

Of. MAGNOLIA - CAH-01-2024  
Quito, 19 de agosto de 2024

Doctor  
**Emilio Uzcátegui**  
CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
**Presidente de la Comisión de Áreas Históricas del DMQ**

ASUNTO: SOLICITUD DE COMISIÓN GENERAL a la Comisión de Áreas Históricas

El proyecto de vivienda social "Conjunto Magnolia" ubicado en la Av. 24 de mayo y Chimborazo, Centro Histórico de Quito, participó en la Convocatoria a proyectos susceptibles de ser apoyados económicamente por el MDMQ, con recursos de la COD, a través del Operador Urbano EPMHV. En este contexto la Comisión Técnica respectiva aprobó el *apadrinamiento de la EP* a este proyecto, a cuyo efecto ha instruido al propietario del bien inmueble para que realice las gestiones pertinentes de validación del Proyecto Técnico de Rehabilitación, como paso previo a la suscripción de un convenio de Alianza Estratégica y obtención de la licencia LMU20.

La instrucción sería procedente porque se cuenta con los informes favorables de la Comisión de Áreas Históricas y de la ex SMTHV, a partir del año 2014.

En tal virtud, en calidad de responsable técnico del proyecto referido y delegado del propietario del bien MULTITIERRA S.A., solicito muy atentamente a usted se sirva autorizar ser recibido en COMISIÓN GENERAL por la "Comisión de Áreas Históricas" a fin de informar a sus miembros de los antecedentes del Proyecto de interés social MAGNOLIA y en consecuencia se analice la pertinencia de ratificar lo actuado en su momento. Con esta finalidad, salvo mejor criterio, desearía efectuar una explicación audiovisual durante 15 minutos aproximadamente.

Concedor de su afinidad y sensibilidad por este tipo de temáticas de la ciudad, estoy seguro de su oportuna y favorable respuesta, por todo lo cual expreso mi gratitud.

Saludos cordiales,



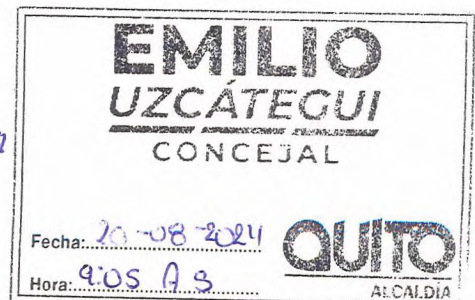
Arq. Jorge Carvajal A.  
RESPONSABLE TÉCNICO DEL PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL "MAGNOLIA"; MULTITIERRA S.A.

Adjunto Informes referidos.

Tel: 0992 522807

Ce. 17.03091551

Ce: carvajalj51@gmail.com



## DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

### Certificado de Gravamen del Inmueble

Digitally signed by: GUIDO DESIDERIO  
MANTILLA JACOME  
Date: 2024.03.04 15:27:26 COT  
Location: Registro de la Propiedad - Quito

**Número de Trámite: 2740170**  
**Número de Petición: 2880954**  
**Fecha de Petición: 28 de Febrero de 2024 a las 12:07**  
**Número de Certificado: 2900125**  
**Fecha emisión: 4 de Marzo de 2024 a las 15:26**

Referencias: Fecha de Inscripción: 2 de Octubre de 2022 a las 17:26 Nro. Inscripción: 29335 Fecha de Repertorio: 18 de Agosto de 2022 a las 12:40 Nro. Repertorio: 2022064442 Nro. Tramite: 1964390 Nro. Petición: 2077159 Libro: PROPIEDAD

Folio 258652

El infrascrito Director de Certificaciones en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 11 de la Ley de Registro y de conformidad a la delegación otorgada por el Señor Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución N° RPDMQ-2013-012, del 28 de febrero de 2013, una vez revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, CERTIFICO:

#### 1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

INMUEBLE producto de la unificación de: Inmueble compuesto de casa y terreno número SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES (643) de la Avenida veinte y cuatro de Mayo, situado en la parroquia San Roque, de este Cantón; Inmueble situado en la calle Loja signado con el número 1350 Intersección con calle Chimborazo de la parroquia SAN ROQUE de este cantón; y, el INMUEBLE compuesto de CASA Y TERRENO hoy con el número 1360, de la calle Loja, situado en la parroquia SAN ROQUE de este Cantón, que pasan a formar un solo cuerpo. Predio No. 3677589.-

#### 2.- PROPIETARIO(S):

Compañía MULTITIERRA S.A. debidamente representada por su Gerente General el señor Bernardo NussBaum RuF.

#### 3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Adquirido por ADJUDICACIÓN de la compañía COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A. debidamente representada por su Gerente General el señor Bernardo NussBaum Ruf, y autorizado por la Junta General Universal y Extraordinaria de accionistas de fecha 19 de enero del 2022, según

escritura de ADJUDICACIÓN otorgada ante la NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA de QUITO con fecha 1 de Abril del 2022, inscrita el DOS DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE Y DOS.- Antecedentes La compañía COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A., es propietaria del INMUEBLE producto de la unificación de: Inmueble compuesto de casa y terreno número SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES (643) de la Avenida veinte y cuatro de Mayo, situado en la parroquia San Roque, de este Cantón; Inmueble situado en la calle Loja signado con el número 1350 Intersección con calle Chimborazo de la parroquia SAN ROQUE de este cantón; y, el INMUEBLE compuesto de CASA Y TERRENO hoy con el número 1360, de la calle Loja, situado en la parroquia SAN ROQUE de este Cantón, que pasan a formar un solo cuerpo, predio No. 3677589, adquiridos de la siguiente manera: El INMUEBLE situado en la calle Loja signado con el número 1350 Intersección con



según escritura pública otorgada el TRECE DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIEZ, ante el Notario undécimo del cantón Quito, encargado DOCTOR LUIS VARGAS HINOSTROZA, inscrita el OCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIEZ.--- ANTECEDENTES: La señora LILIA NARCIZA YUNDA MACHADO, en su estado civil soltera, adquirió el INMUEBLE situado en la calle Loja signado con el número 1350 Intersección con calle Chimborazo de la parroquia SAN ROQUE de este cantón. Adquirido mediante compra realizada a Elena María Hipatia Navarrete casada, según consta de la escritura otorgada el catorce de Abril de mil novecientos ochenta y siete, ante el notario doctor Manuel J. Aguirre, inscrita el veinte y nueve de Julio de mil novecientos ochenta y ocho.--- RESOLUCIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE AREAS, de Fecha de Inscripción: 26 de Abril de 2018 a las 16:54 Nro. Inscripción: 11033 Fecha de Repertorio: 20 de Abril de 2018 a las 15:32 Nro. Repertorio: 2018031882 Nro. Tramite: 130007 Nro. Petición: 138218 Libro: PROPIEDAD, se me presentó la CEDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD DOCUMENTO No. 2175 de fecha 2017/12/20 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, para que en cumplimiento a la Ordenanza No.126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis, se proceda a corregir la superficie constante en estos registros, la misma que conjuntamente con el Informe de la Dirección de Certificaciones del REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, corrige la superficie del inmueble de su propiedad constante en antecedentes en el sentido de que la Superficie Real del INMUEBLE situado en la calle Loja signado con el número 1350 Intersección con calle Chimborazo de la parroquia SAN ROQUE de este cantón, es de CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE Y TRES PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS (477.15m2)--- El Inmueble consistente en el Predio compuesto de casa y terreno número SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES (643) de la Avenida veinte y cuatro de Mayo, situado en la parroquia San Roque, de este Cantón mediante compra a los cónyuges señores LUIS ENRIQUE YUNDA CHACHA Y BEATRIZ ENRIQUETA MACHADO OROZCO, según escritura pública otorgada el DIECIOCHO DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIEZ, ante el Notario TRIGÉSIMO SÉPTIMO SUPLENTE del cantón Quito, Doctor Mauricio Ramírez Molina, inscrita el VEINTE Y OCHO DE ENERO DE DOS MIL ONCE.- ANTECEDENTES: Los cónyuges señores LUIS ENRIQUE YUNDA CHACHA Y BEATRIZ ENRIQUETA MACHADO OROZCO, son propietarios del inmueble consistente en el Predio compuesto de casa y terreno número 643 de la Avenida 24 de Mayo, situado en la parroquia San Roque, de este Cantón. Adquirido mediante compra a Gustavo Arguello Guzmán, según escritura celebrada el doce de agosto de mil novecientos setenta y seis, ante el Notario Dr. Rodrigo Salgado, inscrita el veinte de agosto de mil novecientos setenta y seis..... Fecha de Inscripción: 26 de Abril de 2018 a las 16:55 Nro. Inscripción: 11034 Fecha de Repertorio: 20 de Abril de 2018 a las 15:32 Nro. Repertorio: 2018031886 Nro. Tramite: 130012 Nro. Petición: 138223 Libro: PROPIEDAD. En esta fecha se presentó la CEDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD DOCUMENTO No. 2171 de fecha 2017/12/19 emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, para que en cumplimiento a la Ordenanza No.126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis, se proceda a corregir la superficie Real del Inmueble consistente en el Predio compuesto de casa y terreno número SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES (643) de la Avenida veinte y cuatro de Mayo, situado en la parroquia San Roque, de este Cantón es de OCHOCIENTOS SESENTA PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (860.92m2). --- EL INMUEBLE COMPUESTO DE CASA Y TERRENO hoy con el número 1360, de la calle Loja, situado en la parroquia SAN ROQUE de este Cantón , mediante compra a las señoras, MARIA ESTER OROSCO VILLACRES, viuda, BEATRIZ ENRIQUETA MACHADO OROZCO, casada, cada uno por sus propios derechos, según escritura pública otorgada el VEINTE Y SIETE DE ENERO DEL DOS MIL ONCE, ante el Notario undécimo del cantón Quito encargado, Doctor LUIS VARGAS HINOSTROZA, inscrita el VEINTE Y DOS DE FEBRERO DEL DOS MIL ONCE. habiendo los vendedores adquirido por compra al doctor JOSE ROSARIO LOPEZ DONOSO, viudo; Carmen Adelaida López Donoso, soltera; José Albo López Donoso, casado; Remigio López Donoso, soltero; Haydee López Donoso, casada; Gladys López Donoso, casada; Elvia López Donoso, casada; Clemencia Semira Murgueytio Donoso, viuda; y, Jorge Augusto Murgueytio Donoso, casado, sus derechos y acciones que les corresponde; según escritura celebrada el trece de septiembre de mil novecientos noventa y uno, ante el notario doctor Manuel Aguirre, inscrita el veintiuno de abril de mil novecientos noventa y cuatro; adquiridos como gananciales y por herencia, respectivamente, de la difunta señora Zoila Clara Donoso; habiendo su vez la causante adquirido en junta de su marido el señor José Rosario López, mediante compra a los esposos Víctor Donoso Herboso y Teresa Proaño; según escritura celebrada el cuatro de junio de mil novecientos cuarenta y ocho, ante el notario doctor Cristóbal Salgado, inscrita el diez y nueve de julio del mismo año.- Rep. 87314 y con fecha CINCO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIEZ, a las OCHO horas y SIETE minutos, se inscribe el acta notarial de Posesión Efectiva celebrada ante el Notario Décimo Primero (11) del Distrito



cuya segunda copia certificada se adjunta en nueve (9) fojas útiles, mediante el cual se concede la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados por el causante señor: FRANCISCO MACHADO VIZUETE, en favor de su hija señora: BEATRIZ ENRIQUETA MACHADO OROZCO; y, de la señora: MARIA ESTER OROZCO VILLACRES, en calidad de cónyuge sobreviviente con derecho a gananciales de la sociedad conyugal.- Dejando a salvo el derecho de terceros. Fecha de Inscripción: 25 de Abril de 2018 a las 15:09 Nro. Inscripción: 10835 Fecha de Repertorio: 20 de Abril de 2018 a las 15:31 Nro. Repertorio: 2018031881 Nro. Tramite: 130002 Nro. Petición: 138212 Libro: PROPIEDAD, según RESOLUCIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE AREAS, dictada por la Ingeniera GEOVANNA CHÁVEZ CANGAS, en su calidad de Directora Metropolitana de Catastro (E), MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, Resolución No. 075-2018, de fecha nueve de marzo del dos mil dieciocho, protocolizada ante la NOTARIA SEXAGESIMA NOVENA del cantón QUITO, doctor Miguel Ángel Tito Ruilova, con fecha 27 de Marzo del 2018, de la cual consta que EL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, legalmente representado por la Ingeniera GEOVANNA CHÁVEZ CANGAS, en su calidad de Directora Metropolitana de Catastro (E), según documento inserto en la copia; y, LA COMPAÑÍA COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A., debidamente representado por el señor BERNARDO NUSSBAUM RUF, en su calidad de Representante Legal, según documento inserto en copia, convienen celebrar el acto administrativo de RESOLUCIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE AREAS, en el cual se resuelve: Rectificar el error técnico de medida del predio No. 49806, clave catastral No. 3000220015, ubicado en la parroquia Centro Histórico, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, de propiedad de propiedad de Comercial Promagnolia SA, en el cual existe una diferencia de 65,26m<sup>2</sup>, entre el área de la escritura y la última medición practicada, quedando por tanto la superficie a regularizarse en 222,74m<sup>2</sup>.- Una vez que cause estado la presente Resolución protocolícese en una Notaría, cumplido que sea, inscribese en el Registro de la Propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.- Una vez inscrita, el administrado remitirá a la Dirección Metropolitana de Catastro, una copia de la presente Resolución con la respectiva razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito; documento con el cual se procederá con la actualización catastral correspondiente.- Notifíquese esta resolución en el correo electrónico consignado por el peticionario en el formulario de solicitud.- Actúe en calidad de Secretario Ad-hoc en el presente trámite el Dr. Fausto Orozco Venegas.--- Fecha de Inscripción: 17 de Octubre de 2018 a las 12:18 Nro. Inscripción: 325 Fecha de Repertorio: 24 de Agosto de 2018 a las 10:23 Nro. Repertorio: 2018067963 Nro. Tramite: 273073 Nro. Petición: 292037 Libro: LIBRO DE REGISTRO DE ACTOS ADMINISTRATIVOS Entidad: NOTARIA SEXAGESIMA NOVENA de QUITO Tipo de Contrato: UNIFICACIÓN DE LOTES Parroquias SAN ROQUE En esta fecha se me presentó una copia certificada de la escritura de UNIFICACIÓN DE LOTES otorgada ante la NOTARIA SEXAGESIMA NOVENA de QUITO con fecha 22 de Agosto del 2018. De la que consta que: la compañía COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A., legalmente representada por el señor Bernardo Nussbaum Ruf, en calidad de Gerente General y Representante Legal, conforme a los documentos que se adjuntan como habilitantes, y acogiendo la resolución de la Junta General Universal y Ordinaria de Accionistas de la Compañía, celebrada el 1 de agosto del 2018, conforme al documento que se adjunta, procede a UNIFICAR el Inmueble compuesto de casa y terreno número SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES (643) de la Avenida veinte y cuatro de Mayo, situado en la parroquia San Roque, de este Cantón, el INMUEBLE situado en la calle Loja signado con el número 1350 Intersección con calle Chimborazo de la parroquia SAN ROQUE de este cantón y el INMUEBLE COMPUESTO DE CASA Y TERRENO hoy con el número 1360, de la calle Loja, situado en la parroquia SAN ROQUE de este Cantón, que pasan a formar un solo cuerpo.- Predio No. 3677589.

#### 4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

CONDICIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL: CON BASE EN EL ACTO ADMINISTRATIVO CONTENIDO EN EL OFICIO NRO. GADDMQ-IMP-2020-1184-O DE FECHA 17 DE FEBRERO DE 2020 EMITIDO POR EL SEÑOR RAÚL DAVID CODENA VALDIVIEZO, EN CALIDAD DE DIRECTOR EJECUTIVO DEL INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO (E), SE PROCEDE A LA INSCRIPCIÓN DE LA CONDICIÓN DE BIEN PERTENECIENTE AL PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO DEL INMUEBLE DETALLADO.- NO EXISTEN ANOTACIONES REGISTRALES DE GRAVÁMENES HIPOTECARIOS, NI PROHIBICIONES DE ENAJENAR, NI EMBARGOS.- "En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema



Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación". "Este certificado no refrenda si el inmueble al que hace referencia es un bien patrimonial o no. Para conocer si el inmueble se encuentra inventariado como bien patrimonial el interesado deberá revisar el informe de regulación metropolitana en la página web [https://pam.quito.gob.ec/mdmq\\_web\\_irm/irm/buscarPredio.jsf](https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_irm/irm/buscarPredio.jsf) "

a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de haber revisado el contenido de los índices, libros, registros y base de datos entregados al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acta de 1 de julio de 2011. b) Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se han proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado. c) En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registro, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata modificación. d) El presente certificado tiene una duración de 60 días contados a partir de la fecha de emisión del mismo, siempre y cuando no haya variado su situación jurídica. e) La información contenida en el presente documento deberá ser validada en la página WEB del Registro de la Propiedad, de acuerdo a lo que establece la Ley de Comercio Electrónico.

La solicitud de rectificación o supresión podrá realizarse dentro del plazo de 180 días a partir de la emisión del certificado.

Los gravámenes se han revisado hasta la fecha de petición, 8 am.

La elaboración, contenido y emisión del certificado es de exclusiva responsabilidad del certificador.

Registro de la  
Propiedad

Responsable: VEMM

Revisión: VEMM



Quito  
Alcaldía Metropolitana

Documento firmado electrónicamente

**DIRECCION DE CERTIFICACIONES  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



[www.registrodelapropiedadquito.gob.ec](http://www.registrodelapropiedadquito.gob.ec)  
Amazonas N°1-181 y Mariana de Jesús- PRX: 395 2300

*Quitorenace*

# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

## Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



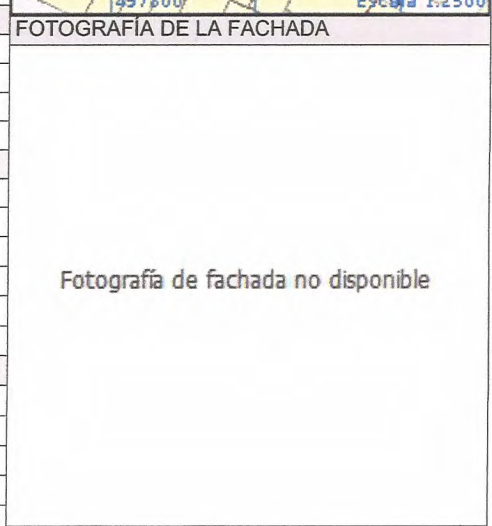
IRM - CONSULTA

FECHA DE CONSULTA 2024/02/28 22:08

| CÉDULA CATASTRAL - DATOS     |   |
|------------------------------|---|
| DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO |   |
| C.C./R.U.C:                  | 0992430796001                               |
| Nombre o razón social:       | MULTITIERRA S.A.                            |
| DATOS DEL PREDIO             |   |
| Número de predio:            | 3677589                                     |
| Estado:                      | ACTIVO                                      |
| Geo clave:                   | 170103030167022312                          |
| Clave catastral anterior:    | 300022002200000000                          |
| Coordenadas SIREs DMQ:       | 497849.62 / 9975500.30                      |
| Año de construcción:         | 1930  |
| En derechos y acciones:      | NO  |
| Destino económico:           | HABITACIONAL                                |
| Dirección:                   | S2 24 DE MAYO                               |
| Barrio/Sector:               | LA VICTORIA                                 |
| Parroquia:                   | CENTRO HISTÓRICO                            |
| Dependencia Administrativa:  | Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz) |



| ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN                 |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Área de construcción cubierta:        | 3,162.86 m2   |
| Área de construcción abierta:         | 0.00 m2       |
| Área bruta total de construcción:     | 3,162.86 m2   |
| Área de adicionales constructivos:    | 0.00 m2       |
| AVALÚO CATASTRAL                      |               |
| Avalúo del terreno:                   | \$ 186,017.06 |
| Avalúo de construcciones:             | \$ 388,340.36 |
| Avalúo de construcciones adicionales: | \$ 0.00       |
| Avalúo de adicionales:                | \$ 0.00       |
| Avalúo de instalaciones:              | \$ 0.00       |
| Avalúo total del bien inmueble:       | \$ 574,357.42 |



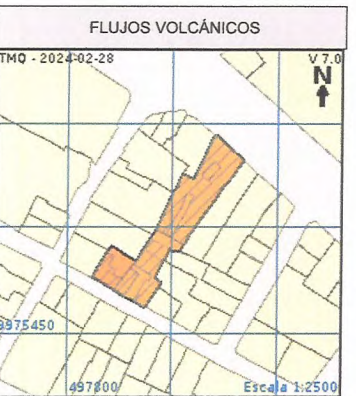
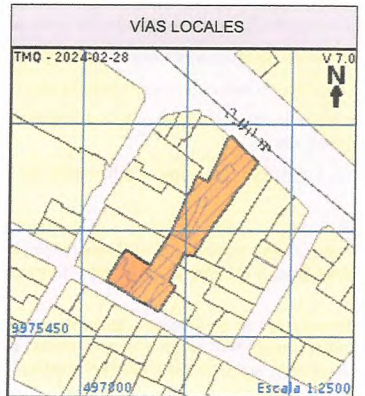
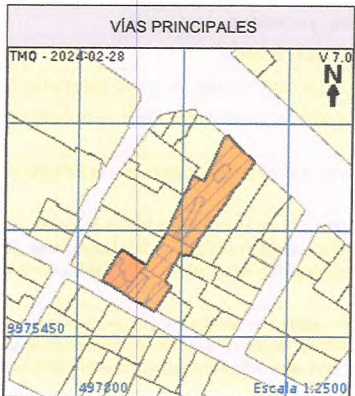
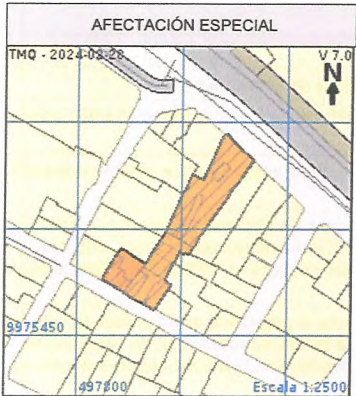
| DATOS DEL LOTE                    |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Tipo de lote:                     | UNIPROPIEDAD             |
| Denominación de predio:           |                          |
| Estado:                           | ACTIVO                   |
| Área según escritura:             | 1,559.83 m2              |
| Área de levantamiento:            | 1,559.83 m2              |
| Área gráfica (Sistema catastral): | 1,559.84 m2              |
| Área regularizada:                | NO                       |
| Frente total:                     | 47.17 m                  |
| Máximo ETAM permitido:            | 10.00 % = 155.98 m2 [SU] |
| Área excedente (+):               | 0.01 m2                  |
| Área diferencia (-):              | 0.00 m2                  |
| Denominación de lote:             | -                        |
| Valoración especial:              | NO                       |

| PROPIETARIO(S) |                  |               |     |           |           |
|----------------|------------------|---------------|-----|-----------|-----------|
| #              | Nombre           | C.C./RUC      | %   | Extensión | Principal |
| 1              | MULTITIERRA S.A. | 0992430796001 | 100 |           | SI        |

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)**

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)   |            |   |                       |  |
|--|------------|---|-----------------------|--|
| Componente estructurante   |            |   |                       |  |
| Clasificación suelo: (SU) Suelo Urbano   |            | Subclasificación suelo: Consolidado                       |                       |  |
| Componente urbanístico   |            |   |                       |  |
| Uso suelo general: (PC) Patrimonio Cultural  |            | Uso suelo específico: (PUP) Protección Urbana Patrimonial |                       |  |
| Tratamiento: Conservación  |            | PIT: MS-PITU019   |                       |  |
| Edificabilidad Básica (H39)  |            | Edificabilidad General Máxima ( )                         |                       |  |
| Código edif. básica: H39 (D203H-70)  |            | Código edif. máxima: N/A                                  |                       | Altura de N/A  |
| Lote mínimo: 200 m2  |            | Número de pisos: N/A                                      |                       | COS total: N/A   |
| Frente mínimo: 10 m  |            |   |                       |  |
| COS PB: 70.00 %  |            |   |                       |  |
| COS total: 210.00 %  |            |   |                       |  |
| Forma de ocupación: (D) Sobre línea de fábrica   |            |   |                       |  |
| Retiro frontal: 0 m  |            |   |                       |  |
| Retiro lateral: 0 m  |            |   |                       |  |
| Retiro posterior: 3 m  |            |   |                       |  |
| Entre bloques: 6 m   |            |   |                       |  |
| Altura de pisos: 12 m  |            |   |                       |  |
| Número de pisos: 3   |            |   |                       |  |
| Factibilidad de servicios SI   |            |   |                       |  |
| <p>Cuando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma.</p> <p>La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.</p> |            |   |                       |  |
| ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)  |            |   |                       |  |
| Componente urbanístico   |            |   |                       |  |
| Clasificación suelo: Urbano (SU)   |            | Uso suelo: (RU2) Resid urbano 2                           |                       |  |
| Zonificación (H2)  |            |   |                       |  |
| Zona: H2( D203H-70)  |            | Número pisos: 3   |                       |  |
| Forma de ocupación: (H) Área histórica   |            | COS PB: 70.00 %   |                       |  |
| Lote mínimo: 200 m2  |            | COS total: 210.00 %                                       |                       |  |
| Frente mínimo: 10 m  |            |   |                       |  |
| Componente urbanístico   |            |   |                       |  |
| Clasificación suelo: Urbano (SU)   |            | Uso suelo: (RU3) Resid urbano 3                           |                       |  |
| Zonificación (H2)  |            |   |                       |  |
| Zona: H2( D203H-70)  |            | Número pisos: 3   |                       |  |
| Forma de ocupación: (H) Área histórica   |            | COS PB: 70.00 %   |                       |  |
| Lote mínimo: 200 m2  |            | COS total: 210.00 %                                       |                       |  |
| Frente mínimo: 10 m  |            |   |                       |  |
| AFECTACIONES/PROTECCIONES  |            |   |                       |  |
| Descripción  | Tipo       | Derecho de vía(m)   | Retiro(m)             | Observación  |
| INVENTARIO   | ESPECIAL   |   |                       | Predio dentro del inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020. Para cualquier intervención acercarse a la STHV para contar con la asesoría respectiva. |
| VIAS   |            |   |                       |  |
| Fuente   | Nombre     | Ancho (m)   | Referencia            | Nomenclatura   |
| SIREC-Q  | LOJA       | 4   | ANCHO DE VÍA VARIABLE | S3   |
| SIREC-Q  | 24 DE MAYO | 29  | ANCHO DE VÍA VARIABLE | S2   |
| OBSERVACIONES  |            |   |                       |  |
| Descripción  |            |   |                       |  |
| OBLIGACIONES PENDIENTES  |            |   |                       |  |
| Tipo   | Año        | Título de Crédito/Orden de Pago                           |                       | Valor  |
|  |            |   |                       |  |







**NOTAS**

\* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.

Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.

Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.

Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

La información correspondiente a la Cédula Catastral registrada en el presente Informe puede ser utilizada para los distintos trámites que instituciones externas utilizan como base el Catastro Metropolitano, como pueden ser entidades financieras (BIESS, IESS, entre otros), académicas, públicas, gremios profesionales, y demás; ya que esta información está actualizada y sincronizada con el Sistema Catastral que gestiona el GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, así como también no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que la Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

En caso de coopropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el responsable catastral del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Gestión del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.

Este informe tiene validez únicamente con firma electrónica

Para su implantación y funcionamiento cumplirá en lo pertinente con el Código Municipal.

Para predio declarados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, cumplirá con lo que determina la Ley y el Código Municipal.

Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUGS.

Quito,

26 MAY 2016

ALCALDÍA

2156

Oficio STHV-DMDU-

Referencia: G-DOC-2013-257419

Informe técnico

Predio N°49806, 47875, 95201

Ingeniero  
**Bernardo Nussbaum**  
Gerente General  
COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.  
Presente.-

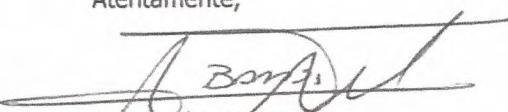
De mi consideración:

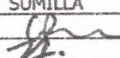

En atención al trámite 2013-257419, ingresado en esta Secretaría con fecha 04 de mayo de 2016, solicitando el resellado de planos correspondientes al proyecto denominado "Conjunto Habitacional Magnolia", ubicado en la Av. 24 de Mayo y Loja, barrio La Victoria, parroquia Centro Histórico, en los predios N° 49806, 47875 y 95201, claves catastrales N°. 30002-20-015, 30002-20-014 y 30002-20-003, respectivamente, propiedad de COMERCIAL PROMAGNOLIA S. A., según Informe de Regulación Metropolitana, debido a que ha transcurrido más de tres años desde su aprobación. Al respecto se informa lo siguiente:

1. El proyecto contempla la unificación de tres predios, los mismos que forman parte del **Inventario Continuo de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito**, con las siguientes catalogaciones:
  - Predio N° 49806, con clave catastral N° 30002-20-015, cuenta con catalogación **PARCIAL REHABILITABLE**.
  - Predio N° 47875, con clave catastral N° 30002-20-01, cuenta con catalogación **NEGATIVA**.
  - Predio N° 95201, con clave catastral N° 30002-20-003, cuenta con catalogación **PARCIAL REHABILITABLE**.
2. Mediante Oficio SG 0871, de fecha 16 de abril de 2013, suscrito por el Ing. Manuel Bohorquez Tapia, Presidente de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, se resolvió autorizar la aprobación del proyecto denominado "Conjunto Habitacional Magnolia", ubicado en la Av. 24 de Mayo y Loja, barrio La Victoria, parroquia Centro Histórico, predios N° 49806, 47875 y 95201, claves catastrales N° 30002-20-015, 30002-20-014 y 30002-20-003, respectivamente.
3. Los planos arquitectónicos del proyecto denominado "Conjunto Habitacional Magnolia", cuenta con sello de Revisado de la Subcomisión de Áreas Históricas y Patrimonio, de fecha 11 de marzo de 2013 y con sello de Aprobado de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio de fecha 03 de abril de 2013.
4. Una vez revisados los planos arquitectónicos nuevos del proyecto denominado "Conjunto Habitacional Magnolia", se ha comprobado que no existen modificaciones con respecto a los planos aprobados por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

Por lo anotado la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha procedido con el Re-sellado de los planos arquitectónicos del "Conjunto Habitacional Magnolia". Es importante señalar que para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística, se requiere el ingreso de las Ingenierías, para lo cual adjunto a este oficio, se encuentran los lineamientos para la presentación de proyecto completo.

Atentamente,

  
Arq. José Luis Barrós  
Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
Adj.: 1 Carpeta y 1 Cd.

|               | NOMBRE           | SUMILLA   | FECHA      |
|---------------|------------------|---|------------|
| Elaborado por | Carolina Proaño  |  | 2016-05-18 |
| Revisado por  | Viviana Figueroa |  | 2016-05-18 |

27 NOV 2013

Hora: .....

Quito, 18 de noviembre de 2013

Arquitecto

**René Vallejo**

**Secretario Metropolitano de Territorio Hábitat y Vivienda**

Presente

Att. Arq. Darío Cobos

Dpto. de Áreas Históricas

REFERENCIA:

Centro Histórico de Quito, se solicita Licencia de Construcción Individualizada

**ANTECEDENTES:**

La Promotora Promagnolia S.A. ha realizado el proyecto habitacional "Magnolia" que comprende 39 unidades habitacionales, en tres predios que conforman físicamente uno solo cuerpo, ubicados éstos en las calles Av. 24 de Mayo, Loja y Chimborazo.

El proyecto integral fue aprobado por la Comisión de Áreas Históricas en fecha 16 de abril de 2013.

Por ahora existe interés de nuestra Promotora en construir el proyecto, el mismo que sin duda aportará a la iniciativa de recuperación de los barrios San Diego, El Aguarico y San Roque, más aún si se ha propuesto una oferta de vivienda cuyos costos sean asequibles a familias de limitados recursos económicos. Entendemos que la municipalidad, en el marco del cumplimiento de los procedimientos legales, otorga su mayor apoyo y conjuga con los propietarios los esfuerzos posibles para la recuperación de los bienes del área patrimonial del centro histórico.

Con este propósito se solicitó a la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz" el Registro de Planos previo a la obtención de la Licencia de Construcción, habiendo requerido la Administración la Unificación Predial de los tres inmuebles, situación que al momento no es posible porque uno de los ellos, el de número predial 95201 garantiza una obligación de terceros con hipoteca



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
NUSSBAUM RUF BERNARDO  
LUGAR DE NACIMIENTO  
PICHINCHA  
QUITO  
GONZALEZ SUAREZ  
FECHA DE NACIMIENTO 1959-06-20  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO M  
ESTADO CIVIL Soltero

170384098-1



|   |   |            |
|---|---|------------|
| INSTRUCCIÓN<br>SUPERIOR                             | PROFESIÓN / OCUPACIÓN<br>ING. ELECTRONICO | E233313222 |
| APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE<br>NUSSBAUM FRANCISCO |   |            |
| APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE<br>RUF LILIAN       |   |            |
| LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN<br>QUITO<br>2010-10-24  |   |            |
| FECHA DE EXPIRACIÓN<br>2020-10-24                   |   |            |

6004 20366

*[Signature]*  
DIR. GENERAL

*[Signature]*  
FIRMA DEL CEDULADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE VOTO - 1974  
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2011

**029**  
029 - 0103 170384098-1  
NUMERO DE IDENTIFICACION CÉDULA  
NUSSBAUM RUF BERNARDO

PICHINCHA  
PROVINCIA PICHINCHA  
CANTON QUITO  
CANTON QUITO

ESTADISTICA DE LA VOTA



Secretaría  
General del  
Concejo

125

**SG** 0638

19 MAR 2013

Ingeniero

Manuel Bohórquez Tapia

**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE  
ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO**

Presente

De mi consideración:

**I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión ordinaria realizada el lunes 17 de diciembre de 2012, acordó aprobar el anteproyecto denominado "Conjunto Habitacional Magnolia", ubicado en la Av. 24 de Mayo y Loja; y, devolver al proyectista el expediente, a fin de que cumpla las observaciones detalladas en el oficio No. SG 0050 de 7 de enero de 2013, y luego de dar cumplimiento a dichas observaciones, presente en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el proyecto definitivo para el trámite correspondiente.
- 1.2. El responsable del proyecto, Arq. Jorge Carvajal, realiza la presentación del proyecto definitivo el 11 de marzo de 2013 y manifiesta que ha acogido las observaciones realizadas por la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas.

**II. INFORME TÉCNICO:**

- 2.1. Conforme consta en el expediente, el Director Metropolitano de Gestión Territorial (E) de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Arq. Carlos Quezada, a través del oficio No. STHV-JP-995 de 8 de marzo de 2013, emite el siguiente informe:

*"... (...) 1. El proyecto contempla la unificación de tres predios, los mismos que tienen las siguientes catalogaciones según el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito:*

- Predio No. 49806, con clave catastral No. 30002-20-015 y catalogación **REHABILITABLE**.
- Predio No. 47875, con clave catastral No. 30002-20-014 y catalogación **NEGATIVA**.
- Predio No. 95201, con clave catastral No. 30002-20-003 y catalogación **REHABILITABLE**.

*2. El proyecto cuenta con una aprobación de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas a nivel de anteproyecto, en la que se solicitó cumplir con algunas observaciones para presentación a nivel de proyecto.*

*3. El proyecto presentado cumple con las observaciones establecidas en el oficio con número SG-0050 de 7 de enero de 2013 de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas.*

Y

4. Tomando en cuenta las consideraciones anteriores, el proyecto se desarrolla de la siguiente manera:

- Niveles +/-0.00 al +1.45, ingreso principal por la Av. 24 de Mayo, dos locales comerciales, baños, patio central, gimnasio y salón comunal con sus respectivos baños, departamento A01 (tres dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), departamento B01 (dos dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), circulaciones verticales (bloque de gradas) y circulaciones horizontales.
- Niveles +3.50 al +4.45, departamentos dúplex A02, A03, A04 y A05 (tres dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), departamento A06 y A07 (un dormitorio, sala, comedor, cocina y baño), departamento dúplex A08 (un dormitorio, sala, comedor, cocina y baño), departamentos B02, B03, B09 (dos dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), departamento B08 (un dormitorio, sala, comedor, cocina y baño) y departamentos dúplex C01 y C02 (tres dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), circulaciones verticales (bloques de gradas) y circulaciones horizontales.
- Niveles +5.97 al +7.00, segundas plantas de los departamentos dúplex A02, A03, A04, A05, C01 y C02, departamentos B04, B05, B11 y B12 (dos dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), departamento B10 (un dormitorio, sala, comedor, cocina y baño), departamento dúplex B13 (dos dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), circulaciones verticales (bloques de gradas) y circulaciones horizontales.
- Niveles +8.30 al +9.74, segunda planta del departamento B13, departamento B14 (tres dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), departamentos B06 y B07 (un dormitorio, sala, comedor, cocina y baño), departamentos dúplex C03, C04, C05 (tres dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), patio, circulaciones verticales (bloques de gradas) y circulaciones horizontales.
- Niveles +10.68 al +13.42, segundas plantas de los departamentos C03, C04, C05, departamento E01 (tres dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), estacionamientos y almacén hacia la calle Loja, bodega, circulaciones verticales (bloques de gradas) y circulaciones horizontales.
- Niveles +13.47 al +16.42, departamentos E02, E03, D01, D02 y D06 (dos dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), departamentos dúplex D03, D04 y D05 (tres dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), dos patios, circulaciones verticales (bloques de gradas), circulaciones horizontales, espacio de descanso, dos canchas polifuncionales.
- Niveles +15.74 al 16.24, segundas plantas de los departamentos D03, D04 y D05, departamentos D07, D08 y D09 (dos dormitorios, sala, comedor, cocina y baño).
- Fachadas y Cortes: Fachada hacia la calle Loja, un corte longitudinal y cuatro cortes transversales que representan con claridad al proyecto.

5. En el siguiente cuadro se describen las áreas del proyecto:

↑



Secretaría  
General del  
Concejo

124

**SG** 0638

19 MAR 2013

| DESCRIPCIÓN         | CANTIDAD                  | ÁREA (m2)      |
|---------------------|---------------------------|----------------|
| Sala comunal        | 1                         | 39.00          |
| Gimnasio            | 1                         | 27.70          |
| Cafetería           | 1                         | 24.75          |
| Viviendas           | 39                        | 2145.66        |
| Estacionamientos    | 12                        | 270.00         |
| Área recreativa     |                           | 489.04         |
| Locales comerciales | 3                         | 102.40         |
|                     | <b>ÁREA BRUTA</b>         | <b>4075.18</b> |
|                     | <b>ÁREA NO COMPUTABLE</b> | <b>1827.12</b> |
|                     | <b>ÁREA ÚTIL</b>          | <b>2248.06</b> |
|                     | <b>ÁREA DE TERRENO</b>    | <b>1571.00</b> |

6. Todas las características arquitectónicas y constructivas del proyecto están dentro de las normativas arquitectónicas y urbanas vigentes.

Por lo anotado y sin perjuicio del cumplimiento de toda la normativa vigente, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite un **INFORME FAVORABLE** para el "Proyecto Conjunto Habitacional Magnolia" (...).

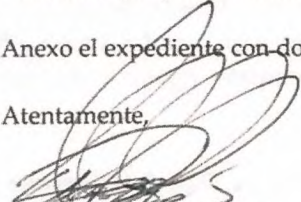
En tal virtud, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión ordinaria realizada el lunes 11 de marzo de 2013, acordó recomendar a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio la aprobación del proyecto denominado "Conjunto Habitacional Magnolia", ubicado en la Av. 24 de Mayo y Loja, barrio La Victoria, parroquia Centro Histórico, predios Nos. 49806, 47875 y 95201, claves catastrales Nos. 30002-20-015, 30002-20-014 y 30002-20-003, respectivamente.

Se recomienda a la Comisión que para el análisis de este proyecto, se realice una presentación por parte del técnico responsable del diseño.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Anexo el expediente con documentación y planos (3 carpetas).

Atentamente,

  
Arq. Darío Cobos Torres

**PRESIDENTE DE LA SUBCOMISIÓN TÉCNICA  
DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO**

Anexo: Expediente con documentación y planos (3 carpetas).  
Exp. 2013-031952

Celso S.



# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

## IRM - CONSULTA

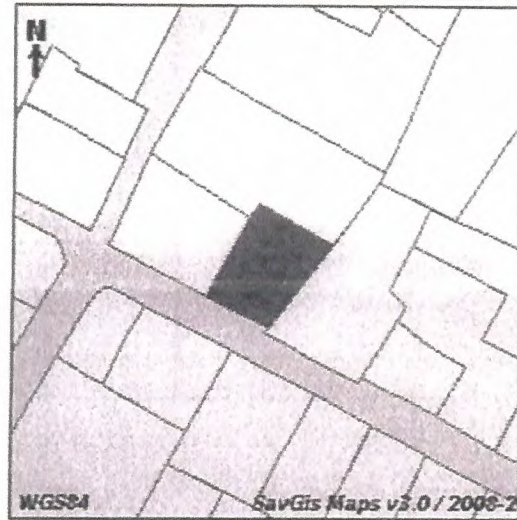
### 1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO \*

C.C./R.U.C: 17\*\*\*\*\*01  
Nombre del propietario: COMERCIAL PROMAGNOLIA S A

### 2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO \*

Número de predio: 49806  
Clave catastral: 30002 20 015 000 000 000  
En propiedad horizontal: NO  
En derechos y acciones: NO  
Administración zonal: CENTRO  
Parroquia: Centro Histórico  
Barrio / Sector: LA VICTORIA  
**Datos del terreno**  
Área de terreno: 204,00 m<sup>2</sup>  
Área de construcción: 288,00 m<sup>2</sup>  
e: 11,80 m

### 3.- UBICACIÓN DEL PREDIO \*



### 4.- CALLES

| Calle | Ancho (m) | Referencia            | Retiro |
|-------|-----------|-----------------------|--------|
| LOJA  | 6         | ANCHO DE VIA VARIABLE | 0      |

### 5.- REGULACIONES

| ZONA   | PISOS              | RETIROS            |
|--|--------------------|--------------------|
| Zonificación: H2 (D203H-70)                        | Altura: 12 m       | Frontal: 0 m       |
| Lote mínimo: 200 m <sup>2</sup>                    | Número de pisos: 3 | Lateral: 0 m       |
| Fronte mínimo: 10 m                                |                    | Posterior: 3 m     |
| COS total: 210 %                                   |                    | Entre bloques: 6 m |
| COS en planta baja: 70 %                           |                    |                    |
| Forma de ocupación del suelo: (H) Áreas Históricas |                    |                    |
| Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano         |                    |                    |
| Servicios básicos: SI                              |                    |                    |
| Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad    |                    |                    |

### 6.- AFECCIONES

| Descripción | Tipo de vía | Derecho de vía | Retiro | Observación |
|-------------|-------------|----------------|--------|-------------|
|             |             |                |        |             |

### 7.- OBSERVACIONES

- POR SER ÁREA HISTÓRICA SE DEBE MANTENER LAS CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y MORFOLÓGICAS DEL SECTOR.
- Edificación registrada en el INVENTARIO DE ÁREA HISTÓRICA DE QUITO, por ser área histórica deberá mantener las características tipológicas y morfológicas del sector.

### 8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

2011 - 2012





# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

## IRM - CONSULTA

### 1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO \*

C.C./R.U.C: 17\*\*\*\*\*01  
 Nombre del propietario: COMERCIAL FROMAGNOLIA S A

### 2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO \*

Número de predio: 95201  
 Clave catastral: 30002 20 003 000 000 000  
 En propiedad horizontal: NO  
 En derechos y acciones: NO  
 Administración zonal: CENTRO  
 Parroquia: Centro Histórico  
 Barrio / Sector: LA VICTORIA

**Datos del terreno**  
 Área de terreno: 837,00 m<sup>2</sup>  
 Área de construcción: 2110,70 m<sup>2</sup>  
 Frente: 17,50 m

### 3.- UBICACIÓN DEL PREDIO \*



### 4.- CALLES

| Calle                      | Ancho (m) | Referencia | Retiro |
|----------------------------|-----------|------------|--------|
| VEINTE Y CUATRO DE MAYO AV | 0         |            | 0      |

### 5.- REGULACIONES

| ZONA   | PISOS              | RETIROS            |
|--|--------------------|--------------------|
| Zonificación: H2 (D203H-70)                        | Altura: 12 m       | Frontal: 0 m       |
| Lote mínimo: 200 m <sup>2</sup>                    | Número de pisos: 3 | Lateral: 0 m       |
| Frente mínimo: 10 m                                |                    | Posterior: 3 m     |
| COS total: 210 %                                   |                    | Entre bloques: 6 m |
| COS en planta baja: 70 %                           |                    |                    |
| Forma de ocupación del suelo: (H) Áreas Históricas |                    |                    |
| Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano         |                    |                    |
| Servicios básicos: SI                              |                    |                    |
| Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad    |                    |                    |
| ZONA   | PISOS              | RETIROS            |
| Zonificación: H2 (D203H-70)                        | Altura: 12 m       | Frontal: 0 m       |
| Lote mínimo: 200 m <sup>2</sup>                    | Número de pisos: 3 | Lateral: 0 m       |
| Frente mínimo: 10 m                                |                    | Posterior: 3 m     |
| COS total: 210 %                                   |                    | Entre bloques: 6 m |
| COS en planta baja: 70 %                           |                    |                    |
| Forma de ocupación del suelo: (H) Áreas Históricas |                    |                    |
| Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano         |                    |                    |
| Servicios básicos: SI                              |                    |                    |
| Uso principal: (R3) Residencia alta densidad       |                    |                    |

### 6.- AFECTACIONES

| Descripción | Tipo de vía | Derecho de vía | Retiro | Observación |
|-------------|-------------|----------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|----------------|--------|-------------|

### 7.- OBSERVACIONES

- Solicitar la delimitación de zonificaciones en la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda (STHV).
- Edificación registrada en el INVENTARIO DE ÁREA HISTÓRICA DE QUITO, por ser área histórica deberá mantener las características tipológicas y morfológicas del sector.

### 8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos



# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

## IRM - CONSULTA

### 1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO \*

C.C./R.U.C: 17\*\*\*\*\*01  
 Nombre del propietario: COMERCIAL PROMAGNOLIA S A

### 2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO \*

Número de predio: 47875  
 Clave catastral: 30002 20 014 000 000 000  
 En propiedad horizontal: NO  
 En derechos y acciones: NO  
 Administración zonal: CENTRO  
 Parroquia: Centro Histórico  
 Barrio / Sector: LA VICTORIA  
**Datos del terreno**  
 Área de terreno: 530,00 m<sup>2</sup>  
 Área de construcción: 481,30 m<sup>2</sup>  
 Frente: 17,00 m

### 3.- UBICACIÓN DEL PREDIO \*



### 4.- CALLES

| Calle | Ancho (m) | Referencia | Retiro |
|-------|-----------|------------|--------|
| LOJA  | 0         |            | 0      |

### 5.- REGULACIONES

| ZONA   | PISOS              | RETIROS            |
|--|--------------------|--------------------|
| Zonificación: H2 (D203H-70)                        | Altura: 12 m       | Frontal: 0 m       |
| Lote mínimo: 200 m <sup>2</sup>                    | Número de pisos: 3 | Lateral: 0 m       |
| Frente mínimo: 10 m                                |                    | Posterior: 3 m     |
| COS total: 210 %                                   |                    | Entre bloques: 6 m |
| COS en planta baja: 70 %                           |                    |                    |
| Forma de ocupación del suelo: (H) Áreas Históricas |                    |                    |
| Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano         |                    |                    |
| Servicios básicos: SI                              |                    |                    |
| Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad    |                    |                    |

### 6.- AFECCIONES

| Descripción | Tipo de vía | Derecho de vía | Retiro | Observación |
|-------------|-------------|----------------|--------|-------------|
|             |             |                |        |             |

### 7.- OBSERVACIONES

- Edificación registrada en el INVENTARIO DE ÁREA HISTÓRICA DE QUITO, por ser área histórica deberá mantener las características tipológicas y morfológicas del sector.

### 8.- NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.



**Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda**

Quito,  
Oficio STHV-JP-

29 ENE 2014

000331

Ingeniero.  
Bernardo Nussbaum.  
Ciudad.

De mi consideración:

En atención al trámite No. 2013-257419 de 27 de noviembre de 2013, en relación al proyecto "Conjunto Habitacional Magnolia", en el que expone que uno de los predios integrantes del proyecto se encuentra hipotecado a terceros, lo que ha imposibilitado la unificación de los tres inmuebles para realizar el trámite correspondiente de registro y licencia de construcción en la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz"; por lo que solicita se autorice continuar con los trámites que le permitan obtener la Licencia de Construcción.

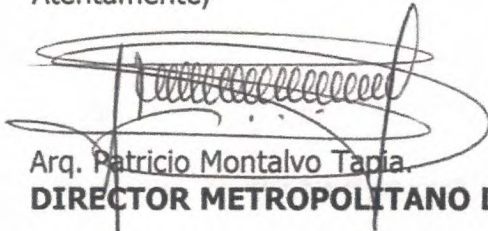
Al respecto después de revisar la documentación y la información de esta Secretaría se emite el siguiente informe:

1. Los predios Nos. 49806, 95201 y 47875 se encuentran en el Centro Histórico, forman parte del inventario de bienes inmuebles patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito. Los dos primeros predios mantiene una catalogación de Protección Parcial – Rehabilitable, y el último una catalogación de Protección Negativa.
2. Los tres predios forman parte del proyecto "Conjunto Habitacional Magnolia", el que fue aprobado por parte de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio en sesión de 03 de abril de 2013.
3. De acuerdo a los estudios presentados para el proyecto, las edificaciones requieren mantenimiento, reforzamiento estructural y liberación de añadidos (estos últimos afectan a sus elementos estructurales, constructivos y a la tipología de la edificación). La propuesta del proyecto propone la recuperación de las características tipológicas de las edificaciones patrimoniales, así como mejorar las condiciones de habitabilidad de los tres inmuebles para la construcción nuevas unidades de vivienda.

4. De acuerdo a lo informado por la Administración Zonal, para la obtención del registro de planos y licencia de construcción definitiva, es necesario se realice la unificación de todos los predios que conforman el proyecto.

Por lo anotado y tomando en cuenta el estado de las edificaciones (dos de las cuales mantiene una catalogación de Protección Parcial – Rehabilitable), la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite informe favorable para que se realicen trabajos de reforzamiento estructural y liberaciones que permitan garantizar la estabilidad estructural de los inmuebles (los cuales deberán realizarse de acuerdo a los estudios del proyecto aprobado) previa autorización mediante Licencia de Trabajos Varios por parte de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz".


Atentamente,



Arq. Patricio Montalvo Tapia.

**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL.**

C.C. Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz"

|           | NOMBRE | FECHA       | SUMILLA   |
|-----------|--------|-------------|---|
| ELABORADO | D.C.T. | 24-enero-13 |  |
| REVISADO  |        |             |   |



Secretaría  
General del  
Concejo

SG

0871

6 ABR 2013

Antropóloga  
Jenny Jaramillo  
ADMINISTRADORA MUNICIPAL DE LA ZONA  
CENTRO "MANUELA SÁENZ"  
Presente

De mi consideración:

La Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio conoció los oficios Nos. STHV-JP-995 de 8 de marzo de 2013, suscrito por el Arq. Carlos Quezada, Director Metropolitano de Gestión Territorial (E) de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, SG 0638 de 19 de marzo de 2013, suscrito por el Arq. Darío Cobos, Presidente de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, relacionados con el proyecto denominado "Conjunto Habitacional Magnolia", ubicado en la Av. 24 de Mayo y Loja, barrio La Victoria, parroquia Centro Histórico, predios No. 49806, 47875 y 95201, claves catastrales Nos. 30002-20-015, 30002-20-014 y 30002-20-003, respectivamente.

Del informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se desprende que:

"... (...) 1. El proyecto contempla la unificación de tres predios, los mismos que tienen las siguientes catalogaciones según el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito:

- Predio No. 49806, con clave catastral No. 30002-20-015 y catalogación **REHABILITABLE**.
- Predio No. 47875, con clave catastral No. 30002-20-014 y catalogación **NEGATIVA**.
- Predio No. 95201, con clave catastral No. 30002-20-003 y catalogación **REHABILITABLE**.

2. El proyecto cuenta con una aprobación de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas a nivel de anteproyecto, en la que se solicitó cumplir con algunas observaciones para presentación a nivel de proyecto.

3. El proyecto presentado cumple con las observaciones establecidas en el oficio con número SG-0050 de 7 de enero de 2013 de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas.

4. Tomando en cuenta las consideraciones anteriores, el proyecto se desarrolla de la siguiente manera:

- Niveles +/-0.00 al +1.45, ingreso principal por la Av. 24 de Mayo, dos locales comerciales, baños, patio central, gimnasio y salón comunal con sus respectivos baños, departamento A01 (tres dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), departamento B01 (dos dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), circulaciones verticales (bloque de gradas) y circulaciones horizontales.

7

- Niveles +3.50 al +4.45, departamentos dúplex A02, A03, A04 y A05 (tres dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), departamento A06 y A07 (un dormitorio, sala, comedor, cocina y baño), departamento dúplex A08 (un dormitorio, sala, comedor, cocina y baño), departamentos B02, B03, B09 (dos dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), departamento B08 (un dormitorio, sala, comedor, cocina y baño) y departamentos dúplex C01 y C02 (tres dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), circulaciones verticales (bloques de gradas) y circulaciones horizontales.
- Niveles +5.97 al +7.00, segundas plantas de los departamentos dúplex A02, A03, A04, A05, C01 y C02, departamentos B04, B05, B11 y B12 (dos dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), departamento B10 (un dormitorio, sala, comedor, cocina y baño), departamento dúplex B13 (dos dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), circulaciones verticales (bloques de gradas) y circulaciones horizontales.
- Niveles +8.30 al +9.74, segunda planta del departamento B13, departamento B14 (tres dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), departamentos B06 y B07 (un dormitorio, sala, comedor, cocina y baño), departamentos dúplex C03, C04, C05 (tres dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), patio, circulaciones verticales (bloques de gradas) y circulaciones horizontales.
- Niveles +10.68 al +13.42, segundas plantas de los departamentos C03, C04, C05, departamento E01 (tres dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), estacionamientos y almacén hacia la calle Loja, bodega, circulaciones verticales (bloques de gradas) y circulaciones horizontales.
- Niveles +13.47 al +16.42, departamentos E02, E03, D01, D02 y D06 (dos dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), departamentos dúplex D03, D04 y D05 (tres dormitorios, sala, comedor, cocina y baño), dos patios, circulaciones verticales (bloques de gradas), circulaciones horizontales, espacio de descanso, dos canchas polifuncionales.
- Niveles +15.74 al 16.24, segundas plantas de los departamentos D03, D04 y D05, departamentos D07, D08 y D09 (dos dormitorios, sala, comedor, cocina y baño).
- Fachadas y Cortes: Fachada hacia la calle Loja, un corte longitudinal y cuatro cortes transversales que representan con claridad al proyecto.

5. En el siguiente cuadro se describen las áreas del proyecto:

| DESCRIPCIÓN (ambiente) | CANTIDAD | ÁREA (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|----------|------------------------|
| Sala comunal           | 1        | 39.00                  |
| Gimnasio               | 1        | 27.70                  |
| Cafetería              | 1        | 24.75                  |
| Viviendas              | 39       | 2145.66                |
| Estacionamientos       | 12       | 270.00                 |

7

**SG**

0874

16 ABR 2013

**Secretaría  
General del  
Concejo**

|                     |                           |                |
|---------------------|---------------------------|----------------|
| Área recreativa     |                           | 489.04         |
| Locales comerciales | 3                         | 102.40         |
|                     | <b>ÁREA BRUTA</b>         | <b>4075.18</b> |
|                     | <b>ÁREA NO COMPUTABLE</b> | <b>1827.12</b> |
|                     | <b>ÁREA ÚTIL</b>          | <b>2248.06</b> |
|                     | <b>ÁREA DE TERRENO</b>    | <b>1571.00</b> |

6. Todas las características arquitectónicas y constructivas del proyecto están dentro de las normativas arquitectónicas y urbanas vigentes.

Por lo anotado y sin perjuicio del cumplimiento de toda la normativa vigente, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite un **INFORME FAVORABLE** para el "Proyecto Conjunto Habitacional Magnolia".(...)".

En tal virtud, la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión ordinaria realizada el miércoles 3 de abril de 2013, resolvió autorizar la aprobación del proyecto denominado "Conjunto Habitacional Magnolia", ubicado en la Av. 24 de Mayo y Loja, barrio La Victoria, parroquia Centro Histórico, predios Nos. 49806, 47875 y 95201, claves catastrales Nos. 30002-20-015, 30002-20-014 y 30002-20-003, respectivamente.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,

Ing. Manuel Bohórquez Tapia  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE  
ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO**

Anexo: Expediente con documentación y planos (3 carpetas)  
c.c.: ✓ Arq. Jorge Carvajal  
Exp.: 2013-031952

Celso S.

GESTIÓN URBANA  
**INFORME PRELIMINAR**  
**TRABAJOS VARIOS**  
 Administración Zonal Centro  
**Manuela Sáenz**

048-13

**DATOS PEDIALES**

|                  |  |
|------------------|--|
| PROPIETARIO      | COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.                 |
| CIUDADANÍA       | 179196745300-1                             |
| CLAVE CATASTRAL  | 30002-20-014                               |
| No. DE PREDIO    | 47875                                      |
| UBICACIÓN        | LOJA OES-98 ENTRE ANTONIO GIL Y CHIMBORAZO |
| BARRIO           | LA VICTORIA                                |
| SECTOR           | CENTRO HISTORICO                           |
| FECHA DE INFORME | 28/01/2013                                 |

**DATOS DE SOLICITANTE**

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| NOMBRE                  | COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A. |
| CIUDADANÍA              | 179196745300-1             |
| PROFESIONAL RESPONSABLE | ARQ. JORGE CARVAJAL        |
|                         | C.I. 1703091551            |

**TRABAJOS VARIOS REGISTRADOS**

| Tipo                           | Área m2 | Observaciones |
|--------------------------------|---------|---------------|
| Construcción nueva hasta 40 m2 | 0,00    |               |
| Cambio de cubierta             | 240,00  |               |
| Cambio de pisos                | 0,00    |               |
| Limpieza                       | 481,00  |               |
| Excavación                     | 0,00    |               |
| Pintura                        | 0,00    |               |
| Cerramiento                    | 0,00    |               |
| Derrocamiento                  | 0,00    |               |
| Obras de protección            | 0,00    |               |
| Obras de mantenimiento general | 481,00  |               |
| OTRO                           | 0,00    |               |

**OBSERVACIONES**

**EN ATENCION AL PRESENTE AUTORIZA LO SIGUIENTE:**  
 \* CORRECCION DE REVESTIMIENTOS DE FACHADA, LIMPIEZA GENERAL Y RETIRO DE AÑADIDOS, TRATAMIENTO DE MADERAS ANTIGUAS Y ESCALERAS, CAMBIO DE PIEZAS SANITARIAS EN BAÑOS, ARREGLO DE HUMEDADES Y FILTRACIONES DE AGUA, ARREGLO DE CUBIERTA EN MAL ESTADO, TOMANDO EN CUENTA QUE POR TRATARSE DE UNA EDIFICACION EN AREA HISTORICA E INVENTARIADA, MANTENDRA LAS CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y MORFOLOGICAS DEL ENTORNO.  
 \* EN EL CASO DE INTERVENCION O REHABILITACION INTEGRAL DE LA EDIFICACION, REGISTRARA EL PROYECTO ARQUITECTONICO EN LA COMISION DE AREAS HISTORICAS PARA SU APROBACION.  
 \* NOTA: NO SE AUTORIZAN TRABAJOS ADICIONALES A LOS INDICADOS EN EL PRESENTE INFORME..

**C.C.: CONTROL URBANO**

Profesional Responsable:

Ing. Franklin E. Carrillo A.



GESTIÓN URBANA  
**INFORME PRELIMINAR**  
**TRABAJOS VARIOS**  
Administración Zonal Centro  
**Manuela Sáenz**

047-13

**DATOS PREDIALES**

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| PROPIETARIO      | COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.          |
| CIUDADANÍA       | 170196745300-1                      |
| CLAVE CATASTRAL  | 30002-20-015                        |
| Nº. DE PREDIO    | 49806                               |
| UBICACIÓN        | LOJA ENTRE ANTONIO GIL Y CHIMBORAZO |
| BARRIO           | LA VICTORIA                         |
| SECTOR           | CENTRO HISTORICO                    |
| FECHA DE INFORME | 28/01/2013                          |

**DATOS DE SOLICITANTE**

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| NOMBRE                  | COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A. |
| CIUDADANÍA              | 170196745300-1             |
| PROFESIONAL RESPONSABLE | ARQ. JORGE CARVAJAL        |
|                         | C.I. 1703091551            |

**TRABAJOS VARIOS REGISTRADOS**

| Tipo                           | Área m2 | Observaciones |
|--------------------------------|---------|---------------|
| Construcción nueva hasta 40 m2 | 0,00    |               |
| Cambio de cubierta             | 150,00  |               |
| Cambio de pisos                | 0,00    |               |
| Limpieza                       | 288,00  |               |
| Excavación                     | 0,00    |               |
| Pintura                        | 0,00    |               |
| Cerramiento                    | 0,00    |               |
| Derrocamiento                  | 0,00    |               |
| Obras de protección            | 0,00    |               |
| Obras de mantenimiento general | 288,00  |               |
| OTRO                           | 0,00    |               |

**OBSERVACIONES**

**EN ATENCION AL PRESENTE AUTORIZA LO SIGUIENTE:**  
\* CORRECCION DE REVESTIMIENTOS DE FACHADA, LIMPIEZA GENERAL Y RETIRO DE AÑADIDOS, TRATAMIENTO DE MADERAS ANTIGUAS Y ESCALERAS, CAMBIO DE PIEZAS SANITARIAS EN BAÑOS, ARREGLO DE HUMEDADES Y FILTRACIONES DE AGUA, ARREGLO DE CUBIERTA EN MAL ESTADO, TOMANDO EN CUENTA QUE POR TRATARSE DE UNA EDIFICACION EN AREA HISTORICA E INVENTARIADA, MANTENDRA LAS CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y MORFOLOGICAS DEL ENTORNO.  
\* EN EL CASO DE INTERVENCION O REHABILITACION INTEGRAL DE LA EDIFICACION, REGISTRARA EL PROYECTO ARQUITECTONICO EN LA COMISION DE AREAS HISTORICAS PARA SU APROBACION.  
\* **NOTA: NO SE AUTORIZAN TRABAJOS ADICIONALES A LOS INDICADOS EN EL PRESENTE INFORME..**

**C.C.: CONTROL URBANO**

Profesional Responsable:

  
Ing. Franklin E. Carrillo A.

**GESTIÓN URBANA**  
**INFORME PRELIMINAR**  
**TRABAJOS VARIOS**  
Administración Zonal Centro  
**Manuela Sáenz**

049-13

**DATOS PREDIALES**

|                  |   |
|------------------|---|
| PROPIETARIO      | COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.                            |
| CIUDADANÍA       | 170106745300-1  |
| CLAVE CATASTRAL  | 30002-20-003  |
| Nº. DE PREDIO    | 95201   |
| UBICACIÓN        | AV. 24 DE MAYO OE8-117 ENTRE ANTONIO GIL Y CHIMBORAZO |
| BARRIO           | LA VICTORIA   |
| SECTOR           | CENTRO HISTORICO                                      |
| FECHA DE INFORME | 28/01/2013  |

**DATOS DE SOLICITANTE**

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| NOMBRE                  | COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A. |
| CIUDADANÍA              | 170106745300-1             |
| PROFESIONAL RESPONSABLE | ARQ. JORGE CARVAJAL        |
|                         | C.I. 1703091551            |

**TRABAJOS VARIOS REGISTRADOS**

| Tipo                           | Área m2 | Observaciones |
|--------------------------------|---------|---------------|
| Construcción nueva hasta 40 m2 | 0,00    |               |
| Cambio de cubierta             | 700,00  | ARREGLO       |
| Cambio de pisos                | 0,00    |               |
| Limpieza                       | 2110,00 |               |
| Excavación                     | 0,00    |               |
| Pintura                        | 0,00    |               |
| Cerramiento                    | 0,00    |               |
| Derrocamiento                  | 0,00    |               |
| Obras de protección            | 0,00    |               |
| Obras de mantenimiento general | 2110,00 |               |
| OTRO                           | 0,00    |               |

**OBSERVACIONES**

**EN ATENCION AL PRESENTE AUTORIZA LO SIGUIENTE:**

\* CORRECCION DE REVESTIMIENTOS DE FACHADA, LIMPIEZA GENERAL Y RETIRO DE AÑADIDOS, TRATAMIENTO DE MADERAS ANTIGUAS Y ESCALERAS, CAMBIO DE PIEZAS SANITARIAS EN BAÑOS, ARREGLO DE HUMEDADES Y FILTRACIONES DE AGUA, ARREGLO DE CUBIERTA EN MAL ESTADO, TOMANDO EN CUENTA QUE POR TRATARSE DE UNA EDIFICACION EN AREA HISTORICA E INVENTARIADA, MANTENDRA LAS CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS Y MORFOLOGICAS DEL ENTORNO.

\* EN EL CASO DE INTERVENCION O REHABILITACION INTEGRAL DE LA EDIFICACIÓN, REGISTRARA EL PROYECTO ARQUITECTONICO EN LA COMISION DE AREAS HISTORICAS PARA SU APROBACION.

\* **NOTA: NO SE AUTORIZAN TRABAJOS ADICIONALES A LOS INDICADOS EN EL PRESENTE INFORME..**

**C.C.: CONTROL URBANO**

Profesional Responsable:

  
Ing. Franklin Carrillo A.



Secretaría  
General del  
Concejo

SG

0050

07 ENE 2013

115  
2923 - 413

no contesta

16.405  
15/01/2012

Arquitecto  
✓ Jorge Carvajal Aguirre  
Presente

De mi consideración:

La Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, en sesión ordinaria realizada el lunes 17 de diciembre de 2012, luego de analizar el "Anteproyecto Conjunto Habitacional Magnolia", ubicado en la Av. 24 de Mayo y Loja, acordó aprobar dicho anteproyecto y devolver a usted el expediente, a fin de que cumpla con las observaciones que se detallan a continuación:

- Los baños de los locales en planta baja no podrán estar dentro de los muros; así mismo deberá generarse los espacios independientes para estos ambientes.
- Deberá definir el sistema de ventilación para los baños de departamentos.
- Mejorará el baño del departamento A8, puesto que éste no podrá tener una forma triangular.
- Mejorará la circulación vertical para el acceso al departamento B14.
- Mejorará la expresión formal que permita integrar la fachada nueva hacia la calle Loja.

Una vez cumplidas estas observaciones, ingresará el proyecto definitivo en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente

  
Arq. Darío Cobos Torres

**PRESIDENTE DE LA SUBCOMISIÓN TÉCNICA  
DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO**

Anexo: Expediente con documentación, planos; y, un CD (1 carpeta).

2012-1479  
Cielito S.