

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0667-IT**

**Quito, 23 de octubre de 2024**

**Asunto:** Informe Técnico del proyecto urbano arquitectónico denominado "MIRADOR SUR Y PATIO DE COMIDAS, UBICADO EN LA PARROQUIA CENTRO HISTÓRICO, BARRIO EL PANECILLO "PLAZA DE LAS NUBES", predios Nro. 359449 y 212695. Ref: Nro. GADDMQ-AZMS-2024-4518-O y GADDMQ-AZMS-2024-4618-O.

Señorita Magíster

Viviana Vanessa Figueroa Parra

**Jefa de Areas Históricas FD7**

**SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL -  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL**

En su Despacho

Me refiero al oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2024-4518-O de 16 de octubre de 2024 y al Alcance Nro. GADDMQ-AZMS-2024-4618-O de 22 de octubre de 2024, ingresados a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, en el cual, la Administración Zonal Manuela Sáenz, solicita: *“se proceda con el análisis respectivo conforme lo determina la normativa legal vigente.”*, referente al proyecto urbano arquitectónico: *“MIRADOR SUR Y PATIO DE COMIDAS, UBICADO EN LA PARROQUIA CENTRO HISTÓRICO, BARRIO EL PANECILLO “PLAZA DE LAS NUBES””* ubicado en los predios Nro. 359449 y 212695. Al respecto se informa:

**1. ANTECEDENTES:**

- El predio Nro. 359449 con clave catastral Nro. 3020201077, se encuentra dentro de un área con Uso de suelo general: Patrimonio Cultural (PC) según el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
- El predio se encuentra en el barrio Panecillo, parroquia Centro Histórico; propiedad de MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO; según consta en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- El predio cuenta con dos edificabilidades, las que se describen a continuación:

**Edificabilidad Básica (H3)**

El aprovechamiento urbanístico (PUGS) es el siguiente:

Componente estructurante:

Clasificación de suelo: (SU) Suelo Urbano,

Componente urbanístico:

Uso de suelo general: (PC) Patrimonio Cultural.

Uso suelo específico: (E) Equipamiento

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0667-IT**

**Quito, 23 de octubre de 2024**

Edificabilidad Básica: H3 (A5002H-2.5)

Retiros: frontal 5m, lateral: 3m, posterior 3m, entre bloques 6m,

Forma de ocupación: (A) Aislada,

Número de pisos (2).

COS PB: 2.50 %

COS Total: 5.00 %

**Edificabilidad Básica (H2)**

El aprovechamiento urbanístico (PUGS) es el siguiente:

Componente estructurante:

Clasificación de suelo: (SU) Suelo Urbano,

Componente urbanístico:

Uso de suelo general: (PC) Patrimonio Cultural.

Uso suelo específico: (PE) Protección Ecológica

Edificabilidad Básica: H2 (A50002H-1(VU))

Retiros: frontal 5m, lateral: 5m, posterior 5m, entre bloques 10m,

Forma de ocupación: (A) Aislada,

Número de pisos (2).

COS PB: 1.00 %

COS Total: 2.00 %

- El predio Nro. 212695 con clave catastral Nro. 3020201070, se encuentra dentro de un área con Uso de suelo general: Patrimonio Cultural (PC) según el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
- El predio se encuentra en el barrio Panecillo, parroquia Centro Histórico; propiedad de MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO; según consta en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta.
- El predio cuenta con la siguiente edificabilidad:

**Edificabilidad Básica (H3)**

El aprovechamiento urbanístico (PUGS) es el siguiente:

Componente estructurante:

Clasificación de suelo: (SU) Suelo Urbano,

Componente urbanístico:

Uso de suelo general: (PC) Patrimonio Cultural.

Uso suelo específico: (E) Equipamiento

Edificabilidad Básica: H3 (A5002H-2.5)

Retiros: frontal 5m, lateral: 3m, posterior 3m, entre bloques 6m,

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0667-IT**

**Quito, 23 de octubre de 2024**

Forma de ocupación: (A) Aislada,

Número de pisos (2).

COS PB: 2.50 %

COS Total: 5.00 %

- Con oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2024-4518-O de 16 de octubre de 2024, la Administración Zonal Manuela Sáenz indica lo siguiente: *“en colaboración de la empresa privada, procede a la suscripción del CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PÚBLICO - PRIVADO ENTRE CIMA MANAGEMENT S.A.S. - DK MANAGEMENT SERVICES S.A. Y LA ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SÁENZ (AZMS), PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO: MIRADOR SUR Y PATIO DE COMIDAS, UBICADO EN LA PARROQUIA CENTRO HISTÓRICO, BARRIO EL PANECILLO, denominado “Plaza de las Nubes”*”.
- Con Oficio Nro. GADDMQ-SGSCGR-2024-3539-OF de 22 de octubre de 2024, la Administración Zonal Manuela Sáenz emite el *REPORTE TÉCNICO DE VALIDACIÓN -DETERMINACIÓN RIESGOS POR AMENAZAS NATURALES Y MITIGABILIDAD PREDIO No. 359449 y 212695*, mediante informe técnico No. I-002-RVR-UCRD-DMGR-2024, en el cual indican: *“Por tal motivo, la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos VALIDA la calificación preliminar de riesgo como “Riesgo Bajo Mitigable”, frente a movimientos en masa.”*
- Convenio de Gestión Compartida Público-Privado entre la Administración Zonal Manuel Sáenz y la Empresa DK Management Services S.A., para la ejecución del proyecto urbano arquitectónico: Mirador sur y patio de comidas, ubicado en la parroquia Centro Histórico, Barrio el Panecillo. No. CONV.GCPP.NºAZMS-2024-001.
- Acta de entrega-Recepción de los predios Nro. 800642 y 359449 ubicados en el sector del Panecillo entre la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Administración Zonal Manuela Sáenz, Nro. GADDMQ-AG-2023-0501-O de 17 de mayo de 2023; cuyos predios actualmente se encuentran catastrados con los números de predios Nro. 359449 y 212695.
- Con oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMCUGCE20241670-O de 17 de octubre de 2024, la Dirección Metropolitana de Catastro indica lo siguiente: *“Respecto a los predios No. 359449 y 212695, se realizó la actualización gráfica y alfanumérica (...)”*.

**2. SUSTENTO NORMATIVO:**

La revisión del proyecto ha sido realizada aplicando las normativas vigentes detalladas a continuación:

## Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0667-IT

Quito, 23 de octubre de 2024

-Ley Orgánica de Cultura.

-Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en sus artículos:

- Artículo 67.- Ámbito de las comisiones/Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.
- Art. 3801.- Atribuciones de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio del Concejo Metropolitano.
- Art. 3861.- Del proceso administrativo en actuaciones especializadas en el espacio público patrimonial.

### 3. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

- Memoria descriptiva.
- Planos arquitectónicos.
- Acta de entrega-Recepción Nro. GADDMQ-AG-2023-0501-O de 17 de mayo de 2023.
- Convenio CONV.GCPP. N° AZMS-2024-001.
- Oficio Nro. GADDMQ-SGSCGR-2024-3539-OF de 22 de octubre de 2024 e informe técnico No. I-002-RVR-UCRD-DMGR-2024.
- Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMCUGCE20241670-O de 17 de octubre de 2024.

### 4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO URBANO

La propuesta ingresada corresponde al proyecto urbano arquitectónico denominado: "MIRADOR SUR Y PATIO DE COMIDAS, UBICADO EN LA PARROQUIA CENTRO HISTÓRICO, BARRIO EL PANECILLO "PLAZA DE LAS NUBES"", el cual se encuentra ubicado en la zona sur del Panecillo, emplazado entre dos predios, siendo el predio Nro. 359449 donde se encuentran la mayor parte de la intervención.

Actualmente este sitio cuenta con zonas ya intervenidas, donde se encuentran plataformas con contrapiso de adoquín y asfalto, espacios comerciales con recubrimiento metálico implantadas a dos franjas paralelas, iluminarias por medio de postes metálicos y una infraestructura donde se encuentra las baterías sanitarias con un sistema hidrosanitario basado en tanques recolectores sobre la cubierta actual.

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0667-IT**

**Quito, 23 de octubre de 2024**



*Imagen 1: Ubicación del proyecto.*

*Fuente: Memoria descriptiva*



*Imagen 2: Vista patio de comidas y batería sanitaria.*

*Fuente: Google Maps*

La propuesta presenta un espacio público que integra de manera funcional el entorno natural y urbano, para generar espacios acogedores y atractivos para la comunidad. Esto incluye: un área cubierta de transición entre el patio de comidas, renovación de la infraestructura con mejoras en los servicios sanitarios, instalación de mobiliario urbano accesible para todos, iluminación que garantice la seguridad en la zona, creación de jardineras, mantenimiento de los pisos actuales y la incorporación de un mirador que ofrecerá mejores visuales de los hitos del lugar.

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0667-IT**

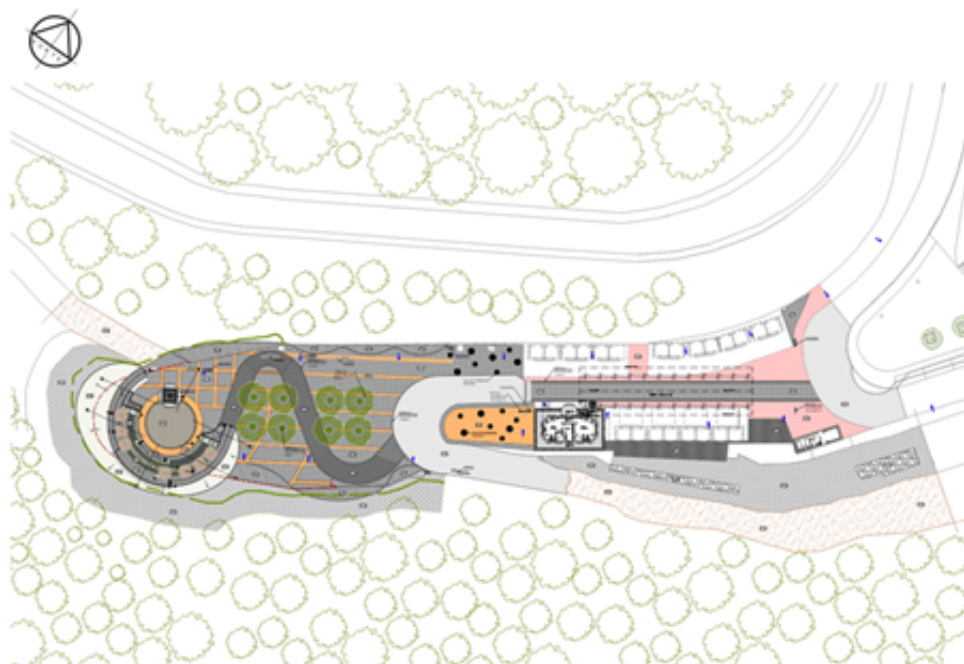
**Quito, 23 de octubre de 2024**



*Imagen 3: Implantación estado actual.  
Fuente: Memoria descriptiva*

Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0667-IT

Quito, 23 de octubre de 2024



*Imagen 4: Implantación propuesta*

*Fuente: Memoria descriptiva*

A continuación, se describen las intervenciones, las cuales se llevarán a cabo en un área previamente intervenida. Por lo tanto, los trabajos que se van a realizar no alterarán el perfil del suelo natural.

Los detalles de estas intervenciones se presentan a continuación:

**- Pérgola**

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0667-IT**

**Quito, 23 de octubre de 2024**



*Imagen 5: Imagen referencial de pérgola*

*Fuente: Memoria descriptiva*

Se construirá una pérgola de 38.2 m de largo por 9.6 m de ancho y 6 metros de altura libre, en el área de los comercios actuales como parte de la integración de las dos zonas del patio de comidas. Su diseño arquitectónico será plano, de estructura metálica con un acabado pintado en color blanco, cuya cubierta contará con tragaluzes redondos que permitirán la entrada de luz natural, y el techo estará revestido con un material térmico de alta eficiencia de color blanco.

Al tratarse de una cubierta con materiales ligeros, no requerirá una cimentación mayor a 20 centímetros de profundidad (según memoria descriptiva), por lo cual no modifica el perfil del suelo natural.

**- Baterías Sanitarias**



**Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0667-IT**

**Quito, 23 de octubre de 2024**



*Imagen 6: Imagen referencial de las baterías sanitarias*

*Fuente: Memoria descriptiva*

Se remodelará los baños públicos conformados por una nueva fachada envolvente alrededor de los baños, que combina paredes de piedra bola con malla electrosoldada y paneles metálicos troquelados, proporcionando un aspecto moderno y duradero. Al mismo tiempo se renovarán completamente los interiores, mejorando la funcionalidad y la estética.

Con el objetivo de mejorar el acceso al agua potable y la estética de la zona de los baños, se liberará la columna con losa que actualmente sostiene el tanque de agua y se construirá una nueva estructura que albergará tres tanques de agua. Estos tanques estarán ubicados sobre una losa nueva, la cual se situará entre la envolvente exterior que se construirá y la actual edificación de los baños, lo que permitirá optimizar el abastecimiento de agua a los mismos.

En el interior de los baños, se renovarán las superficies: se cambiarán la cerámica de los pisos y paredes, se reemplazará el cielo falso, se pintarán las paredes y se renovará el mobiliario sanitario.

**- Mirador**

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0667-IT**

**Quito, 23 de octubre de 2024**



*Imagen 7: Imagen referencial del mirador  
Fuente: Memoria descriptiva*

En el lado sur del Panecillo se construirá un graderío y un mirador, equipado con iluminación instalada mediante postes y la implantación de árboles ubicados estratégicamente para proporcionar sombras. Su construcción contempla preservar al máximo la tradición patrimonial del lugar, evitando alteraciones en el entorno original y respetando las características propias del sitio.

Su construcción estará hecha de hormigón armado y tendrá una forma curva que se integrará al paisaje. A lo largo del contorno del graderío se habilitará una rampa de 2 metros de ancho, con una pendiente del 10%, diseñada para facilitar el acceso al mirador. La disposición del graderío, se sustentará sobre una zapata corrida de hormigón armado y de esta base estructural, se elevarán tres muros de hormigón que conformarán el perfil escalonado del graderío. Estos muros estarán alineados longitudinalmente con la zapata corrida para garantizar estabilidad y continuidad estructural. La zapata contará con una profundidad de 20 cm, trazada en una configuración curva que responde a un radio mínimo de 6.50 metros, lo que permite una integración armónica con el entorno y asegura un adecuado soporte para las cargas distribuidas.

Adicionalmente, en el exterior de las rampas y del mirador, se implementará un talud inclinado cubierto con césped (chamba), que no solo contribuirá a la integración paisajística del proyecto, sino que también ayudará a controlar la erosión y a mejorar la estabilidad del terreno.

**- Plaza**

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0667-IT**

**Quito, 23 de octubre de 2024**



*Imagen 8: Imagen referencial de la plaza*

*Fuente: Memoria descriptiva*

En los trabajos planificados para la plaza, se llevará a cabo el mantenimiento de los adoquines existentes para mejorar su apariencia y funcionalidad. Además, se colocará mobiliario urbano de la marca Konkretus, conocido por su durabilidad y diseño contemporáneo. Se incrementará la iluminación mediante la instalación de luminarias tipo poste, creando un espacio más acogedor y atractivo para todas las edades.

En cuanto a los árboles, se propone la plantación de 8 árboles en la zona central de la plaza y 7 árboles en los graderíos. Los árboles ubicados en la plaza central se establecerán en macetas de 1.50 m de diámetro, integrándose al nivel del suelo para optimizar su accesibilidad y facilitar el mantenimiento. En contraste, los árboles en el graderío se plantarán en alcorques, empleando un sistema de suelo de relleno que evita la excavación del sustrato natural, garantizando así la preservación de la estructura del terreno subyacente y favoreciendo un entorno saludable para el desarrollo radicular.

## **5. CRITERIO TÉCNICO:**

Una vez revisada la propuesta arquitectónica (documentos, memorias técnicas y planos) y al verificar que cumple con la normativa y reglas técnicas vigentes, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, emite **INFORME TÉCNICO ARQUITECTÓNICO FAVORABLE** para el proyecto urbano arquitectónico: “MIRADOR SUR Y PATIO DE COMIDAS, UBICADO EN LA PARROQUIA CENTRO HISTÓRICO, BARRIO EL PANECILLO “PLAZA DE LAS NUBES”” ubicados en los predios Nro. 359449 y 212695.

**Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0667-IT**

**Quito, 23 de octubre de 2024**

Debido a que es un proyecto de intervención urbana en un área histórica del Distrito Metropolitano de Quito, se remite para la aprobación respectiva en la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Paulina Yessenia Vásconez Ibáñez

**SERVIDORA MUNICIPAL 11**

**SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL -  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL**

Referencias:

- GADDMQ-AZMS-2024-4618-O

Anexos:

- 01\_TOPOGRAFIA\_PLAZA DE LAS NUBES\_08OCT2024 1 topografia.pdf
- 12\_PERGOLA BAÑOS\_PLAZA DE LAS NUBES\_30SEP2024 12 PERGOLA.pdf
- 11\_PERGOLA BAÑOS\_PLAZA DE LAS NUBES\_30SEP2024 11 IMPLAN PERGOLA.pdf
- 09\_IMPLANTACION ARQUITECTONICA\_08OCT2024 A9 IMPLAN ZOOM 2.pdf
- 08\_IMPLANTACION ARQUITECTONICA\_08OCT2024 A8 IMPLAN CONS ZOOM 1.pdf
- 07\_IMPLANTACION ARQUITECTONICA\_08OCT2024 A7 IMPLANTACION CONSTRUCTIVA.pdf
- 06\_IMPLANTACION ARQUITECTONICA\_08OCT2024 A6 IMPLAN ZOOM 2.pdf
- 05\_IMPLANTACION ARQUITECTONICA\_08OCT2024 A5 IMPLAN ZOOM 1.pdf
- 04\_IMPLANTACION ARQUITECTONICA\_08OCT2024 A4 IMPLANCION.pdf
- 03\_IMPLANTACION ARQUITECTONICA\_08OCT2024 A3 IMPLANTACION ARQUITECTONICA.pdf
- 02\_IMPLANTACION\_ESTADO ACTUAL\_PLAZA DE LAS NUBES\_08OCT2024 A02 ESTADO ACTUAL.pdf
- 10\_IMPLANTACION\_DERROCAMIENTOS\_PLAZA DE LAS NUBES\_08OCT2024-A10 DERROCAMIENTOS (3).pdf
- 15\_PAISAJISMO\_PLAZA DE LAS NUBES\_08OCT2024 15 PAISAJISMO.pdf
- 14\_DETALLES MOBILIARIO\_PLAZA DE LAS NUBES\_08OCT2024 14 MOBILIARIO.pdf
- 13\_PERGOLA BAÑOS\_PLAZA DE LAS NUBES\_30SEP2024 13\_BAÑOS.pdf
- ESCRITURA.pdf
- CONVENIO.pdf
- GADDMQ-SGSCGR-2024-3539-OF.pdf
- i-002-rvr-ucrd-dmgr-2024-1-signed.pdf
- 11\_IMPLANTACION\_DERROCAMIENTOS\_PLAZA DE LAS NUBES\_30SEP2024-A11 DERROCAMIENTOS.pdf
- LAMINA 15.pdf
- LAMINA 03.pdf



**Informe Técnico Nro. GADDMQ-SHOT-DMGT-2024-0667-IT**

**Quito, 23 de octubre de 2024**

- irm\_212695.pdf
- irm\_359449.pdf
- PRESENTACION PROYECTO PLAZA DE LAS NUBES-signed\_firmado.pdf

