

Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-1092-O

Quito, D.M., 17 de junio de 2024

Asunto: Respuesta a oficio de GAD de Cumbayá Nro. GADDMQ-AM-AGD-2024-4039-E

Magister
Pedro Jose Tapia Cortes
Presidente
GOBIERNO PARROQUIAL CUMBAYÁ
En su Despacho

De mi consideración:

Me refiero al oficio Nro. GADDMQ-AM-AGD-2024-0663-OF de 31 de mayo de 2024 mediante el que la Coordinación de Gestión Documental y Archivos de la Alcaldía del Distrito Metropolitano de Quito trasladó a esta dependencia municipal el oficio s/n de 30 de mayo de 2024, ingresado con documento Nro. GADDMQ-AM-AGD-2024-4039-E de 31 de mayo de 2024, por medio del cual el señor Pedro José Tapia Cortés, presidente del GAD parroquial de Cumbayá, efectuó varias solicitudes acerca del proyecto Fybeca del Parque Cumbayá y también requirió se dé atención a otros asuntos relacionados con el GAD mencionado.

Al respecto, me permito informar lo siguiente:

1. En relación al comentario de la solicitud: “ (...) *El Municipio del DMQ cuenta con ordenanzas y reglamentos claros, así como una Comisión de Patrimonio Cultural e Histórico, una Dirección de Cultura y un Instituto Metropolitano de Patrimonio, organismos que deben velar por el cuidado, mantenimiento y puesta en valor de estos patrimonios de alta significancia para quienes los habitamos. No deberían autorizar la demolición de edificaciones en zonas tan sensibles como estas áreas históricas y patrimoniales. Nos preguntamos entonces bajo qué criterios y parámetros se otorgaron permisos a proyectos como el de Fybeca, en plena esquina de la plaza Cumbayá, donde todos los demás proyectos, ya sean restaurantes, locales comerciales o culturales, han mantenido y respetado las edificaciones patrimoniales en armonía con su entorno tradicional, colonial y republicano. Este valor histórico, que data de la fundación de la parroquia de San Pedro de Cumbayá en 1570, debe conservarse, pues su entorno morfológico es parte de la identidad de los quiteños y constituye un atractivo turístico de significancia trascendental para la economía de las parroquias (...)*”, es importante indicar lo siguiente:

1.1. La letra d) del número 3 del artículo 31 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, sobre el **ámbito de las comisiones**, establece: “ (...) *d) Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio: Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para la estructuración de planes, programas, proyectos e intervenciones arquitectónicas y urbanísticas desarrolladas en las áreas históricas protegidas, y la aprobación de proyectos de creación o modificación de monumentos públicos. Propondrá*

Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-1092-O

Quito, D.M., 17 de junio de 2024

también al Concejo proyectos normativos cuyos objetivos sean la valoración, difusión, protección y conservación del patrimonio cultural del Distrito. Por delegación expresa del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, es la instancia que analiza y resuelve respecto los proyectos de intervención en las áreas históricas y patrimoniales, previo informe de la Subcomisión Técnica (...)". Refiriéndonos a su comentario, y a las instituciones mencionadas en él, es la mencionada comisión del Concejo Metropolitano la única con la atribución de aprobar dichos proyectos, mientras que, la Secretaría de Cultura y el Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP) tienen participación en la Subcomisión de Áreas Históricas y Patrimonio, y son quienes recomiendan la aprobación a la Comisión.

1.2. En relación a los parámetros con se aprobó el proyecto Fybeca del Parque Cumbayá, el artículo 3850 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala: "*(...) Las nuevas edificaciones integradas a las existentes en las áreas históricas, Centro Histórico de Quito y núcleos históricos parroquiales, debe cumplir con las siguientes normas:*

a. Se respetará la línea de cubiertas del entorno inmediato en el que se inscribe la nueva edificación, ya sea tramo o manzana, así como pendientes y material de entechado. Cuando la característica predominante sea la de cubiertas inclinadas, las cubiertas planas de la nueva edificación no podrán superar el 35% de la superficie cubierta del proyecto. Cuando no sea este el caso, no superará el porcentaje medio de cubiertas planas de la manzana en la que se inscribe el proyecto, para lo cual presentará la demostración gráfica correspondiente(...)

e. El diseño de fachadas de nueva edificación, integrada a conjuntos históricos, se regirá en su composición a la proporción dominante entre vanos y llenos del tramo en el que se inscribe el proyecto; tendrá como referencias de proyecto las líneas de entepiso, líneas de dintel y base de vanos y/o balcones que determinan, en primer lugar las edificaciones contiguas, y en general las predominantes del tramo. Así mismo, se tomará como referente del proyecto, revestimientos, texturas y carpinterías predominantes del tramo. Si bien podrían darse planteamientos alternativos que difieran en algún sentido con esta norma, para su consideración debe estar fehacientemente sustentada y conceptualmente apoyada para que constituyan un nuevo aporte de la arquitectura de integración, y éstas requieren la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

Es posible incorporar en el diseño de nuevas fachadas, elementos ornamentales en concordancia con la tipología que prevalece en su entorno inmediato.

La composición volumétrica en general, y de fachadas y elementos integrantes de la misma en particular, deberán responder adecuadamente (con las demostraciones gráficas que sean necesarias) a la integración de la nueva edificación en el entorno y a la restitución de la imagen urbana(...)".

1.3. Sobre el entorno arquitectónico del parque central de Cumbayá, se ha determinado que prácticamente en su totalidad las edificaciones de la plaza no poseen características de arquitectura tradicional, tal como se evidencia en las siguientes fotografías:

Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-1092-O

Quito, D.M., 17 de junio de 2024



Fotografías del Parque Central de Cumbayá

Fuente: Google Earth

1.4. Ahora bien, sobre el mencionado valor histórico de la plaza y la fundación de la parroquia de San Pedro Cumbayá en 1570, se ha identificado que la única edificación antigua de la plaza es la iglesia que fue construida aproximadamente a finales del siglo XVII, situación que se pudo corroborar debido a la existencia de actas ceremoniales del templo del año 1690 (ficha de inventario patrimonial vigente, del Municipio de Quito).

2. En relación al comentario: “(...) Los moradores de estas zonas vemos indignados cómo se sigue destrozando la planificación urbanística de estas parroquias, que hasta hace poco respetaban su patrimonio. Además, preocupa de manera significativa la falta de análisis

Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-1092-O

Quito, D.M., 17 de junio de 2024

sobre el incremento de tráfico y la necesidad de estacionamientos para el funcionamiento de los distintos servicios que ofrecen estas zonas, generando el colapso del tránsito en horas pico. ¿Se han realizado estudios de capacidad de carga vehicular para otorgar este tipo de permisos, como es el caso de Fybeca que demandará parqueos para motos y autos que deben estacionarse por poco tiempo? (...)”, se informa:

El proyecto Fybeca del Parque Cumbayá no sostiene parqueamiento alguno, en el contexto de que la normativa permite una reducción del requerimiento de parqueamientos en áreas patrimoniales, en ese sentido, no existía la necesidad de efectuar un estudio de impacto de tráfico.

3. Sobre la primera solicitud del oficio: “(...) **En primer lugar**, revisen la decisión de otorgamiento de este tipo de permisos, y en este caso específico se solicite a la empresa Fybeca corregir el diseño actual por uno que se adecúe en armonía al entorno histórico patrimonial del Parque Central de la Parroquia de Cumbayá (...)”; es preciso señalar que no existe una base legal que atribuya al Municipio la potestad para solicitar al administrado que corrija su diseño en la obra ejecutada con observancia a la normativa.

4. En relación a su siguiente solicitud: “(...) **En segundo lugar**, solicitamos que se cumpla con lo dispuesto en las ordenanzas y regulaciones para todos los parques y plazas del DMQ que son zonas históricas y patrimoniales. Queremos que se resguarden y conserven los inmuebles y los tramos edificados tradicionales para favorecer su entorno morfológico y arquitectónico, como se hace en cualquier parte del mundo (...)”; se aclara que el inmueble que fue derrocado para construir la nueva edificación no contaba con protección patrimonial, lo que además se evidencia en el tipo de construcción y materialidad que tenía (techo de zinc, elementos de hormigón y bloque, fachaleta de piedra, pisos de madera y vinyl de nueva data), tal como lo evidencian las siguientes fotografías:

Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-1092-O

Quito, D.M., 17 de junio de 2024



*Fotografías del inmueble derrocado en predio Nro.
Fuente: Memoria técnica del proyecto*

5. Acerca de la tercera solicitud del oficio: “(...) **En tercer lugar**, solicitamos se cumpla con la ordenanza 260 respecto al uso del suelo y otorgamiento de permisos como lo establece en los artículos: “Art. ...(41) (...) Art. ...(42) (...)”; se pone en su conocimiento que, según el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), el uso de suelo específico del predio Nro. 118719 es de **Protección Urbana Patrimonial (PUP)**, y, dentro de los usos complementarios indicados en el APÉNDICE C2_2.3_01 de dicha normativa se indica el tipo de comercio del que consiste el proyecto en mención para la zonificación correspondiente, concluyendo así que el proyecto en mención cumplía con la normativa metropolitana referente a áreas históricas, así como con lo establecido en el PUGS.

6. Sobre la cuarta solicitud del oficio: “(...) **En cuarto lugar**, solicitamos un análisis de movilidad alrededor de la plaza de Cumbayá y de todas las plazas de las parroquias rurales del DMQ, antes de otorgar permisos de funcionamiento de actividades comerciales que incrementan sustancialmente el tráfico en estas zonas históricas, que sirven de zonas de

Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-1092-O

Quito, D.M., 17 de junio de 2024

convivencia y esparcimiento para los moradores de estas parroquias (...)"; se informa que para obtener la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de las Actividades Económicas (LUAE) es necesario que el inmueble esté en cumplimiento de las reglas técnicas, y, se haya saneado cualquier asunto relacionado a la habilitación de suelo. En vista de que el proyecto en mención no presentaba un impacto de tráfico, no se requirió efectuar un estudio de movilidad para su licenciamiento. Lo actuado se sustenta en los artículos 1926 y 1927 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, respecto al **Otorgamiento automático de la LUAE y Alcance específico de la LUAE obtenida en procedimiento administrativo simplificado.**

7. Sobre la quinta solicitud del oficio: "*(...) En quinto lugar, solicitamos un plan de gestión que debe existir para Cumbayá y trabajar conjuntamente con el GAD de Cumbayá y mesas técnicas para revisar ese plan para la parroquia (...)*"; al respecto, es importante informar que actualmente el Municipio se encuentra trabajando en el proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES INVENTARIADOS O DE INTERÉS PATRIMONIAL, ESPACIO PÚBLICO, CONJUNTOS, ÁREAS HISTÓRICAS Y ÁREAS PATRIMONIALES", que regula los procesos administrativos para intervenciones en bienes inmuebles patrimoniales o que se encuentren en áreas históricas.

8. Finalmente, con relación a su petitorio con la finalidad de mantener una reunión con la Comisión de Áreas Históricas, se indica que se ha trasladado su solicitud a la entidad competente.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Arq. José Adolfo Morales Rodríguez
SECRETARIO DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - FD3
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Referencias:

- GADDMQ-AM-AGD-2024-0663-OF

Anexos:

- 4039-E PEDRO TAPIA.pdf

Copia:

Señor Magíster
Anthony Rogelio Yanez Gaibor
Coordinador de Gestión Documental y Archivos
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - GESTIÓN DOCUMENTAL

Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-1092-O

Quito, D.M., 17 de junio de 2024

ALCALDÍA

Señor Arquitecto
Franklin Rodrigo Cardenas Mosquera
Director Ejecutivo (E)
INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Mateo Muñoz Altamirano	mm	SHOT-DMGT	2024-06-06	
Revisado por: Viviana Vanessa Figueroa Parra	vvfp	SHOT-DMGT	2024-06-06	
Revisado por: Olga Melisa Rey Flores	or	SHOT-DMGT	2024-06-10	
Aprobado por: José Adolfo Morales Rodríguez	JM	SHOT	2024-06-17	

