

INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO STHV-DMGT-AH-A-2021-030
PROYECTO PRELIMINAR DE REHABILITACIÓN
"QAPITAL"

En atención al trámite N° STHV-2021-0338-E ingresado a esta Secretaría con fecha 05 de febrero de 2021, mediante el cual el Sr. Xin Zhang en calidad de Apoderado General de CCRBC- Ecuador, solicita: " (...) *la aprobación del proyecto de rehabilitación arquitectónica a efectuarse en el predio No. 98963, denominado "Hotel Quito(...)"*". Al respecto se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

1. Una vez revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, el inmueble con predio N°98963, con clave catastral 10406-04-001, propiedad de CHINA ROAD AND BRIDGE CORPORATION, se encuentra ubicado en las calles: Rafael León Larrea, 12 de Octubre, Francisco de Orellana, Isabel La Católica, González Suárez, en la parroquia Mariscal Sucre, Barrio La Floresta.
2. Según el Formulario N°20, solicitud de revisión de reglas técnicas del proyecto técnico arquitectónico en áreas históricas (especial), la zonificación a la que se acoge el administrado en cumplimiento de la normativa vigente, para la ejecución del proyecto en el predio N°98963 es A1016-40 con la siguientes parámetros de edificabilidad:
 - COS TOTAL: 640%
 - COS PB: 40%
 - FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO: Aislada.
 - USO DE SUELO: Múltiple.
 - ALTURA: 64 m.
 - NÚMERO DE PISOS: 16.
3. El predio N°98963 se encuentra dentro del Inventario Nacional de acuerdo a la Declaratoria de Quito como Patrimonio Cultural de la Nación de 1984 y cuyos listados de inventario fueron ratificados y validados mediante resolución No. 114-DE-INPC-2020 de 28 de diciembre de 2020, emitida por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
4. En orden cronológica los trámites y oficios ingresados y emitidos por esta Secretaría son los siguientes:
 - Con trámite Nro. STHV-2020-1942-E de fecha 25 de noviembre de 2020, el Sr. Xi Zhang Apoderado General de CRBC- Ecuador, consulta a esta Secretaría la posibilidad de acogerse al Art. IV.4. Intensificación de la ocupación del suelo (COS) del Código Municipal, " (...) *podrá operarse mediante el incremento de edificabilidad (incremento de número de pisos) por sobre lo establecido en la zonificación del predio (...)*".
 - Con oficio Nro. STHV-2020-1053-O de fecha 10 de diciembre de 2020, esta Secretaría concluye que el Art. IV.44. Intensificación de la ocupación del suelo (COS) del Código Municipal es aplicable en áreas patrimoniales, en los predios que tengan edificaciones inventariadas, salvo las calificadas como patrimoniales, (...) *"también establece una excepción a la normativa de suelo y aprovechamiento constructivo para los proyecto de edificación a realizarse en áreas patrimoniales o predios que contengan edificaciones inventariadas que podrán ser compensados en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada, a través de la compensación en los dos tipos de COS establecidos en la normativa metropolitana, es decir, a través del incremento de ocupación en planta baja (COS PB) y/o el incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS (COS TOTAL), bajo las condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad que*

44 (CUARENTA Y CUATRO)

establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas”.

- Con trámite Nro. STHV-2021-0297-E de fecha 01 de febrero de 2021, el Sr. Xin Zhang de Apoderado General de CRBC- Ecuador, solicita la delimitación y asignación de datos de zonificación para el predio N°98963, además de la aplicación de los literales 1c y 1f del Art. IV.1.65 *Aplicación de la zonificación* del Código Municipal, Ordenanza 001.
- Con trámite Nro. STHV-2021-0338-E ingresado a esta Secretaría de fecha 05 de febrero de 2021, mediante el cual el Sr. Xin Zhang en calidad de Apoderado General de CRBC- Ecuador, solicita: *“(...) la aprobación del proyecto de rehabilitación arquitectónica a efectuarse en el predio No. 98963, denominado “Hotel Quito (...)”.*
- Con oficio Nro. INPC-INPC-2021-0069-O de fecha 08 de febrero de 2021, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural solicita a esta Secretaría, la actualización de la ficha No. IBI-17-01-12-000-000001 del sistema SIPCE correspondiente al predio N° 98963.
- Con Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0478-O de fecha 13 de febrero de 2021, esta Secretaría informa al Sr. Xin Zhang de Apoderado General de CRBC- Ecuador, que una vez emitido el informe correspondiente a la delimitación de zonificación, se procederá con la revisión del proyecto de rehabilitación arquitectónica en el predio N°98963 y se solicitarán los planos para dicha revisión.
- Con Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0479-O de fecha 16 de febrero de 2021, esta Secretaría remite al Instituto Metropolitano de Patrimonio por ser de su competencia, el documento No. INPC-INPC-2021-0069-O, mediante el cual el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural solicita la actualización de la ficha No. IBI-17-01-12-000-000001 del sistema SIPCE, correspondiente al predio No. 98963, para continuar con el proceso respectivo.
- Con Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0541-O de fecha 23 de febrero de 2021 esta Secretaría indica que para el predio N°98963 son aplicables los literales c y f del Art. IV.1.65 del Código Municipal, Ordenanza 001 del Distrito Metropolitano de Quito, respecto a la aplicación de zonificaciones; tal y como lo indica el informe técnico STHV-DMGT-UAH-Z-001 adjunto al oficio en mención. Se podrá acoger a cualquiera de las zonificaciones establecidas en el PUOS vigente: A19(A606-50) o A27 (A1016-40) respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes *(...) Dicha intención deberá manifestarse en las solicitudes que realice el administrado/a ante las distintas instituciones municipales en acción de cualquier trámite referente al predio (...)”.* Con base a lo expuesto el administrado deberá expresar a cuál de las zonificaciones se acoge para la ejecución del proyecto.
- Con trámite Nro. STHV-2021-0473-E de fecha 26 de febrero de 2021, el Sr. Xin Zhang Apoderado General de CRBC- Ecuador remite a esta Secretaría el documento denominado “Memoria Histórica del Hotel Quito” desarrollado por el Arq. Rómulo Moya, como parte de los estudios que conforman el expediente técnico del proyecto arquitectónico en el predio N°98963.
- Con trámite Nro. STHV-2021-0480-E de fecha 01 de marzo de 2021, el Sr. Xin Zhang remite a esta Secretaría, un link para la descarga del expediente técnico del proyecto de rehabilitación y obra nueva del proyecto a desarrollarse en el predio N°98963. Se remite solo la información arquitectónica.
- Con fecha 02 y 03 de Marzo de 2021, mediante correo electrónico institucional, esta Secretaría confirma la recepción y descarga del expediente técnico (arquitectónico) del proyecto de rehabilitación y obra nueva a desarrollarse en el predio N°98963.

II. BASE LEGAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REVISIÓN DE LA PROPUESTA:

La revisión técnica se ha realizado con base en el Código Municipal. Ordenanza Metropolitana N°001 y los siguientes artículos:

- Libro IV.1. Artículo IV.1.65.-Aplicación de la zonificación.
- Libro IV.4. Artículo IV.4.44.- Intensificación de la ocupación del suelo (COS).
- Libro IV.4 Artículo IV.4.54.- Intervenciones de rehabilitación.
- Libro IV.4 Artículo IV.4.55.- Intervenciones de obra nueva.
- Anexo Reglas Técnicas De Arquitectura Y Urbanismo, documento anexo del Libro Innumerado del "Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito".
- Anexo 6 Reglas Técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación, documento anexo de las licencias metropolitanas urbanísticas.

Además se procedió a realizar la revisión de la propuesta con la Ficha de inventario patrimonial INPC aprobada por dicha institución que fue la que se encontraba vigente al momento de la solicitud del propietario; sin embargo como se especifica en los antecedentes, actualmente la ficha está en proceso de actualización.

III. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA:

La propuesta del proyecto denominado "QAPITAL", propone la rehabilitación del edificio patrimonial y la construcción de obra nueva detallada a continuación:

- La propuesta de rehabilitación para el edificio patrimonial, plantea un nuevo uso con los siguientes ambientes: Centro cultural, centro de bienestar físico, espacio comunitario, oferta comercial, centro geriátrico ambulatorio, guardería de mascotas.
- La propuesta de obra nueva arquitectónica a escala del predio, prevé la construcción de 3 volúmenes en altura, que se implantan en el terreno adicional edificable del lote con la construcción patrimonial con el siguiente detalle:
 1. **Torre norte**, de 32 pisos, ubicada en el terreno adicional edificable con uso de comercio y vivienda.
 2. **Torre suroccidental**, de 24 pisos, ubicada en el flanco occidental, con frente hacia las avenidas Francisco de Orellana e Isabel La Católica, con uso de comercio y vivienda.
 3. **Torre suroccidental**, de 32 pisos, ubicada en el flanco oriental del terreno adicional edificable, con uso de comercio y vivienda.

Se prevén adicionalmente otros edificios de connotación horizontal y/o aterrizada que conectan o se extienden a las torres:

Ala aterrizada nororiental: extensión de la torre norte, de 4 pisos sobre rasante.

Edificio aterrizado suroriental, de altura variable, ubicado en el flanco oriental del terreno adicional edificable sur con frente hacia la calle Rafael León.

Puente residencial de 3 pisos, conecta las torres suroccidental y suroriental.

En relación a la conexión entre el edificio histórico y los volúmenes de nueva arquitectura situados al norte y al sur del área de protección patrimonial, estos se desarrollan tanto a nivel de planta baja, con una extensa área de espacios públicos con cobertura vegetal así como a nivel del piso 3, mediante un recorrido continuo de terrazas y puentes que integran longitudinalmente al conjunto de edificios.

La comunicación propuesta a nivel del piso 3 permite conectar la avenida Isabel La Católica con la avenida González Suárez, a través de un recorrido panorámico por terrazas nuevas o habilitadas en el edificio histórico, que proporcionan una importante oferta de espacio público y una nueva lectura del paisaje.

Para el análisis de lo presentado se ha considerado los siguientes artículos de la norma vigentes, siendo estos:

43 (CUARENTA Y TRES)

- Según el Código Municipal, ordenanza N°001, Art. IV.4.64: **Acta de aprobación y registro de planos:** Cuando se trate de edificación nueva adicional a la existente, debe tomarse en cuenta que la primera etapa obligatoriamente considerará la rehabilitación de la existente. La propuesta presentada en lo correspondiente a las intervenciones deberá considerar acciones para la rehabilitación de la edificación existente en cumplimiento de la normativa vigente.
- Según el Código Municipal, ordenanza N°001, Art. IV.4.55: **Nuevas edificaciones:** 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. La propuesta presentada deberá demostrar gráficamente la integración con el entorno urbano, las fachadas se deberán presentar unificadamente incluida la edificación patrimonial; así como su integración a la trama en la que se inscribe.

IV. OBSERVACIONES

a) Documentos Habilitantes:

Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TÍTULO II. Según IRM de consulta vigente existen diferentes áreas entre el área gráfica y el área de la escritura.

Debido al área de construcción del proyecto de rehabilitación y obra nueva, deberá obtener el Informe de Visto Bueno de Bomberos del MDMQ.

Una vez aprobado el proyecto deberá gestionar el estudio de impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos aprobados por la entidad competente.

b) Memorias técnicas:

La memorias histórica, técnico constructivas y fotográfica, no presentan observaciones

c) Planos:

De manera general se identifican las siguientes observaciones:

- Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión, según el contenido mínimo de los planos del Anexo 6 Reglas Técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación, documento anexo de las licencias metropolitanas urbanísticas.
- Existen representaciones gráficas que no tienen simbología dentro de los planos. Verificar la escala para una mayor comprensión.
- La representación de las líneas de ejes y dimensionamiento, deberán permitir la lectura integral del proyecto; tanto en plantas como fachadas y cortes.
- Se deberá marcar los niveles en las plantas arquitectónicas, existen cotas e identificaciones de ejes en elementos que no están dibujados.
- Los cortes deben identificar el nombre de los ambientes.

Planos de Estado actual:

- El mapa de ubicación deberá marcar el predio en el que se desarrolla el proyecto, abarcando una zona de 300m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles. Según Anexo 6 Reglas Técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación, documento anexo de las licencias metropolitanas urbanísticas.

- El cuadro de áreas del estado actual, en la lámina AC-01, deberá cumplir con el formato de presentación establecido Según Anexo 6 Reglas Técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación, documento anexo de las licencias metropolitanas urbanísticas.
- Los planos de estado actual indican un plano que muestra un esquema con la definición de "zona inventariada", no es necesaria dicha representación debido a que esta información existe en la Ficha de inventario patrimonial.
- En la lámina AC-03, existen elementos que no forman parte del plano, no presentan identificación, ni dimensionamiento.
- En las láminas AC-09-piso 3, AC-13-pisos 5, 6, 7, 8 marcar niveles en las plantas arquitectónicas.
- En la lámina AC-011 se deberá marcar niveles en la planta arquitectónica. Se dimensionan ejes y líneas de cota de elementos que no están graficados.

Planos de Patologías:

En las láminas ESM-02 a la lámina ESM-13, se representa la materialidad de los elementos constructivos; en las láminas ESP-02 a la lámina ESP-13, se representa las patologías constructivas. Se podría incluir como información adicional el grado de afectación de las patologías a los elementos según el material constructivo, tal y como se describe el plano anexo a la memoria histórica que presenta planos de patologías que representan: daños, agentes de deterioros, defectos y agentes disturbantes, esta información ayudará a representar el estado real de la edificación al incluir los grados de afectación de los elementos constructivos.

Planos de Intervenciones:

Las intervenciones deberán estar enfocadas a dar soluciones a las patologías identificadas; la propuesta de intervención plantea como único tratamiento la liberación (derrocamiento) de elementos constructivos, sin embargo en la memoria histórica se presentan más afectaciones que deben ser solucionadas con el fin de proteger, conservar y mejorar las condiciones de habitabilidad del inmueble tal como dicta la normativa vigente

Planos de Propuesta:

- Existe diferencia en la representación gráfica de los planos de estudio (estado actual, patologías, intervención), con los planos de la propuesta (de rehabilitación y obra nueva). Los planos del proyecto en general deberán expresarse con el mismo lenguaje y con la misma calidad de representación.
- La graficación de los vanos de ventanas tienen diferentes expresiones, se deberá unificar la representación de las mismas a fin de dar unidad a la lectura de los planos.
- Las fachadas del edificio patrimonial deberán representarse con la propuesta de obra nueva para verificar la integración de los mismos, así como la integración con el entorno urbano.
- La propuesta formula la incorporación de terrazas verdes, deberá presentar los detalles constructivos correspondientes.
- Algunos ambientes están representados en inglés y otros en español. Deberá representarse los usos de los ambientes en el idioma español; fundamentalmente porque se permite la edificación de áreas comunales en las terrazas más no áreas de uso para bodegas o almacenaje de productos.
- Deberá presentar en formato .dwg (autocad), los planos de propuesta a fin de verificar medidas interiores, como el ancho de pasillos comunales.
- La propuesta deberá respetar la altura de edificación descrita en el oficio Nro. STHV-2020-1053-O, emitido por esta Secretaría respecto de la intensificación de la ocupación del suelo y su

42 (CUARENTA Y DOS)

aplicación en predios que forman parte de áreas patrimoniales o que contienen inmuebles inventariados.

- En relación a la altura de las edificaciones nuevas propuestas, si bien el Art. 4.44 Intensificación de la ocupación del suelo (COS) del Código Municipal, contempla una excepción a la norma que establece que: "(...) los predios que tengan edificaciones inventariadas, salvo las calificadas como monumentales, podrán ser compensadas en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada(...)" lo cual se detalla en la absolución de consulta por parte de esta secretaría, contenida en el oficio Nro. STHV-2020-1053-O de fecha 10 de diciembre de 2020, el artículo en mención también condiciona dicha compensación a que los nuevos coeficientes de ocupación no afecten a la unidad morfológica del tramo de las calles y manzana donde se ubica el predio bajo las condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio; razón por la cual esta Secretaría, una vez realizados los análisis de entorno, del contexto del tejido urbano, la estructura morfológica urbana y el sistema público de soporte, recomienda que se analice las edificaciones con mayores alturas del entorno inmediato al lote en donde se implanta el proyecto, así como la altura máxima establecida en la norma vigente, considerando de esta manera el paisaje urbano consolidado hacia la Av. González Suárez y su relación con el tejido del Barrio La Floresta.



La propuesta deberá contemplar un moderado equilibrio en la imagen urbana con estrecha relación en la morfología del entorno y una armonía en la proporción con las alturas del sector para no generar un impacto que no esté alineado a las estrategias e instrumentos de planificación urbana vigentes del Distrito Metropolitano de Quito.

Con base en lo expuesto, el aprovechamiento urbanístico y aplicación de la normativa que fue absuelta por esta Secretaría, deberá considerar los instrumentos de planificación vigentes que son el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Ocupación de Suelo.

V. CONCLUSIONES:

Una vez revisada la información receptada por esta Secretaría, relacionada al expediente técnico del proyecto de rehabilitación y obra nueva en el predio N° 98963 con clave catastral 10406-04-001, propiedad de CHINA ROAD AND BRIDGE CORPORATION, al respecto de se concluye lo siguiente:

1. Que si bien la propuesta de rehabilitación del inmueble patrimonial se procedió con la revisión con base a la ficha de inventario vigente a la fecha del ingreso de la propuesta, al existir un pedido por parte del INPC para la actualización de la ficha y debido a que actualmente en el sistema SIPCE ya no existe una ficha aprobada, para el nuevo ingreso de la propuesta definitiva se deberá considerar la ficha vigente al momento del ingreso.
2. Con base en el numeral anterior, es importante indicar que para una próxima revisión se considerará siempre la normativa vigente a la fecha del ingreso del proyecto definitivo.
3. La nueva propuesta deberá contemplar las observaciones emitidas en el presente informe

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración:	V.Figueroa	U.A.H.	20210330	 FIRMADO ELECTRONICAMENTE POR: VIVIANA VANESSA FIGUEROA PARRA
Revisión:	D.Gudiño	U.A.H.	20210330	 FIRMADO ELECTRONICAMENTE POR: DARIO VIDAL GUDINO CARVAJAL