

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1903-O

Quito, D.M., 14 de julio de 2020

**Asunto:** Proyecto modificadorio definitivo "ESTUDIOS Y DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS Y DE INGENIERÍAS PARA EL IST EN PICHINCHA, QUITO (YAVIRAC)".

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al trámite STHV-2020-1120-E, ingresado a esta Secretaría el 11 de junio del 2020, solicitando *“a la Comisión de Áreas Históricas del Centro Histórico la revisión y aprobación del proyecto modificadorio “Consultoría para la elaboración de estudios y diseños arquitectónicos y de ingenierías para el IST en Pichincha, Quito (Yavirac)”, ubicado en el predio Nro. 212778 con clave catastral Nro. 3010207021000000000”*; al respecto se informa lo siguiente:

#### ***I. ANTECEDENTES***

- Una vez revisado el informe de Regulación Metropolitana, se verifica que el predio N° 212778, con clave catastral N° 30102-07-021, está ubicado en las calles García Moreno, Ambato y Rafael Pascuales, barrio San Sebastián, parroquia Centro Histórico, propiedad de SECRETARIA DE EDUCACION SUPERIOR, CIENCIA, TECNOLOGIA E INNOVACION.
- El predio N° 212778, con clave catastral 30102-07-021, tiene una zonificación H1 (D202H-70), una forma de ocupación del suelo (H) Áreas Históricas, uso de suelo (RU2) Residencia Urbano 2 y es producto de una integración predial de los predios con claves catastrales números 30102-07-001, 30102-07-023 y 30102-07-021.

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1903-O

Quito, D.M., 14 de julio de 2020

- El predio N° 212778, con clave catastral 30102-07-021, se encuentra dentro del Inventario Nacional de bienes Inmuebles Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, ya que está conformado por los predios arriba mencionados y que se establecen en el acuerdo de la Declaratoria de Patrimonio Nacional del 06 de Diciembre de 1984; estos predios con claves catastrales números: 30102-07-001, 30102-07-023 cuentan con catalogación Parcial Rehabilitable y el 30102-07-021 con catalogación Negativa de acuerdo a las fichas de inventario levantadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el año de 1990.

## **II. PROPUESTA**

- El predio cuenta con un proyecto aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio en el año 2014, el mismo que se conformaba por los siguientes bloques:

### **BLOQUE 1- TALLERES Y AUDITORIO-PREDIO EX TALLERES MUNICIPALES (CONSTRUCCION NUEVA)**

PLANTA SUBSUELO: Sala de exposiciones temporales, cuarto de máquinas.

PLANTA BAJA: Administrativo, educativo, baterías sanitarias, bodegas, circulaciones cubiertas, patios de trabajo, patio central descubierto, espacios exteriores, estacionamientos, bombas cisternas, basura, generador, transformador, garita guardia.

PRIMERA PLANTA ALTA: Educativo, baterías sanitarias, bodega. Circulaciones cubiertas.

### **BLOQUE 2- BIBLIOTECA-(CONSTRUCCION NUEVA) PREDIO EX PISCINA MUNICIPAL:**

PLANTA BAJA: Biblioteca, espacios exteriores

PRIMERA PLANTA ALTA: Sala de capacitación, circulaciones cubiertas, espacios exteriores y jardines.

### **BLOQUE 3- PREDIO EDIFICIO EX CARCEL MUNICIPAL YAVIRAC**

PLANTA SUBSUELO: Conformada por plaza pública, jardines de accesos controlados, comercio.

PLANTA BAJA: Bloque Administrativo, educativo, baterías sanitarias, bodegas, circulaciones cubiertas, patio central descubierto.

PRIMERA PLANTA ALTA: Administrativo, educativo, baterías sanitarias, bodegas, circulaciones cubiertas.

### **EDIFICIO EXISTENTE (LOCALIZADO EN LA PARTE POSTERIOR DE LA EX**

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1903-O

Quito, D.M., 14 de julio de 2020

**CÁRCEL MUNICIPAL):**

PLANTA SUBSUELO: Bodega

PLANTA BAJA: Bodega, sala de exposiciones, auditorio, porche, exposiciones exteriores y jardines.

- El proyecto presenta las siguientes modificaciones constructivas, mismas que fueron ejecutadas sobre los planos aprobados por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio en el año 2014:

**BLOQUE 1- TALLERES Y AUDITORIO-PREDIO EX TALLERES MUNICIPALES (CONSTRUCCIÓN NUEVA)**

Se ha realizado un acceso posterior hacia la sala de ensayos de Auditorio.

Se han eliminado gradas hacia el porche.

Se han reemplazado gradas y áreas verdes por rampas debido a la falta de accesibilidad universal.

No se ha edificado el bloque 1 de talleres, en el nivel +10.26, debido a que al realizar excavaciones para la cimentación, se ha encontrado bolsas de aire, que hacen que la resistencia del terreno no sea la recomendada para la construcción y debido a que en replanteo de obra se determina que parte del bloque propuesto estaba en el terreno colindante. En lugar de este se ha construido una **Cafetería y sala de exposiciones temporales** en el subsuelo Nivel +6.13.

No se ha construido el bloque 1. Nivel +10.08, en vista de que el nivel del terreno colindante es más bajo que la plataforma sobre la que estaba diseñado el bloque, lo que implicaba la construcción de muros de contención, no incluidos en los estudios. En su lugar se construyó un bloque de hormigón armado de dos plantas en el nivel +12.28, que se encuentra en obra gris.

Se reubicó el bloque de cuartos de máquinas debido a la inestabilidad del talud, ya que la construcción de este implicaba el corte del talud y la construcción de un muro de contención de gran altura, no previsto en los estudios ni en el presupuesto.

Se eliminan la propuesta de gradas hacia el talud

Se reubican las plazas de estacionamiento.

**BLOQUE 2- BIBLIOTECA-(CONSTRUCCIÓN NUEVA) PREDIO EX PISCINA MUNICIPAL:**

La terraza no accesible se transforma en accesible para mantenimiento

**BLOQUE 3- PREDIO EDIFICIO EX CARCEL MUNICIPAL YAVIRAC:**

Se ha realizado el rediseño del patio conservando el nivel original.

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1903-O

Quito, D.M., 14 de julio de 2020

- La Propuesta actual corresponde a un proyecto modificadorio del IST en Pichincha, Quito(Yavirac) en un área bruta es de 6.569,35 m2. y que contempla una segunda fase de intervención en el Instituto Superior Tecnológico Yavirac, la primera fase se encuentra en funcionamiento y alberga una población estudiantil de 1038 alumnos. La modificaciones a ejecutar son las siguientes:

**BLOQUE 1- TALLERES Y AUDITORIO-PREDIO EX TALLERES MUNICIPALES (CONSTRUCCIÓN NUEVA)...**

Adecuación de la cafetería con mesa de 2 pozos de lavado en acero inoxidable, mesón de atención al público y campana de extracción mecánica adaptada a la ubicación del ducto en el techo y al motor ya existente en la parte superior. En el Espacio destinado a Sala de Exposiciones, se determina como acciones necesarias la colocación de una barredera de porcelanato de 10 cm de alto en el perímetro interior de todas las paredes y columnas de la sala, y por otro lado la colocación de una marquesina que proteja casi todo, el frente de la sala hacia el patio exterior.

**BLOQUE 1- TALLERES Y AUDITORIO-PREDIO EX TALLERES MUNICIPALES (CONSTRUCCIÓN NUEVA)...**

Se intervendrá en el Auditorio: Los trabajos necesarios para su habilitación y funcionamiento adecuado están relacionados principalmente con intervenciones a nivel técnico: acústica, ingenierías. En cuanto tiene que ver con la ubicación y distribución de las bancas, en el Proyecto Definitivo se plantea colocarlas de manera alternada entre filas sucesivas, también se ubica en la grada superior, cerca del ingreso al auditorio, dos espacios para personas con movilidad reducida (cantidad determinada por la normativa).

**EDIFICACIÓN NUEVA (ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN OBRA GRIS)**

Taller(actualmente en obra gris), plantas baja y alta.- El edificio destinado a servicios generales, aulas y talleres de la Escuela de Arte culinario ecuatoriano, se encuentra con cierto avance en obra gris e instalaciones, esta edificación tiene un impacto importante, por su tamaño e imagen, impacto que se genera en las visuales que se tiene desde el núcleo central del centro histórico. Con el fin de mimetizar el impacto visual, el proyecto intenta fusionar al edificio con el paisaje natural, para convertirlo en una capa más del conjunto paisajístico formado por las edificaciones y la vegetación. Dentro de los trabajos generales definidos para dotar de una adecuada funcionalidad al edificio se menciona los siguientes:

Se rediseña los espacios interiores para que funcione como talleres de arte culinario utilizando el gypsum para la conformación de paredes.

En cuanto a los estudios complementarios, se ha solucionado todos los requisitos, tanto técnicos como funcionales, en las diferentes áreas: estructural, hidrosanitaria, eléctrica, electrónica y mecánica

**Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1903-O**

**Quito, D.M., 14 de julio de 2020**

Como estrategia de intervención en fachada y cubierta, se plantea las siguientes acciones: Recubrir la losa de cubierta con tejuelo cerámico, elemento que permitirá la fusión y armonía de la cubierta nueva con las cubiertas del entorno. Además, se incluye un canal recolector de agua en tol, mismo que permite dotar de un perfil de remate superior al edificio y contar con un elemento de volumen adecuado para la recolección de las aguas lluvia.

Se planifica enlucir y pintar las paredes de bloque de fachada, con material adecuado para exteriores, de igual forma, se debe limpiar y dar los tratamientos adecuados para la recuperación y protección de la calidad visual de los muros de hormigón, se procurará contar con paredes vistas de hormigón en el interior y exterior, como parte del juego de acabados.

El elemento principal empleado en las fachadas norte y oeste (las que se puede observar desde el centro histórico), es una celosía de paneles metálicos de aluzinc, esta celosía permite dotar al edificio de una protección solar y, principalmente, de un elemento estético que juega con los ritmos de los vanos, con las sombras y con la profundidad de la fachada, todo lo cual aporta estéticamente a la imagen del edificio aulario hacia el norte. La intervención en el centro histórico es muy delicada, la simplificación del plano es una estrategia para lograr integración, de tal forma la celosía cumple esa función; además toda la estructura metálica estará pintada de blanco para armonizar con todo el conjunto IST YAVIRAC.

Se propone regenerar el área que fue intervenida de manera agresiva con la morfología de la elevación a través de especies vegetales nativas.

### **OBRAS ADICIONALES**

Consolidación de muros.

Se rediseñan los parqueaderos y se retira el adoquín existente.

Se propone la construcción de una garita para guardia en el acceso a los parqueaderos (calle Villavicencio).

Se propone la construcción de cuartos de desechos tóxicos.

Se propone el derrocamiento de un muro de hormigón ciclópeo ubicado en el patio de maniobras Nivel +12.10.

â

### **III. CRITERIO TÉCNICO**

- Una vez revisado los documentos y los planos correspondientes a la parte arquitectónica, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha verificado que se ha cumplido con todos los lineamientos y criterios de la Ordenanza Metropolitana N° 001, que corresponde al Código Municipal y las Normas Vigentes.

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1903-O

Quito, D.M., 14 de julio de 2020

- El proyecto cuenta con Informe Favorable de medios de egreso emitido por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que se encuentra en los anexos del presente documento.
- El proyecto cuenta con Informe Favorable de ingenierías Estructural e Hidrosanitaria el mismo que se anexa al presente documento.
- El proyecto cuenta con Informe favorable de Ingeniería Eléctrica, anexo al presente.

Por lo anotado, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite **INFORME TÉCNICO FAVORABLE** al proyecto definitivo modificadorio “Consultoría para la elaboración de estudios y diseños arquitectónicos y de ingenierías para el IST en Pichincha, Quito (Yavirac)”, en el predio Nro. 212778 con clave catastral Nro. 30102-07-021, ubicado en las calles García Moreno, Ambato y Rafael Pascuales, barrio San Sebastián, parroquia Centro Histórico, propiedad de SECRETARIA DE EDUCACION SUPERIOR, CIENCIA, TECNOLOGIA E INNOVACION.

#### ***IV.CONCLUSIONES***

Se remite el proyecto definitivo a la Secretaría General del Concejo para que se continúe con el trámite respectivo para la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, previo a la obtención de los Certificados de Conformidad en esta Secretaría, una vez que cuenta con dicha aprobación.

Atentamente,

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-1903-O

Quito, D.M., 14 de julio de 2020

*Documento firmado electrónicamente*

Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL**

Referencias:

- STHV-2020-1120-E

Anexos:

- Acuerdo+No.+SENECYT-2020-005.pdf
- Cedula+MBDM.pdf
- SENESECYT-PRETT-2020-0115-CO+A.H.pdf
- Informe Técnico Favorable de Ingeniería Estructural e Hidrosanitaria
- Informe Eléctrico favorable
- Informe de Medios de Egreso favorable

Copia:

Señora  
 Luz Elena Coloma Escobar  
**Concejala Metropolitana**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Susana de las Mercedes Noroña Galindo	smng	STHV-DMGT	2020-07-13	
Revisado por: Viviana Vanessa Figueroa Parra	vvfp	STHV-DMGT	2020-07-14	
Aprobado por: Darío Vidal Gudiño Carvajal	DVGC	STHV-DMGT	2020-07-14	