Quito, 18 de Septiembre de 2019

Magister
LUZ ELENA COLOMA
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito
Presidenta de la Comisión de Áreas Históricas
Ciudad.

QUITO ALCALDÍA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
FECHA: 19 SEP 2019 HORA: 11:30
Nº HOJAS: 24 veinticuatro
Recibido por:

De mis consideraciones:

Antecedentes:

La Empresa CORALHIPERMERCADOS CIA. LTDA es propietaria del predio con N° 3697430, con clave catastral N° 30403 03-050, ubicado entre la Av. Rodrigo de Chávez y Av. 5 de Junio, en el barrio "Dos Puentes", parroquia La Magdalena de la Ciudad de Quito.

En este predio anteriormente mencionado se ha desarrollo un proyecto de recuperación integral del espacio privado en alrededor de 2.4 Ha, en donde si bien el mismo contempla la construcción de un Centro Comercial destinado a ofrecer una gran cantidad de servicios para este sector de la Ciudad, el objetivo del proyecto es proporcionar la incorporación de espacios y áreas verdes con camineras amplias y seguras que permitan dentro de un espacio Semi público una mejor movilización de los ciudadanos dentro del Corredor Metropolitano de Quito, planteado por la Municipalidad.

Con estos antecedentes y luego de que el proyecto ha sido presentado y revisado por parte de la Secretaria de territorio en la Dirección Metropolitana de desarrollo Urbanístico; el pasado 4 de septiembre, con oficio Nro. STHV-DMDU-2019-0079-O, suscrito por la Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico de la Secretaría de Territorio se nos informó que, acogiendo las observaciones que realiza la Secretaría de Territorio, en el oficio en referencia, debemos presentar, para someterlo a revisión y aprobación del "CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA", los planos arquitectónicos a nivel de proyecto, acompañados de los estudios de ingenierías. Dichos documentos aspiramos a presentarlos en la última semana del mes de noviembre de 2019.

El proyecto al que hacemos referencia, ha sido incluido por el INPC dentro del Inventario Nacional de Bienes Inmuebles Patrimoniales, con catalogación Parcial Rehabilitable.

Durante todo el proceso de planificación nos hemos sometido a las normas y recomendaciones, tanto, de la Secretaría de Territorio del Distrito Metropolitano, cuanto, del INPC, que textualmente establecen que "...Una vez in situ se evidenció

que en el predio existen varias edificaciones, las mismas que para el análisis correspondiente fueron organizadas en 9 bloques, es decir se realizaron 9 fichas de inventario, cada una con su análisis correspondiente, las mismas fueron revisadas y validadas por la STHV. Cabe indicar que los inmuebles (9 bloques), que se encuentran en el predio inspeccionado presentan un estilo de arquitectura Moderna, la mayor parte de los bloques fueron construidos entre los años 50 y 70, los mismos presentan un sistema técnico constructivo moderno cimentación, columnas, losas de hormigón armado, también existen inmuebles con estructura de madera y cubierta de teja, zinc y asbesto cemento.

Finalmente una vez realizado el análisis correspondiente a cada uno de los bloques **se recomienda conservar el bloque 6 y el muro de piedra con su respectiva balaustrada estos últimos son elementos que aún se conservan de la época cuando existía la villa Agnes1.** El análisis de cada uno de los bloques fue remitido mediante Oficio No. IMP-2018-0000135 de fecha 15 de enero de 2019, en el cual se anexo el Memorando N°IMP-DIP-2018-289-2958, Informe 002633 de fecha 19 de julio de 2013 y las 9 fichas de inventario, 3 álbumes y la ficha del INPC." (VER ANEXO N° 1)

Por lo señalado y en vista de que en el anteproyecto arquitectónico y en el proyecto definitivo acogimos íntegramente las recomendaciones municipales y hemos respetado totalmente los muros de piedra, balaustradas y árboles que subsisten de la "Villa Agnes", además de haber ampliado las áreas verdes y aparcamientos vehiculares en los actuales emplazamientos de los bloques 1,2,3,4,5, 7,8 y 9 -para potenciar el patrimonio que se nos recomendó conservar, esto es el bloque-6 (16 silos y Torre), solicitamos que, mientras se elaboran y aprueban los estudios definitivos del proyecto, se nos permita desarmar y demoler las estructuras de aquellas edificaciones que no se recomendó su conservación.

Reiteramos a usted y por su intermedio a todas las instancias municipales que todos los elementos del bloque-6 están incluidos en el proyecto definitivo dentro de procesos puesta en valor y adaptación a nuevos usos y que durante el proceso de desarmado y demolición no serán tocados.

Por la favorable acogida que sabrá a dar a esta solicitud, le anticipo nuestro agradecimiento.

Arq. Esteban Cordero C. 0103152534
CORAL HIPERMERCADOS CIA LTDA.
0996757707
ecorderoc@me.com
cperez@gerardoortiz.com

[1] El énfasis nos corresponde.

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 010315253-4
APELLIDOS Y NOMBRES
CORDERO CARVALLO JOSE ESTEBAN
LUGAR DE NACIMIENTO
AZUAY
CUENCA
SUCRE
FECHA DE NACIMIENTO 1979-01-17
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL Casado
JEANETTE PAULINA TOLEDO V

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ARQUITECTO
E3344I2242
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CORDERO CUEVA JUAN FERNANDO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CARVALLO PERALTA NELLY LEONOR
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
CUENCA
2012-02-07
FECHA DE EXPIRACIÓN
2022-02-07
00058437

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
24 - MARZO - 2019
CNE

0009 M
0009 - 143
CERTIFICA
0103152534

CORDERO CARVALLO JOSE ESTEBAN
APELLIDOS Y NOMBRES

PROVINCIA: AZUAY
CANTÓN: CUENCA
CIRCUNSCRIPCIÓN: 1
PARROQUIA: YANUNCAY
ZONA:

Oficio Nro. STHV-DMDU-2019-0079-O

Quito, D.M., 04 de septiembre de 2019

Asunto: Proyecto preliminar de rehabiltiación y obra nueva (Ref. Ticket GDOC N° 2019-012314)

Señora
Maria Cristina Perez Diaz
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al trámite 2019-012314, re ingresado a esta Secretaria el 5 de agosto del 2019, solicitando la revisión del Proyecto preliminar "CENTRO COMERCIAL LA MAGDALENA", en el predio N° 3697430, con clave catastral N° 30403-03-050, ubicado en el barrio Los Dos Puentes, parroquia La Magdalena, propiedad de CORALHIPERMERCADOS CIA. LTDA, según indica el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) actual; al respecto se informa lo siguiente:

I. ***ANTECEDENTES:***

- El inmueble ubicado en el lote con predio N° 3697430, con clave catastral 30403-03-050, se encuentra dentro del Inventario Nacional de Bienes Inmuebles Patrimoniales, con catalogación Parcial Rehabilitable.

- La ficha actual fue aprobada por el Instituto Nacional de Patrimonio (INPC) el 28 de Junio de 2019, y su contenido textual de las observaciones es el siguiente:

"Con fecha 24 de septiembre de 2018, se solicita al IMP, se realice una visita técnica para establecer el status de inventario de los inmuebles que existen en el predio No. 20700. Con fecha 2 de Octubre de 2018, se realizó la inspección correspondiente al predio No.20700, el complejo arquitectónico de la antigua Cervecería Nacional fue inventariado el 19-12-2013, según consta en la ficha del INPC. Una vez in situ se evidenció que en el predio existen varias edificaciones, las mismas que para el análisis correspondiente fueron organizadas en 9 bloques, es decir se realizaron 9 fichas de inventario cada una con su análisis correspondiente, las mismas fueron revisadas y validadas por la STHV. Cabe indicar que los inmuebles (9 bloques), que se encuentran

QUITO

Secretaría de TERRITORIO

Oficio Nro. STHV-DMDU-2019-0079-O

Quito, D.M., 04 de septiembre de 2019

en el predio inspeccionado presentan un estilo de arquitectura Moderna, la mayor parte de los bloques fueron construidos entre los años 50 y 70, los mismos presentan un sistema técnico constructivo moderno cimentación, columnas, losas de hormigón armado, también existen inmuebles con estructura de madera y cubierta de teja, zinc y asbesto cemento.
Finalmente una vez realizado el análisis correspondiente a cada uno de los bloques se recomienda conservar el bloque 6 y el muro de piedra con su respectiva balaustrada estos últimos son elementos que aún se conservan de la época cuando existia la villa Agnes. El análisis de cada uno de los bloques fue remitido mediante Oficio No. IMP-2018-0000135 de fecha 15 de enero de 2019, en el cual se anexo el Memorando N°IMP-DIP-2018-289-2958, Informe 002633 de fecha 19 de julio de 2013 y las 9 fichas de inventario, 3 álbumes y la ficha del INPC."

- El predio N° 3697430, tiene una zonificación D5(D304-80), con una forma de ocupación del suelo (D) sobre línea de fábrica, Uso de suelo (RU3) Residencial Urbano 3.

II.INFORME TECNICO:

- De acuerdo a las observaciones del informe de Regulación Metropolitana, se deberán tomar en cuenta:

- *Debe presentar el informe técnico favorable de la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito.*
- *Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que constan en el proyecto respectivo de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS.*

- De acuerdo al Código Municipal.- Articulo IV.1.28.- Reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- (Ordenanza 172).Punto 2.4 Circulaciones, las escaleras deben tener tramos continuos sin descanso de hasta 10 escalones, razón por la cual se deberá replantear la propuesta de las escaleras de emergencia que no cumplen con la normativa.

QUITO

Secretaría de TERRITORIO

Oficio Nro. STHV-DMDU-2019-0079-O

Quito, D.M., 04 de septiembre de 2019

III.OBSERVACIONES:

1. Una vez revisa la documentación ingresada, se ha señalado las siguientes observaciones:

a) Se debe presentar el Informe de Regulación Metropolitana obtenido en la Administración Zonal correspondiente actualizado.

b) En vista de que se han unificado los predios, se tomará en cuenta las observaciones del Informe de Regulación Metropolitana, de acuerdo al criterio técnico numeral 1.

c) Deberá indicar en la memoria histórica que la valoración está sujeta a la ficha establecida por el Instituto Nacional de Patrimonio. (INPC).

d) Se debe revisar el cuadro de áreas del estado actual (lámina P1), ya que en este consta que el COS PB Municipio, es 0.00% y el COS TOTAL Municipio es 2,14%, y el COS PB y COS TOTAL de las construcciones existentes, igualmente está el 0.00%.

e) En vista de que se ha realizado la integración predial, en la memoria histórica se debe describir también la bodega.

f) En la lámina de intervenciones (láminaI1), se debe indicar con simbología que trabajos se realizará en el jardín (numeral 23).

g) En la lámina de intervenciones (lámina I2 e I3), se debe señalar con un tipo de simbología los elementos nuevos de recubrimiento.

h) En la lámina de intervenciones (lámina I4), se debe indicar las puertas de salida hacia las losas accesibles y completar el dibujo de los silos (lámina I5)

i) Los planos de intervenciones se los debe hacer en base a los planos de estado actual (lámina I7).

j) Se debe indicar los materiales de las cubiertas en el estado actual (lámina I5).

k) En los cortes se debe colocar los niveles, (lámina I8) y dimensionados en todas las láminas.

QUITO

Secretaría de TERRITORIO

Oficio Nro. STHV-DMDU-2019-0079-O

Quito, D.M., 04 de septiembre de 2019

l) Se debe corregir el contenido de la tarjeta (lámina A1).

m) Se debe reflejar en la planta de propuesta los espacios del cuadro de áreas, además se debe cambiar el tamaño del texto ya que al momento es ilegible (lámina A15).

n) La memoria histórica debe estar firmada por el profesional responsable.

o) Indicar el tipo de ventilación en las baterías sanitarias del centro comercial.

p) Colocar en los cortes los nombres de los espacios, los cuales deben concordar con la planta arquitectónica respectiva.

q) Debe presentar la información completa en el cd que forma parte del expediente.

r) Los medios de egresos han sido revisados por el Cuerpo de Bomberos, y no tienen observaciones, sin embargo no se pudieron sellar en vista de que se al momento las láminas tienen un adhesivo en la tarjeta sobre el número de predio y clave catastral diferente al de la propuesta, por lo cual se deberán re imprimir.

Por lo anotado y debido a que es indispensable contar con la información solicitada; se devuelve el expediente completo a fin de que se dé cumplimiento a lo indicado, luego de ello volverá a ingresar toda la documentación requerida para la revisión del proyecto definitivo, el cual deberá contar con las memorias y planos de ingenierías eléctrica, estructural e hidrosanitaria.

Atentamente,

Arq. Adriana Lucía Avila Santacruz
DIRECTORA METROPOLITANA DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Anexos: Una carpeta y un cd

Secretaría de TERRITORIO

Oficio Nro. STHV-DMDU-2019-0079-O

Quito, D.M., 04 de septiembre de 2019

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: SUSANA DE LAS MERCEDES NOROÑA GALINDO	smng	STHV-DMDU	2019-09-02	
Revisado por: VIVIANA VANESSA FIGUEROA PARRA	vvfp	STHV-DMDU	2019-09-03	
Aprobado por: ADRIANA LUCIA AVILA SANTACRUZ	ALAS	STHV-DMDU	2019-09-04	

GOBIERNO NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL DEL ECUADOR

DIRECCIÓN INVENTARIO PATRIMONIAL

BIENES CULTURALES PATRIMONIALES INMUEBLES

FICHA DE INVENTARIO

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

Código

IBI-17-01-21-000-000001

1. DATOS DE IDENTIFICACION

Denominación: CERVECERÍA NACIONAL CN S.A

Clave catastral: 3040303016 **Registro Nº:** 000001

Nombre propietario: CORAL HIPERMERCADOS CIA. LTDA

2. DATOS DE LOCALIZACION

Provincia: PICHINCHA **Cantón:** QUITO **Ciudad:** QUITO

Parroquia: LA MAGDALENA **Urbana:** [X] **Rural:** [ ] **Mz.**

Calle principal: 5 DE JUNIO **Nº:** S/n **Intersección:** FRANCISCO BARBA

Recinto: **Comunidad:** **Sitio:** LOS DOS PUENTES

Coordenadas WGS84-Z17S	Norte	Este	Altura	Norte	Este	Altura
	9973860,88	775731,27	0,00	9973766,38	775804,99	0,00
	9973624,37	775701,51	0,00	9973666,67	775628,63	0,00

Inventario Anterior: Si [X] No [ ] **Acto Administrativo:** INVENTARIADO POR EL INPC 19/12/2013

3. EPOCA DE CONSTRUCCION

Siglo	I	II	III	IV
XVI (1500-1599):				
XVII (1600-1699):				
XVIII (1700-1799):				
XIX (1800-1899):				
XX (1900-1999):			X	
XXI(2000 adelante):				

Fecha:

Autor:

7. FOTOGRAFÍA

Descripcion:

Se trata de un inmueble denominado bloque 6, de un Conjunto arquitectónico de 9 bloques implantados en la antigua Cervecería Nacional. El actual inmueble está conformado por 16 volúmenes de forma cilíndrica, a manera de torres, en donde antiguamente funcionaban como silos de almacenaje de cebada, de la Ex Cervecería Nacional, actualmente y con el pasar de los años la edificación se ha convertido en un hito urbano del sector y de la ciudad, como remate de fachada el inmueble presenta una estructura de madera recubierta de zinc.

4. TIPOLOGIA Y USOS

ARQUITECTURA		CATEGORIA	SUBCATEGORIA	USOS ORIGINAL	USOS ACTUAL
MILITAR					
CIVIL					
RELIGIOSA					
INSTITUCIONAL					
COMERCIO					
SERVICIOS					
INDUSTRIAL	X	INDUSTRIA	FÁBRICAS	INDUSTRIAL	ABANDONADO
OTRO					
VERNACULA					

5. REGIMEN DE PROPIEDAD

Propiedad \ Ocupado por	Propietario	Otra Per/Inst
Publico:		
Estatal		
Privado:		
Religioso		
Particular		X

6. ESTADOS DE CONSERVACION

Evaluacion de la edificación	Sólido	Deteriorado	Ruinoso	Estado General
Estructura	X			Deteriorado
Cubierta		X		
Fachadas	X			
Pisos -entrepisos		X		
Acabados		X		
Esp. Exteriores		X		
Escaleras		X		
Instalaciones		X		

8. DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Trama Urbana

Damero [ ] Radial [ ] Lineal [ ] Disperso [X]

Caracterización de la Edificación

Emplazamiento Mz.: Esquinera [X] Intermedia [ ] Interior [ ] Total [ ]

Predio en Trama: Aislada [X] Pareada [ ] Aislada en trama [ ] Continua en trama [ ]

Patios: 1 Patio [ ] Suscación de patios [ ] Irregular [X] Sin patio [ ]

Crujía: Un tramo [ ] En L [ ] En C [ ] Total [ ]

Galerías: En U [ ] En L [ ] Total [ ] Un tramo [ ]

Zaguán (Ingresos): Central [ ] Lateral [ ] Esquinero [ ] Asimétrico [ ]

Escaleras: Central [ ] Lateral Izquierdo [ ] Lateral Derecho [X] Exterior [ ]

Jardín/A. Verdes/Huertos: Frontal [ ] Posterior [ ] Envolvente [X] Lateral [ ]

Nº de Pisos: 1 Piso [ ] 2 Pisos [ ] 3 o mas Pisos [X] Desnivel [ ]

9. DESCRIPCION VOLUMETRICA DOMINANTE

Estilo: Modernismo Época: Republicana

FACHADA Recta [ ] Retranqueada [ ] Curva [X] Ochavada [ ]

TEXTURA Liso [X] Rugoso [ ] Lisa-Rugosa [ ]

Color: GRIS

PORTADA Simple [ ] Monumental [ ] Compuesta [ ] Inscripciones [ ]

Zócalo:

VANOS Puertas No. PB [0] PA [0] Ventanas No. PB [0] PA [0]

BALCONES Volado [0] Incluidos No. [0]

HERRAJES Forjados [ ] Colado [ ] Otros: [ ]

MOLDURAS Y ORNAMENTACIÓN

PORTAL Portal PB [ ] Soportal PA [ ] Portal y Soportal [ ]

ARCOS Adintelado [ ] Medio punto [ ] Rebajados [ ] Ojival [ ] Carpanel [ ] Lobulado [ ] Otros:

REMATES DE FACHADA Alero simple [ ] Alero canecillos [ ] Antepecho [ ] Cornisa [ ] Balaustrada [ ] Frontón [ ] Antefija [ ] Espadaña [ ] Almenas [ ] Arquería [ ] Otros:

10. RIESGOS

Riesgos Naturales

ACCIÓN BIOLÓGICA [X] SISMOS [X] ERUPCIONES [X]

METEORIZACIÓN [ ] REMOCIONES EN MASA [ ] INUNDACIONES [ ]

FALLAS GEOLÓGICAS [ ]

Otras:

Riesgos Antrópicos

FALTA DE MANTENIMIENTO [X] DESARROLLO URBANO [X] INTERVENCIONES INADECUADAS [X]

FALTA DE CONTROL [X] ABANDONO [X] CONFLICTO TENENCIA [ ]

EDIFICIO TUGURIZADO [ ] EXPLOSIONES [ ] CONTAMINACION [ ]

ZONA TUGURIZADA [ ] INCENDIOS [ ]

Otras:

11.IDENTIFICACION FISICA DEL INMUEBLE

Elementos	Materiales: 1=Piedra 2=Hormigon 3=Tierra	1=Ladrillo 2=Bloque 3=Cemento	1=Adobe 2=Tapial 3=Bahareque 4=Adobe/Bajareque 5=Adobe/Tapial 6=Adobe/Ladrillo	1=Madera 2=Guincha 3=Enquinche	1=Metalica 2=Aluminio 3=Pvi/vinilo/PVC	1=Teja 2=Fibra vegetal 3=Tejalzinc 4=Asbesto 5=Zinc 6=Teja/Asbesto	1=Vidrio 2=Policarbonatos	1=Cerrito 2=Esterilla 3=Malla	Acabados: 1=Latón 2=Yeso	1=Madera 2=Baldosa	1=Adoquin 2=Cemento 3=Piedra	1=Marmol 2=Cerámica 3=Tejuelo	1=Enlucidos	1=Pintura	1=Pintura mural	1= Papel tapiz	Otros A-B-C-D	Patologías: 1=Asentamientos 2=Socabados (L M A)	1=Deformaciones 2=Pandeos 3=Flejados (L M A)	1=Fisuras 2=Grietas 3=Rajaduras (L M A)	1=Desprendimientos 2=Eflorecencias 3=Exfoliaciones (L M A)	1=Hongos 2=Humedades (L M A)	1=Xilófagos (L M A)	Otros A-B-C-D (L M A)
Estructura																							
Cimentación	2																						
Muros / Paredes / Tabiques		1											1	1									
Columnas / Pilares	2												1	1									
Vigas	2																						
Losas / Entrepisos	2																						
Arcos																							
Cubiertas																							
Techos / Bóvedas / Cúpulas				1		5																	
Fachadas																							
Revestimientos													1	1									
Puertas																							
Ventanas																							
Balcones																							
Portadas																							
Portales																							
Zócalos																							
Molduras y ornamentación																							
Remates																							
Espacios Interiores																							
Pisos											2												
Cielos Rasos																							
Galerías																							
Puertas / Ventanas /																							
Pasamanos																							
Revestiminetos Interiores													1	1									
Espacios Exteriores																							
Pisos																							
Patios																							
Cerramientos		1																		1		2	
Terrazas																							
Jardines / Huertos / Camineria																							
Escaleras																							
Interiores	2																						
Exteriores																							
Instalaciones																							
Eléctricas																							
Sanitarias																							
Especiales																							

A: Grafitis B: C: D:

12. INTERVENCIONES

Intervenciones Anteriores

Formal: ☐ **Informal:** ☐ **Quien intervino?**

Elementos	Modificaciones: Subsuelo L	M	A	Planta Baja L	M	A	Primera Planta L	M	A	Segunda Planta L	M	A	Otras Plantas L	M	A
Estructura															
Cubierta															
Fachadas					X										
Pisos - entrepisos															
Acabados															
Escaleras															
Espacios exteriores				X											
Espacios interiores															

Modificaciones: L = Leves ; M = Medias; A = Altas

Modificaciones

Morfológicas:

Tipológicas:

Técnico - Constructivas:

Alteraciones	Altas	Medias	Bajas
Tipológicas			
Morfológicas			
Técnico Constructivo			

13. ELEMENTOS A PROTEGER

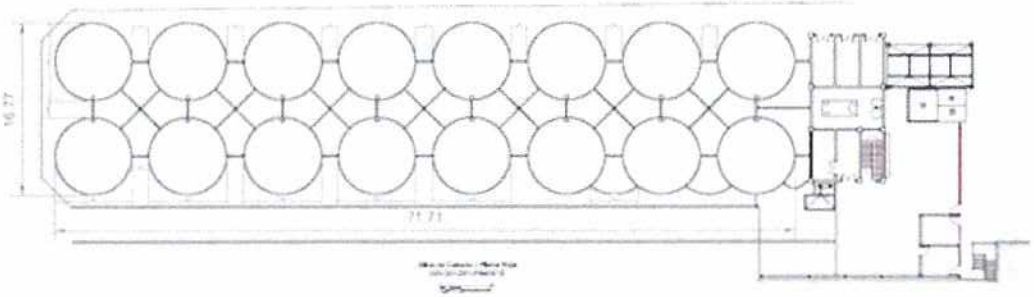
Componentes		Espacios Interiores	
Estructura	X	Galerías	
Cubiertas		Pisos	
Fachadas	X	Cielos Rasos	
Espacios Exteriores		Carpinterías	
Portales		Revistimientos	
Patios		Decoración	
Terrazas		Pintura mural	
Jardines / Huertos		Mobiliarios	
		Escaleras	X
		Otros: muro de piedra y balaustrada	

14.UBICACION Y PLANA DEL INMUEBLE

Ubicación:

Datos del Inmueble	
Área del Lote (m2):	99000
Frente(ml):	29741
Área Construida	
Subsuelo (m2):	0.00
Planta Baja (m2):	0.00
Planta Alta (m2):	0.00
Otros pisos (m2)	0.00
Área Total Construida (m2):	0.00
Espacios Abiertos (Nº)	
Estacionamientos No:	0
Otro:	
Servicios (Nº)	
Baños Particular No:	0
Baños Comunal No:	0
Lavanderías particular No:	0
Lavanderías comunal No:	0
Instalaciones (SI) (NO)	
Agua potable:	SI
Alcantarillado:	SI
Energía eléctrica:	SI
Telefonos:	SI
Otros:	

Plantas Esquemática:



15. Fotografías Complementarias

16. NIVELES DE INTERVENCIÓN REQUERIDA

Conservación		Restauración		Reestructuración	
MANTENIMIENTO	X	LIBERACIÓN		REMODELACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN	X
PREVENCIÓN	X	CONSOLIDACIÓN	X	DEMOLICIÓN	
PRESERVACIÓN		RESTITUCIÓN		DERROCAMIENTO	
		RECONSTRUCCIÓN			

Descripción: El inmueble pertenece a un estilo de arquitectura Moderna de tipo arquitectura industrial del siglo XX no debe de perderse por ser parte de nuestro patrimonio cultural, es necesaria una rehabilitación integral del bloque 6 en donde se implantan los silos de la Ex Cervecería Nacional. Actualmente se encuentra abandonado. Su entorno urbano es heterogéneo debido al emplazamiento de edificaciones diferentes. La trama urbana en la que se implanta la antigua Cervecería Nacional es una confluencia del damero del Centro Histórico y el radial de la Villaflora, con un emplazamiento continuo y las edificaciones aisladas dentro del predio. Adicionalmente se indica que el inmueble fue inventariado desde el año 2013, por el INPC.

17. OBSERVACIONES

Con fecha 24 de septiembre de 2018, se solicita al IMP, se realice una visita técnica para establecer el status de inventario de los inmuebles que existen en el predio No. 20700. Con fecha 2 de Octubre de 2018, se realizó la inspección correspondiente al predio No.20700, el complejo arquitectónico de la antigua Cervecería Nacional fue inventariado el 19-12-2013, según consta en la ficha del INPC. Una vez in situ se evidenció que en el predio existen varias edificaciones, las mismas que para el análisis correspondiente fueron organizadas en 9 bloques, es decir se realizaron 9 fichas de inventario cada una con su análisis correspondiente, las mismas fueron revisadas y validadas por la STHV. Cabe indicar que los inmuebles (9 bloques), que se encuentran en el predio inspeccionado presentan un estilo de arquitectura Moderna, la mayor parte de los bloques fueron construidos entre los años 50 y 70, los mismos presentan un sistema técnico constructivo moderno cimentación, columnas, losas de hormigón armado, también existen inmuebles con estructura de madera y cubierta de teja, zinc y asbesto cemento. Finalmente una vez realizado el análisis correspondiente a cada uno de los bloques se recomienda conservar el bloque 6 y el muro de piedra con su respectiva balaustrada estos últimos son elementos que aún se conservan de la época cuando existía la villa Agnes. El análisis de cada uno de los bloques fue remitido mediante Oficio No. IMP-2018-0000135 de fecha 15 de enero de 2019, en el cual se anexo el Memorando N°IMP-DIP-2018-289-2958, Informe 002633 de fecha 19 de julio de 2013 y las 9 fichas de inventario, 3 álbumes y la ficha del INPC.

18. VALORACION DEL INMUEBLE: BAREMO

8.1 Antigüedad					Puntuación	
Prehispánica Hasta 1534	PH	15	PH	15		
Colonial Siglo XVI - XIX (1534- 1829)	CO	15	CO	15		
Republicana 1 - Siglo XIX (1830-1900)	RP1	12	RP1	12		
Republicana 2 - Siglo XX (1901 -1960)	RP2	8	RP2	8	X	8
Republicana 3 - Siglo XX (1961-1980)	RP3	4	RP3	4		
					8	

8.2 Estético Fomal					Puntuación	
Identificación Estilística	IE	1 A 3	IE+CF	5	X	5
Composición Formal	CF	1 A 2	IE+CF+AM	3		
Alteraciones Altas	AA	-3	IE+CF+AA	2		
Alteraciones Medias	AM	-1	IE+AM	2		
		-2	CF+AM	1		
					5	

8.3 Tipológico Funcional					Puntuación	
Conserva Identificación Tipológica	CIT	2 A 4	CIT+COU	5		
Conserva Uso Original	COU	1	CIT+CUO+A	4		
Nuevo Uso	UN	-1	CIT+CUO+A	2		
Nuevo Uso No Compatible	NUNC	-3	CIT+AM	3		
Alteraciones Medias	AM	-1	CIT+AA	1		
Alteraciones Altas	AA	-3	CIT+NUNC	1	X	1
			CIT+NUNC+	1		
			CIT+UN	3		
					1	

8.4 Técnico Constructivo					Puntuación	
Tecnología y Materiales Tradicionales	TMT	5	TMT	5		
Tecnología y Materiales Contemporáneos	TMC	3	TMT+ECR	4		
Tecnología y Materiales Mixtos	TMX	2	TMT+ECM	2		
Estado de Conservación Regular	ECR	-1	TMT+SMTM	3		
Estado de Conservación Malo	ECM	-3	TMT-SMTA	1		
Sustitución. Materiales .y Tecnología Alto	SMTA	-4	TMT+STMM	2		
Sustitución. Materiales .y Tecnología Medio	SMTM	-2	TMC	3	X	3
			TMC+ECR	2		
			TMC+SMTM	1		
			TMX	2		
			TMX+ECR	1		
					3	

8.5 Entorno Urbano Natural					Puntuación	
Integrada Tramo Homogéneo con Valor	ITHOV	10	ITHOV	10		
Integrada Tramo Homogéneo	ITHO	8	ITHO	8		
Tramo Homogéneo	THO	7	THO	7		
Tramo Heterogéneo	THE	3	THE	3		
Destaca en Tramo	DT	3	THO+NINT	5	X	5
No Integrada al Tramo	NINT	-2	THE+NINT	1		
Integrada Entorno Natural	IEN	3	IEN+CAUM	5		
Conserva el Ambiente Utiliza Materiales Locales	CAUMT	2	CAUMT+IE	5		
			IEN	3		
					5	

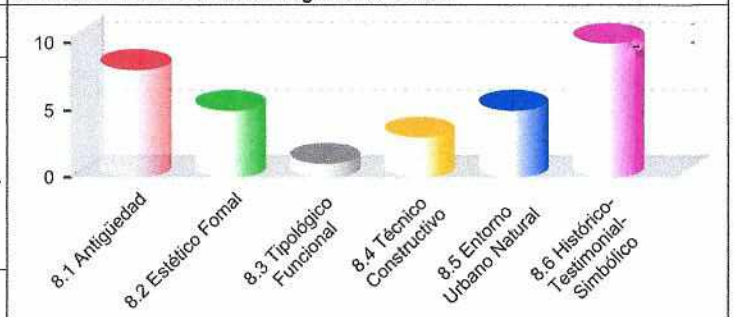
8.6 Histórico- Testimonial- Simbólico					Puntuación	
Valor Simbólico Socio Cultural (Identidad)	VHSC	10	VHSC	10	X	10
Inmueble de Interés Histórico Testimonial	IIHT	8		8		
Hito Urbano	HU	6		6		
Autor Representativo	AR	4		4		
Distinciones del Inmueble	DI	6		6		
Innovación Tecnológica Significativa	ITS	4		4		
					10	

VALORACIÓN Y GRADO DE PROTECCIÓN

Valoración	Grado de Protección	Puntaje	Resultados
A	Absoluta	36 - 50	32
B	Parcial	26 - 35	PROTECCIÓN PARCIAL
C	Condicionada	16 - 25	
D	Sin protección	01 - 15	

DE VALOR PATRIMONIAL

GRÁFICO DE VALORACIÓN: Diagrama de barras



CRITERIOS DE VALORACIÓN

ANTIGUEDAD El inmueble data aproximadamente de principios de los años 50, según se puede evidenciar en la fotografía del IGM del año 56.

ESTÉTICO FORMAL Se trata de un inmueble conformado por 16 volúmenes de forma cilíndrica, a manera de torres, en donde antiguamente funcionaban como silos de almacenaje de cebada, de la Ex Cervecería Nacional, actualmente y con el pasar de los años la edificación se ha convertido en un hito urbano del sector y de la ciudad, como remate de fachada el inmueble presenta una estructura de madera recubierta de zinc.

TIPOLOGÍA FUNCIONAL El Bloque 6, se implanta casi en el centro del lote, objeto del presente estudio, está conformado por 16 volúmenes cilíndricos, a los cuales se accede por un volúmen adosado que se ubica en la parte lateral derecha, como remate de fachada e el Bloque 6, se puede apreciar una estructura de cubierta realizada en madera recubierta de asbesto cemento.

TÉCNICO CONSTRUCTIVO El inmueble presenta un sistema técnico constructivo contemporáneo: cimentación, columnas, y entrepisos de hormigón armado. Estructura de la cubierta de madera recubierta de asbesto cemento.

ENTORNO URBANO-NATURAL Su entorno urbano es heterogéneo debido al emplazamiento de edificaciones de vivienda. El inmueble destaca en el tramo.

HISTÓRICO-TESTIMONIAL-SIMBÓLICO Los silos de la Ex Cervería Nacional representan una época de auge económico para el sector y el país, los silos forman parte de las primeras obras de Arquitectura Moderna del Distrito Metropolitano de Quito.

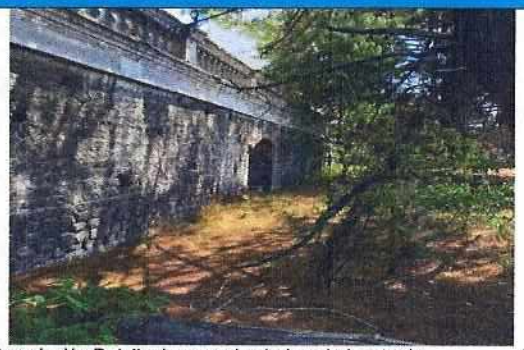
19. DATOS DE CONTROL

Entidad Ejecutora:	INPC_R2_IMP_BI	
Inventariado por:	LUDENA ABAD VERONICA PATRICIA	Fecha: 29/11/2018
Revisado por:	PROAÑO YÉPEZ CAROLINA ELIZABETH	Fecha: 30/05/2019
Aprobado INPC:	ATIAGA SARA	Fecha: 28/06/2019

20. FICHAS DE REGISTRO SUBIDAS A NIVEL DE INVENTARIO

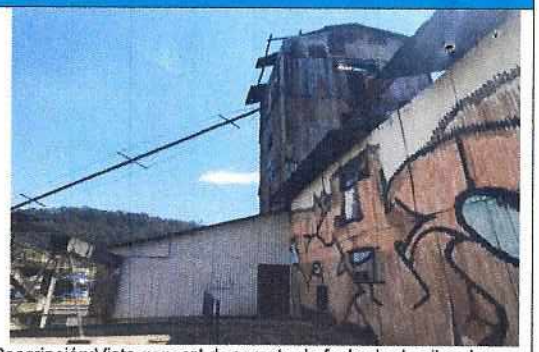
21. ANEXOS FOTOGRÁFICOS

Descripción:Vista interior de estructura de la cubierta de los silos

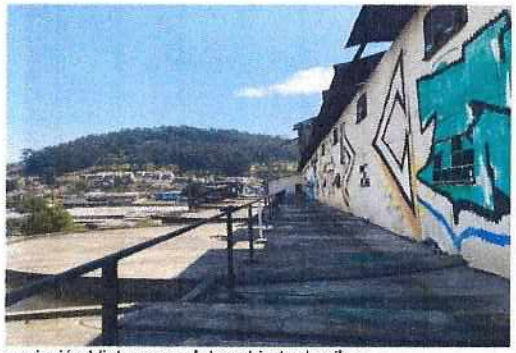


Descripción:Detalle de muro de piedra y balaustrada.

Descripción:Vista Posterior de los silos de hormigón



Descripción:Vista general de remate de fachada de silos. La estructura de la cubierta esta desarrollada en madera y su recubrimiento tanto en mampostería como de cubierta es de asbesto cemento.



Descripción:Vista general de cubierta de silos.

Descripción:Detalle de arco escarzano de ladrillo, el cual se ubica hacia la Av. 5 de junio.

Descripción:Vista general y detalle de alturas de silos, fachada frontal.

Descripción:Vista general de muro de piedra y balaustrada ubicados hacia la Av. 5 de junio.

Descripción:Vista interior de silos.

Descripción:Los silos de hormigón fueron utilizados para guardar la producción de granos y cereales en un lugar seguro para facilitar las operaciones de carga y descarga.

INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO-SELECTIVO
FICHA DE LEVANTAMIENTO DE CAMPO - INFORMACIÓN BÁSICA
INPC - IMP - ÁREAS HISTÓRICAS

Bloque	6/9	Hoja Nº	1

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

1.1 Localización e Identificación

Registro Nº: 000001 Nombre del Inmueble: EX CERVECERÍA NACIONAL
Código Bienes Inmuebles: BI- 1 7 - 0 1 - 0 0 3 - 0 0 0 0 0 1 Clave Catastral: 30403-03-016
Código Inventario Patrimonial: 0 0 3 - 0 0 1 - 0 0 1 Nº de Predio: 20700
Cantón: QUITO Parroquia: LA MAGDALENA
Barrio: LOS DOS PUENTES
Calle Principal: 5 DE JUNIO Nº:
Intersección: FRANCISCO BARBA Mz:
Coordenadas WGS84 Z17S: X(Este): 497477,98 Y(Norte): 9973784,52 Z(Altitud): 2818
Inmueble Inventariado SI [X] NO [ ] Acto administrativo: Ficha Inventariada por el INPC - 19-12-2013
Distinciones del Inmueble: NO
Datos del Propietario: CORAL HIPERMERCADOS CIA. LTDA.

1.2 Origen de la Edificación:

1.2.1 Período:	I	II	III	IV
Prehispánico				
S -XVI:				
S -XVII:				
S -XVIII:				
S -XIX:				
S -XX:			X	
S -XXI:				

1.2.2 Fecha: -----
1.2.3 Autor: -----

1.6 Ubicación:

Fotografía General de fachada

1.3 Tipología y Uso

1.3.1 Arquitectónico: Subgrupo:	Categoría	Subcategoría	1.3.2 Usos: Original	Actual
Militar				
Civil				
Religiosa				
Institucional				
Comercial				
Industrial	Procesamiento Industrial	Molinos y bodegas de grano	Comercio y Servicios	Bodegas
Agrícola				
Funeraria				

1.4 Régimen de Propiedad

1.4.1 Propietario del Inmueble:

Público		Privado	
Estatal		Religioso	
Municipal		Comunal	
Militar		Particular	X
Otro		Otro	

1.4.2 Inmueble ocupado por:

Propietario	X
Arrendatario	
Otro	

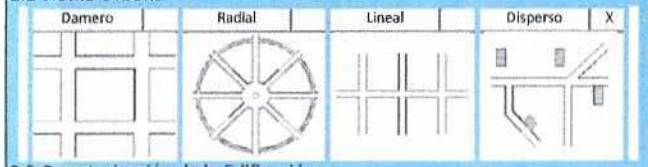
1.5 Estados de Conservación

Evaluación de la edificación	Bueno	Regular	Malo	En Ruinas
Estructura	X			
Cubiertas	X			
Fachadas	X			
Acabados en Interiores	X			
Otros Espacios y Elementos				
Escaleras	X			
Instalaciones				
Estado General	BUENO			

2. DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

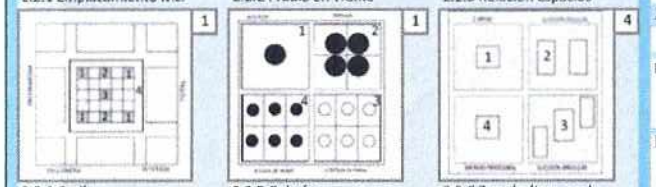
2.1 Trama Urbana

Damero	Radial	Lineal	Disperso X

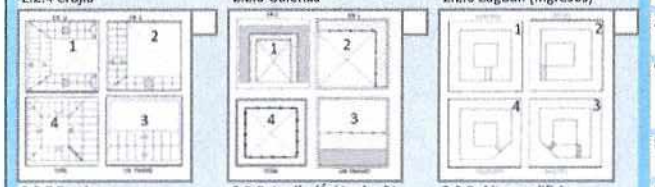


2.2 Caracterización de la Edificación

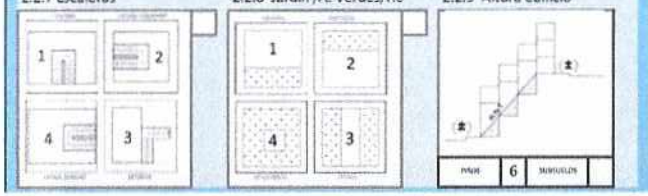
2.2.1 Emplazamiento Mz. 1
2.2.2 Predio en Trama 1
2.2.3 Relación Espacios 4



2.2.4 Crujía
2.2.5 Galerías
2.2.6 Zaguán (Ingresos)



2.2.7 Escaleras
2.2.8 Jardín /Á. Verdes/Hu
2.2.9 Altura edificio



PAGE 6 MODULOS

2.3 Descripción Volumétrica

2.3.1 Estilo Dominante:

Neo-historicista		Barroco		Neoclásico		Ecléctico		Vernáculo	
Modernismo	X	Racionalismo		Organicismo		Contemporáneo		Otro:	

2.3.2 Composición formal de Fachada:
Composición Formal: Alta [ ] Media [ ] Baja [ ]

Forma de fachada:				Ubicación			
Recta	X	Retranqueada		Frontal	X	Lateral izquierda	X
Curva	X	Ochavada		Lateral derecha	X	Posterior	X

2.3.3 Fachada Ornamentación:
Ornamentación: Alta [ ] Media [ ] Baja [X]

Paramentos:			
Paño Liso	X	Con decoración	
Color			
Portada:			
Simple		Monumental	
Compuesta		Inscripciones	
Zócalos:			
Liso		Ornamentado	
Vanos: Puertas		Ventanas	
Principal	X	Principal	
Secundaria		Secundaria	
Balcones:			
Incluidos		En Volado	
Herrajes:			
Forjados		Fundido	
Otros:			
Arcos:			
Adintelado		Medio punto	
Carpanel		Ojival	
Lobulado		Rebajado	
Otros:			

Portal:			
Portal recto		Con arquería	
Ornamentos			
Alero simple	X	Chambranas	
Al. con canecillos		Frisos	
Apliques		Molduras	
Arquitrabe		Ménsulas	
Basamento		Modillones	
Cartelas		Pilastras	
Columnatas		Platabanda	
Remates de Fachada:			
Acroterio		Cornisa	
Almena		Espadaña	
Antefija		Frontón	
Arquería lombarda		Guardapolvo	
Balaustrada		Macetones	
Balcones		Marquesinas	
Barandas		Pretil	
Otros:			

2.4 Amenazas (A) y Vulnerabilidades (V)

2.4.1 Factores de Origen Natural

	A	V		A	V		A	V
Erupciones			Deslizamientos			Meteorización		
Inundaciones	X	X	Fallas Geológicas	X	X	Sismos	X	X
			Otros:					

2.4.2 Factores de Origen Antrópico

	A	V		A	V		A	V
Incendios	X	X	Zona Tugurizada			Conflicto de Tenencia		
Explosiones			Edificio Tugurizado			Intervenciones Inadec.		
Contaminación			Falta de Mantenim.	X	X	Falta de Control	X	X
Desarrollo Urbano	X	X	Abandono			Otros:		

OBSERVACIONES:

Se trata de un inmueble denominado bloque 6, de un Conjunto arquitectónico de 9 bloques implantados en la antigua Cervecería Nacional. El actual inmueble está conformado por 16 volúmenes de forma cilíndrica, a manera de torres, en donde antiguamente funcionaban como silos de almacenaje de cebada, de la Ex Cervecería Nacional, actualmente y con el pasar de los años la edificación se ha convertido en un hito urbano del sector y de la ciudad, como remate de fachada el inmueble presenta una estructura de madera recubierta de zinc. Actualmente se encuentra abandonado. Su entorno urbano es heterogéneo debido al emplazamiento de edificaciones diferentes

RESPONSABLE INVENTARIO

Entidad Ejecutora: INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO		Dirección de Inventario IMP
Encuestador:	Fecha: día/mes/año	Aprobó:
Arq. Verónica Ludeña	18-oct-18	Arq. José Luis Fernández
Revisó:	Fecha: día/mes/año	Fecha: día/mes/año
Arq. José Luis Fernández	18-oct-18	29-nov-18

1/3

2.5 Descripción Física General del Inmueble

2.5.1 Evaluación Física del Inmueble:

2.5.1.1 Materiales:

Elementos		1= Piedra - 2=Hormigón	1=Ladrillo - 2=Bloque	1=Adobe-2=Tapial-3=Baharequ	1=Madera - 2=Tierra	1=Acero - 2=Aluminio - 3=Cobre	1=Teja - 2=Tejuelo - 3=vegetal	1=Asbesto-2=Zinc-3=Teja asfalt	1=Vidrio - 2=Policarbonatos	1=Carrizo - 2=Malla - 3=Latón	1=Tablero - 2=Yeso - 3=Plástico	1=Baldosa - 2=Cerámico	1=Adoquín - 2= Cemento	1= Mármol	1=Enlucidos - 2=Azulejos	1=Pintura	1=Pintura mural /decoración	1=Papel Tapiz	A B C: Otros
Estructura	Cimentación	2																	
	Muros / Paredes / Tabiques		1																
	Columnas / Pilares	2																	
	Vigas	2																	
	Losas / Entrepisos	2																	
	Arcos																		
Cubiertas	Techos/Bóvedas/Cúpulas				1			1											
Fachadas	Revestimientos														1	1			
	Puertas																		
	Ventanas																		
	Balcones																		
	Portadas																		
	Portales																		
	Zócalos																		
	Herrajes																		
	Decoración																		
	Remates																		
Acabados en Interiores	Pisos												2						
	Cielo Rasos																		
	Puertas/Ventanas/Mamparas																		
	Barandilla																		
	Revestimientos verticales														1	1			
	Decoración																		
	Mobillario																		
Otros Espacios y Elementos	Patios/Caminería																		
	Terrazas/Azoteas																		
	Cerramientos																		
	Galerías/Corredores																		
	Zaguán																		
	Jardines/ Huertos /Otros																		
Escaleras	Interiores	2																	
	Exteriores																		
Instalaciones	Eléctricas																		
	Sanitarias																		
	Especiales (gas / otros)																		

2.5.1.2 Patologías :

L : Leves; M : Medias y A: Altas

Elementos		Asentamientos	Socavados	Deformaciones	Fisuras	Pandeos	Fisuras	Grietas	Rajaduras	Desprendimientos	Exfoliaciones	Eflorescencias	Pudriciones	Hongos	Humedades	Perforaciones	Oxidaciones	a b c: Otros
Estructura	Cimentación																	
	Muros / Paredes / Tabiques																	
	Columnas / Pilares																	
	Vigas																	
	Losas / Entrepisos																	
	Arcos																	
Cubiertas	Techos/Bóvedas/Cúpulas																	
Fachadas	Revestimientos																	
	Puertas																	
	Ventanas																	
	Balcones																	
	Portadas																	
	Portales																	
	Zócalos																	
	Herrajes																	
	Decoración																	
	Remates																	
Acabados en Interiores	Pisos																	
	Cielo Rasos																	
	Puertas/Ventanas/Mamparas																	
	Barandilla																	
	Revestimientos verticales																	
	Decoración																	
	Mobillario																	
Otros Espacios y Elementos	Patios/Caminería																	
	Terrazas/Azoteas																	
	Cerramientos																	
	Galerías/Corredores																	
	Zaguán																	
	Jardines/ Huertos /Otros																	
Escaleras	Interiores																	
	Exteriores																	
Instalaciones	Eléctricas																	
	Sanitarias																	
	Especiales (gas / otros)																	

2.5.1.3 Elementos Colapsados

2.5.2 Intervenciones en el Inmueble:

2.5.2.1 Intervenciones Anteriores:

Formal ☐ Informal ☐ Quien intervino

2.5.2.2 Alteraciones: (AM(Morfológicas), AT(Tipológicas, TC(Tec.-const.)

L : Leves; M : Medias y A: Altas

Elementos		Subsuelo AM	Subsuelo AT	Subsuelo TC	Planta Baja AM	Planta Baja AT	Planta Baja TC	Planta Alta AM	Planta Alta AT	Planta Alta TC	Otras Plantas AM	Otras Plantas AT	Otras Plantas TC
Estructura	Cimentación												
	Muros / Paredes / Tabiques												
	Columnas / Pilares												
	Vigas												
	Losas / Entrepisos												
	Arcos												
Cubiertas	Techos/Bóvedas/Cúpulas												
Fachadas	Revestimientos												
	Puertas												
	Ventanas												
	Balcones												
	Portadas												
	Portales												
	Zócalos												
	Herrajes												
	Decoración												
	Remates												
Acabados en Interiores	Pisos												
	Cielo Rasos												
	Puertas/Ventanas/Mamparas												
	Barandilla												
	Revestimientos verticales												
	Decoración												
	Mobillario												
Otros Espacios y Elementos	Patios/Caminería												
	Terrazas/Azoteas												
	Cerramientos												
	Galerías/Corredores												
	Zaguán												
	Jardines/ Huertos /Otros												
Escaleras	Interiores												
	Exteriores												
Instalaciones	Eléctricas												
	Sanitarias												
	Especiales (gas / otros)												

Estado

Elementos		Bueno B	Regular R	Malo M	En Ruinas Er	Elemento destacado a proteger
Estructura	Cimentación	B				
	Muros / Paredes / Tabiques	B				
	Columnas / Pilares	B				
	Vigas	B				
	Losas / Entrepisos	B				
	Arcos					
Cubiertas	Techos/Bóvedas/Cúpulas	B				
Fachadas	Revestimientos	B				
	Puertas					
	Ventanas					
	Balcones					
	Portadas					
	Portales					
	Zócalos					
	Herrajes					
	Decoración					
	Remates					
Acabados en Interiores	Pisos	B				
	Cielo Rasos					
	Puertas/Ventanas/Mamparas					
	Barandilla					
	Revestimientos verticales	B				
	Decoración					
	Mobillario					
Otros Espacios y Elementos	Patios/Caminería					
	Terrazas/Azoteas					
	Cerramientos					
	Galerías/Corredores					
	Zaguán					
	Jardines/ Huertos /Otros					
Escaleras	Interiores	B				
	Exteriores					
Instalaciones	Eléctricas					
	Sanitarias					
	Especiales (gas / otros)					

OBSERVACIONES A LA DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE

Descripción del Sistema Constructivo

El inmueble presenta un sistema técnico constructivo contemporáneo: cimentación, columnas, y entrepisos de hormigón armado. Estructura de la cubierta de madera recubierta de asbesto cemento.

Estado de la Edificación

El estado de conservación del inmueble es bueno.

3 VALORES DEL INMUEBLE

3.1 Histórico - Testimonial - Simbólico

Inmueble de Interés Histórico-Testimonial	
Valor simbólico-Socio Cultural	X
Autor Representativo	
Distinción al Inmueble - Premios	
Innovación Tecnológica Significativa	

3.2 Entorno Natural

Integrada al Entorno Natural -Paisaj	Si	No
Utiliza materiales locales	Si	No
Conserva el ambiente	Si	No

3.3 Entorno Urbano Arquitectónico

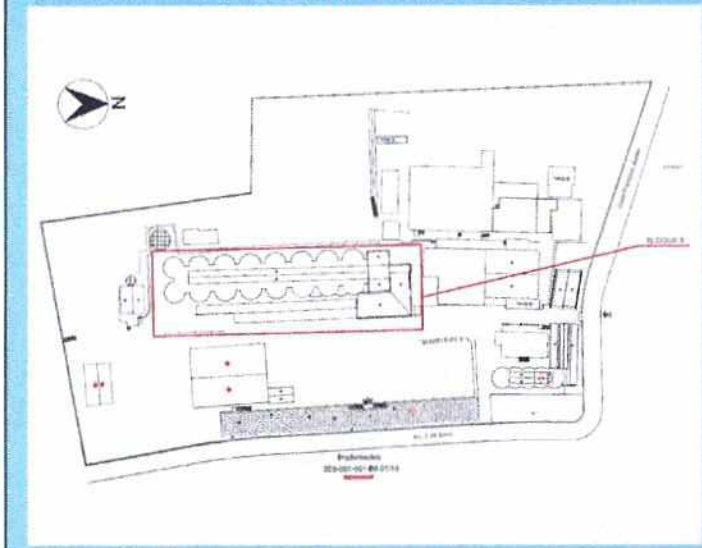
Tramo Homogéneo con valor			
Tramo Homogéneo			
Tramo Heterogéneo			
Integrado al Tramo	Si		No
Destaca positivamente	Si		No
Hito Urbano	Si	X	No

3.4 Alteraciones:

	Altas	Medias	Leves
Tipológicas			
Funcionales-Uso			
Morfológicas			
Uso no compatible			
Ornamentales			
Técnico - constuctivas			
Materiales			
Otros:			

4. LEVANTAMIENTO FÍSICO DEL INMUEBLE

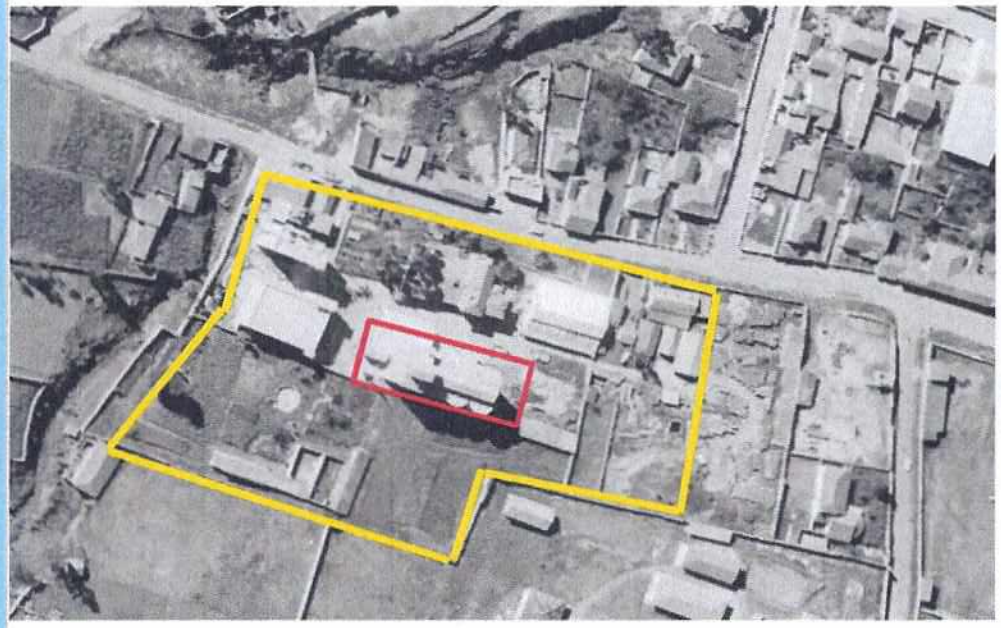
4.4 Continuación: Plantas, Fachadas y Cortes: Código



4.2 Datos del Inmueble:

Datos Generales:	
Area del Lote:	19900 m2
Frente:	297,41 m
Área Construida	
Area Total:	0
Subsuelo:	
Planta Baja:	
Otros Pisos:	
Espacios Abiertos	
Area no construida total:	
Estacionamientos No:	
Patios / terrazas	
Jardines/ Huertos:	1
Servicios	
SS-HH Particular No:	
SS-HH Comunal No:	
Lavanderias particulares No:	
Lavanderias comunales No:	
Instalaciones	
Agua potable:	SI
Alcantarillado:	SI
Energía Eléctrica:	SI
Teléfonos:	SI
Otros:	

4.4 Esquemas de: Plantas, Fachadas y Cortes: codigo



Fotografía Año 1956 - IGM

Bloque 6

4.3 Levantamiento Fotográfico del Inmueble: Código

E-003-001-001

E-003-001-001

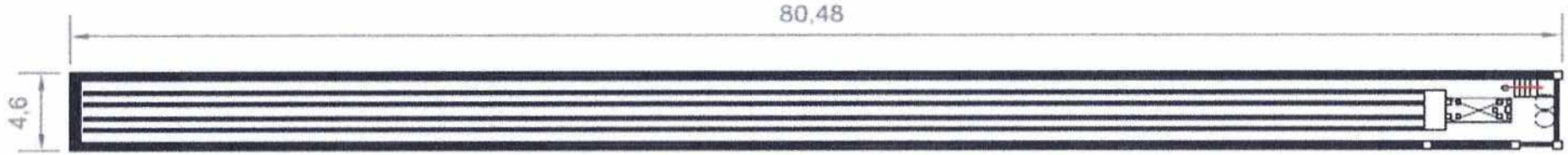
I-003-001-001

E-003-001-001

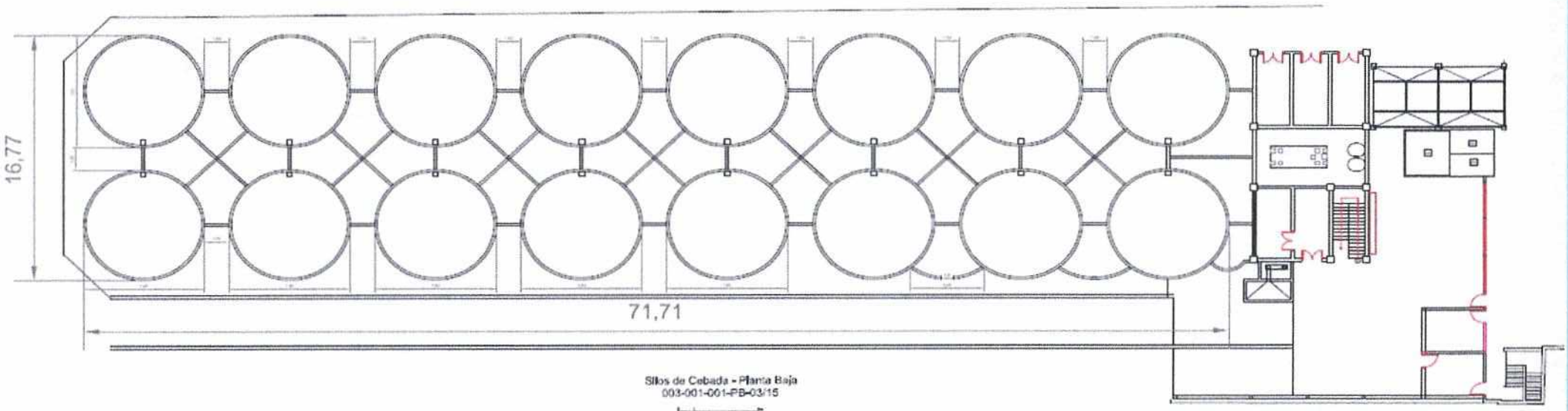
E-003-001-001

4 LEVANTAMIENTO FÍSICO DEL INMUEBLE

4.4 Continuación: Plantas, Fachadas y Cortes: Código



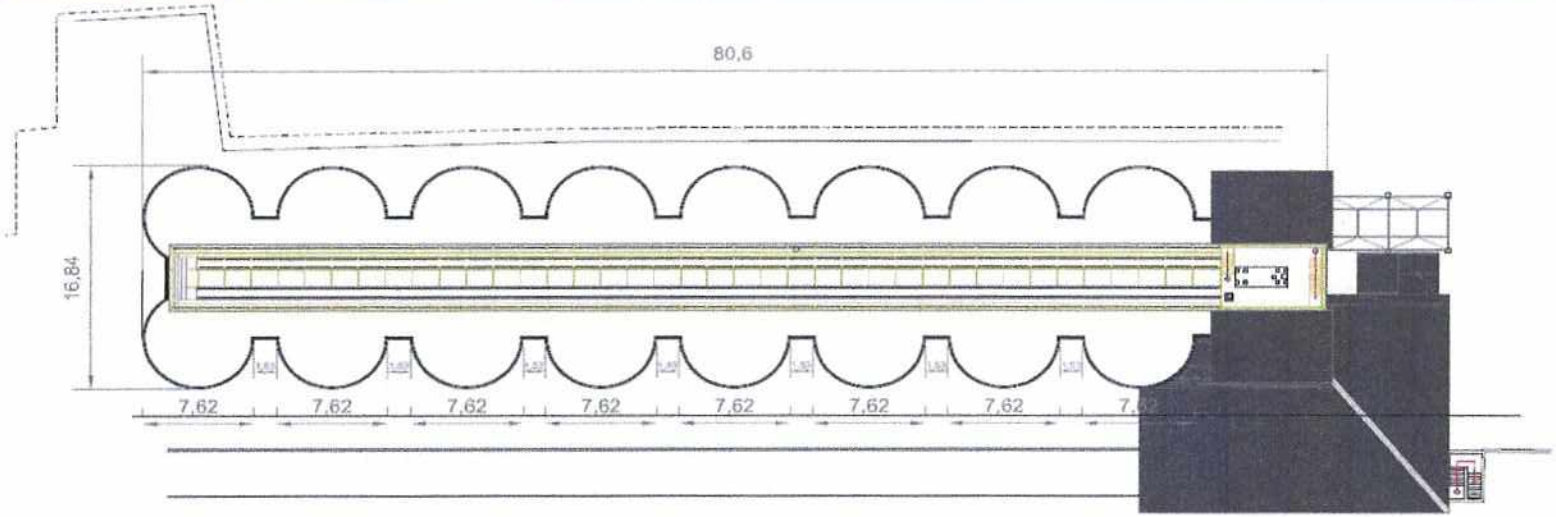
Silos de Cebada -Subsuelo
003-001-001-S-02/15



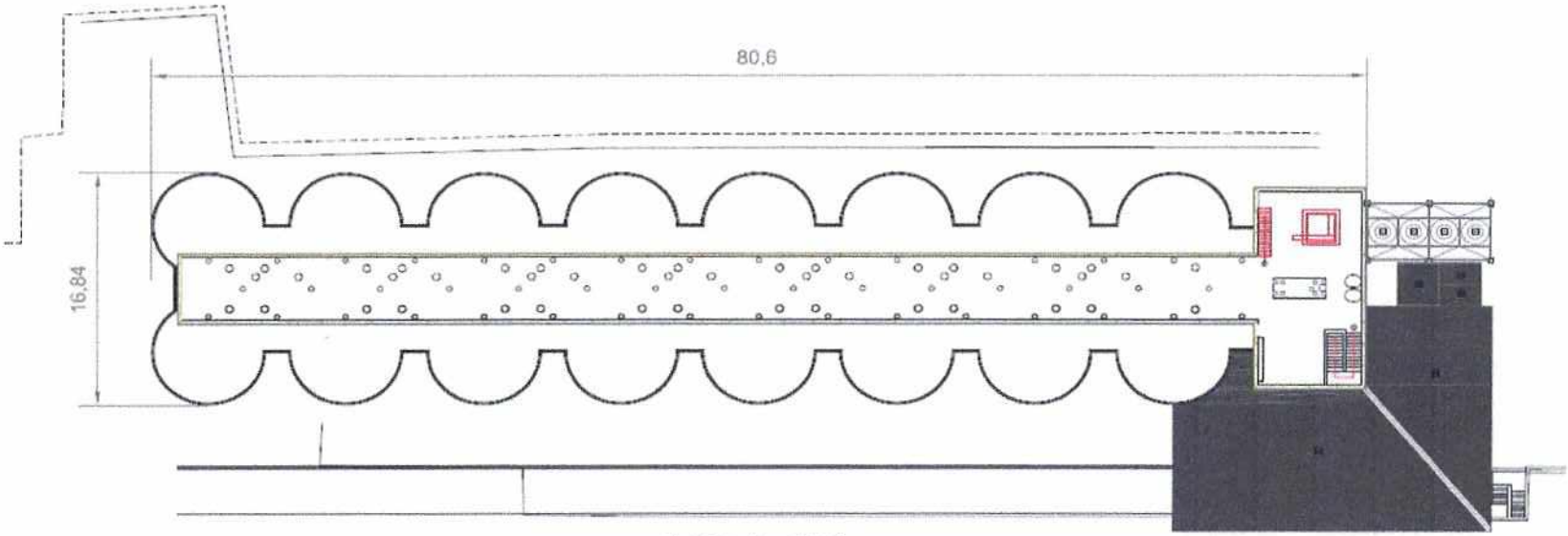
Silos de Cebada - Planta Baja
003-001-001-PB-03/15

4 LEVANTAMIENTO FÍSICO DEL INMUEBLE

4.4 Continuación: Plantas, Fachadas y Cortes: Código



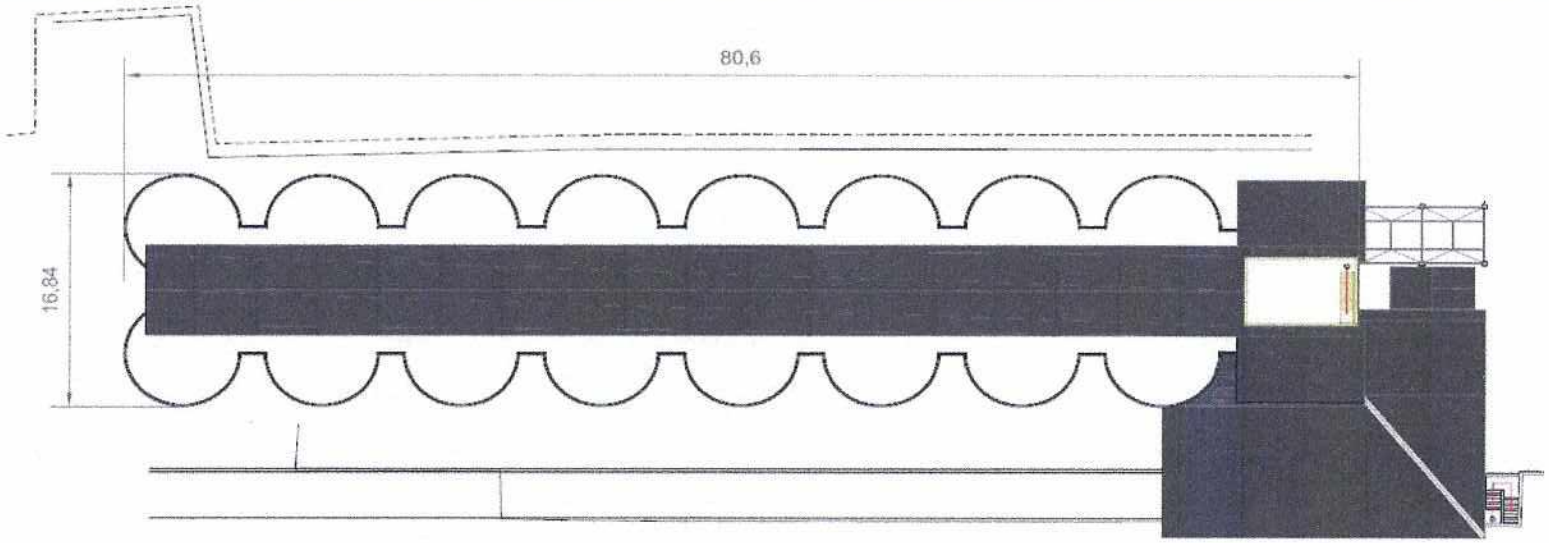
Silos de Cebada- Primera Planta Alta
003-001-001-P2-04/15



Silos de Cebada – Segunda Planta Alta
003-001-001-P1-05/15

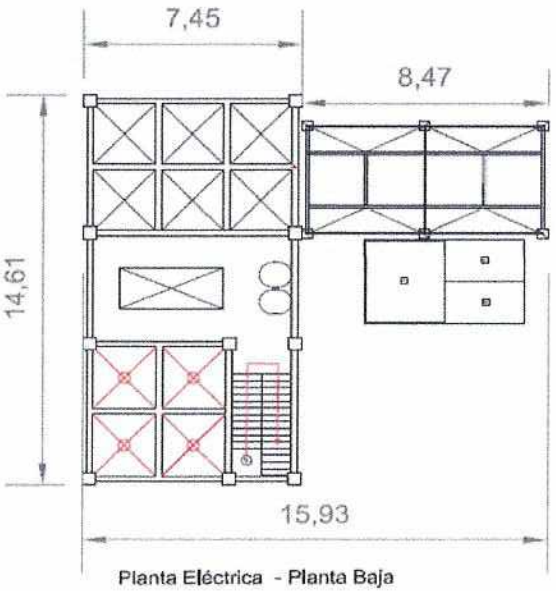
4 LEVANTAMIENTO FÍSICO DEL INMUEBLE

4.4 Continuación: Plantas, Fachadas y Cortes: Código



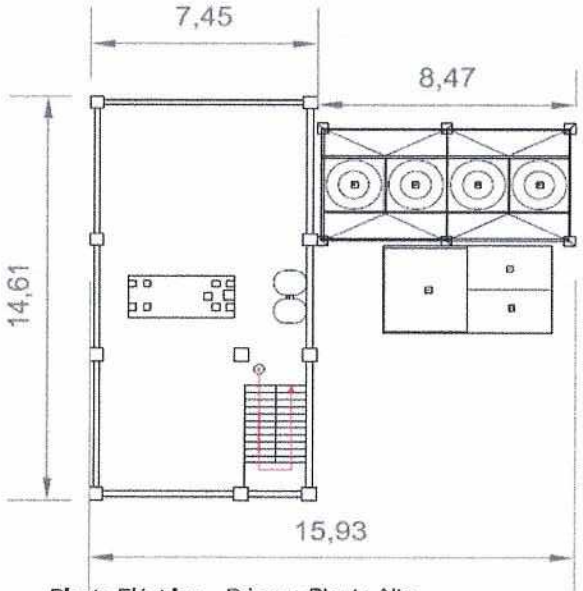
Silos de Cebada - Tercera Planta Alta

003-001-001-C1-06/15



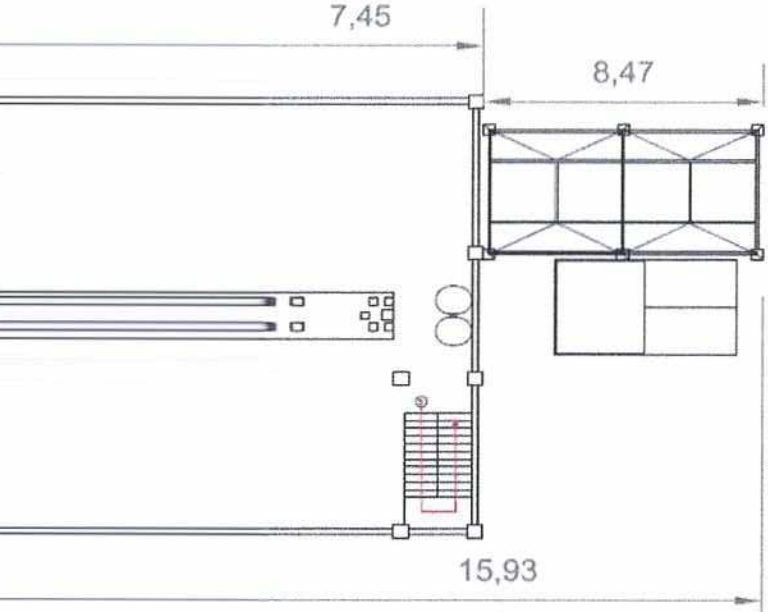
Planta Eléctrica - Planta Baja

003-001-001-PI-07/15



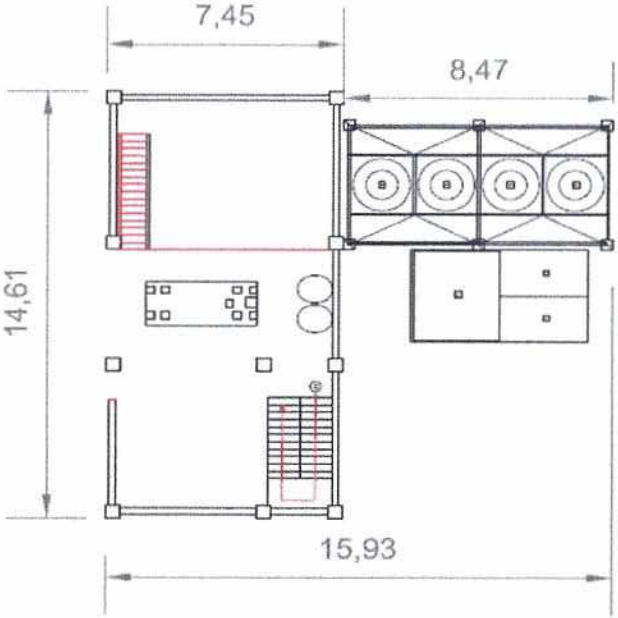
Planta Eléctrica - Primera Planta Alta

003-001-001-PA-08/15



- Tercera Planta Alta

-001-PA-10/15

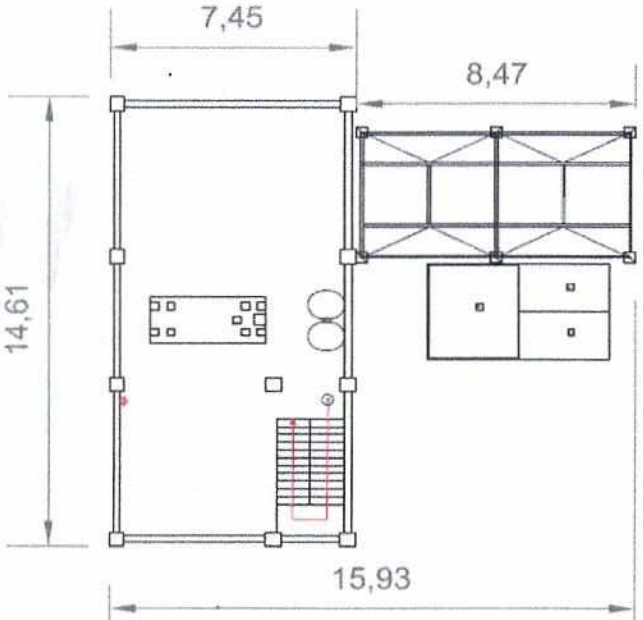


Planta Eléctrica - Cuarta Planta Alta

003-001-001-PA-11/15

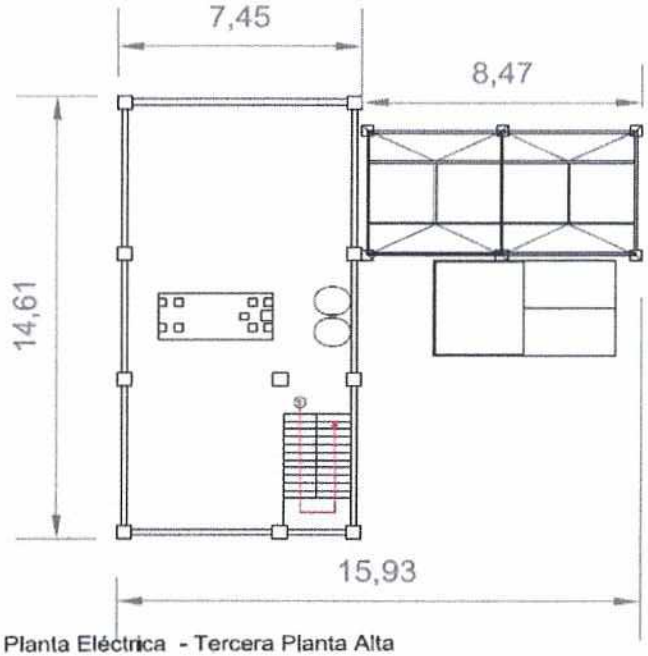
4 LEVANTAMIENTO FÍSICO DEL INMUEBLE

4.4 Continuación: Plantas, Fachadas y Cortes: Código



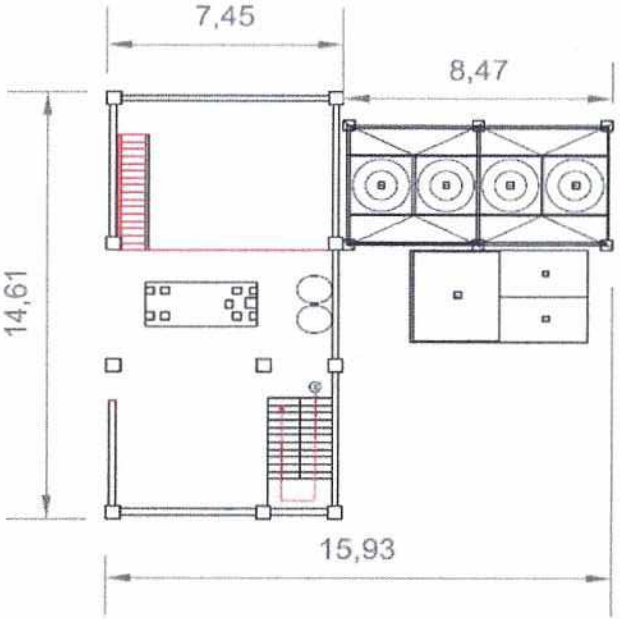
Planta Eléctrica - Segunda Planta Alta

003-001-001-PA-09/15



Planta Eléctrica - Tercera Planta Alta

003-001-001-PA-10/15

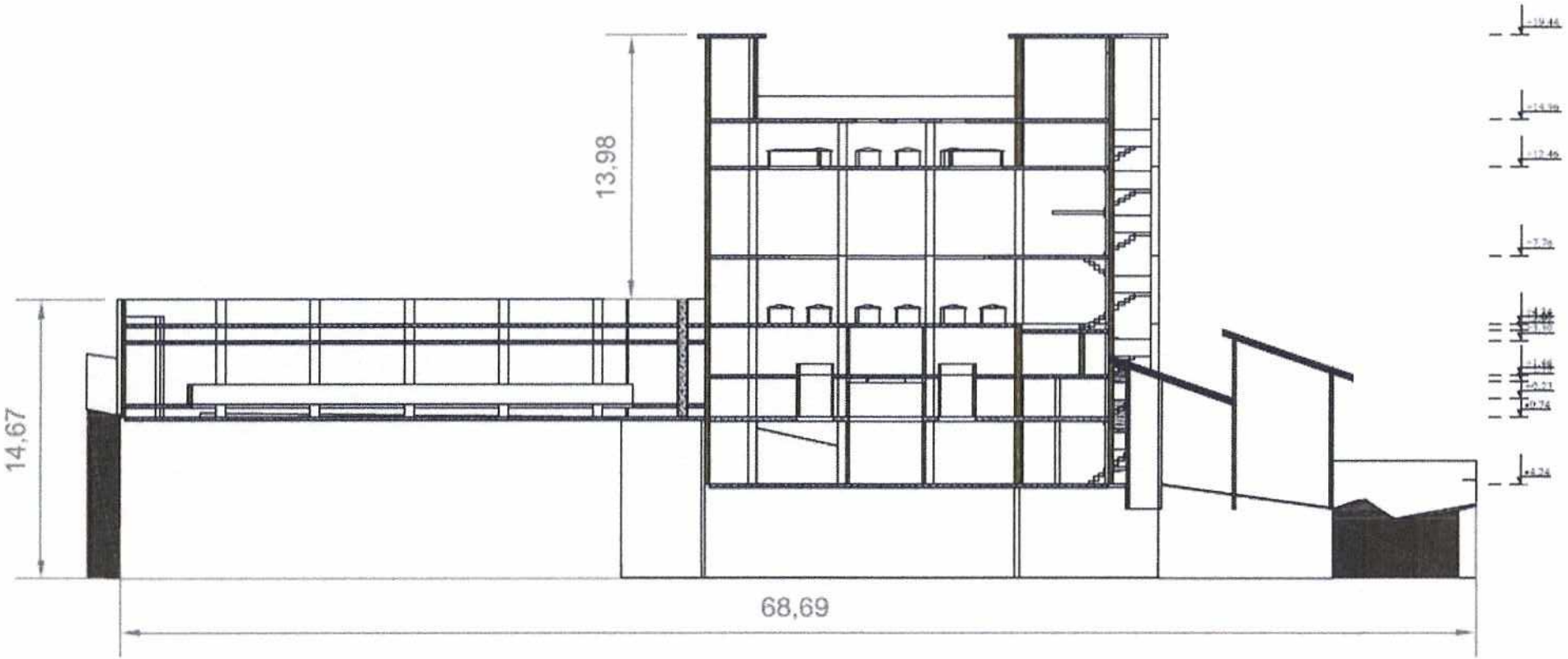


Planta Eléctrica - Cuarta Planta Alta

003-001-001-PA-11/15

4 LEVANTAMIENTO FÍSICO DEL INMUEBLE

4.4 Continuación: Plantas, Fachadas y Cortes: Código

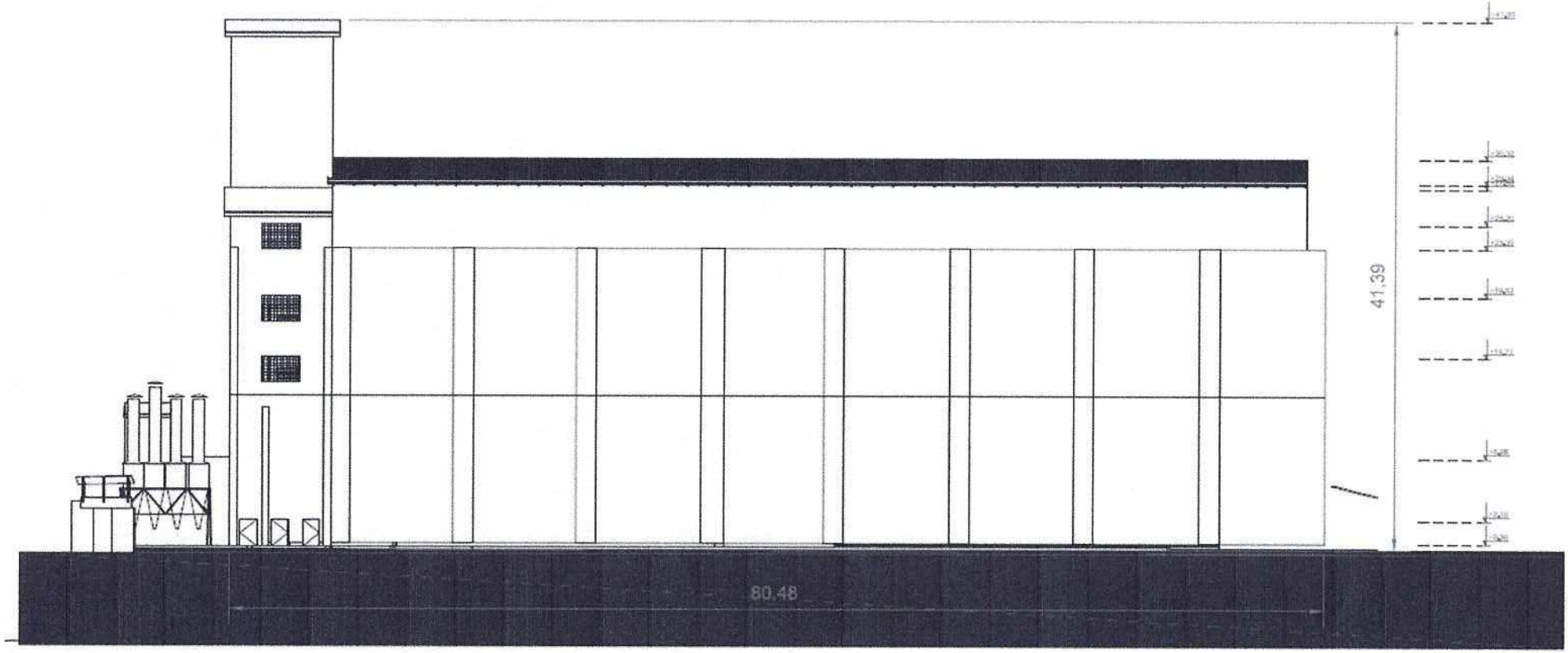


Corte A-A´

003-001-001-CA-12/09

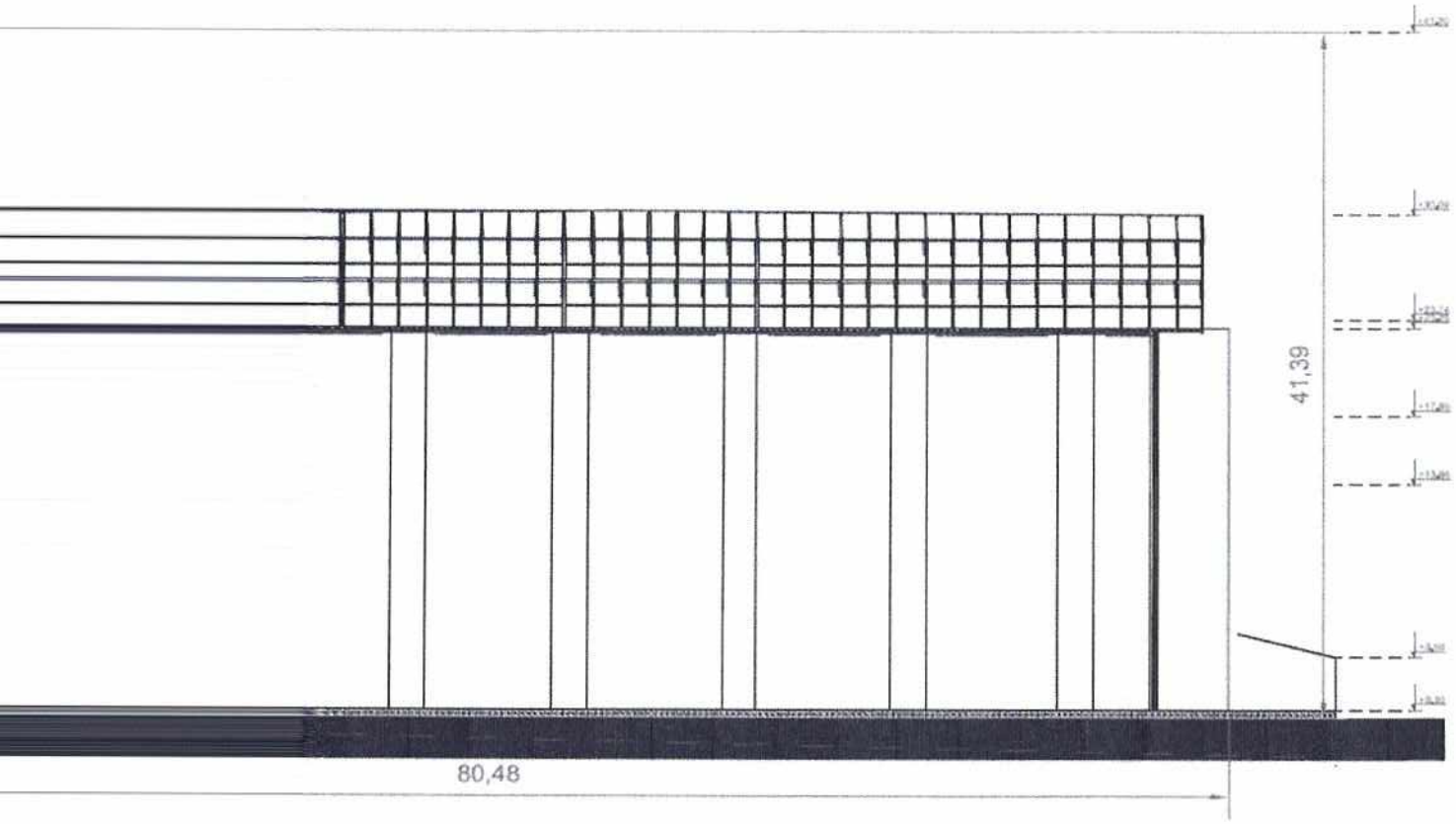
4 LEVANTAMIENTO FÍSICO DEL INMUEBLE

4.4 Continuación: Plantas, Fachadas y Cortes: Código



Fachada Posterior

003-001-001-FP-13/15

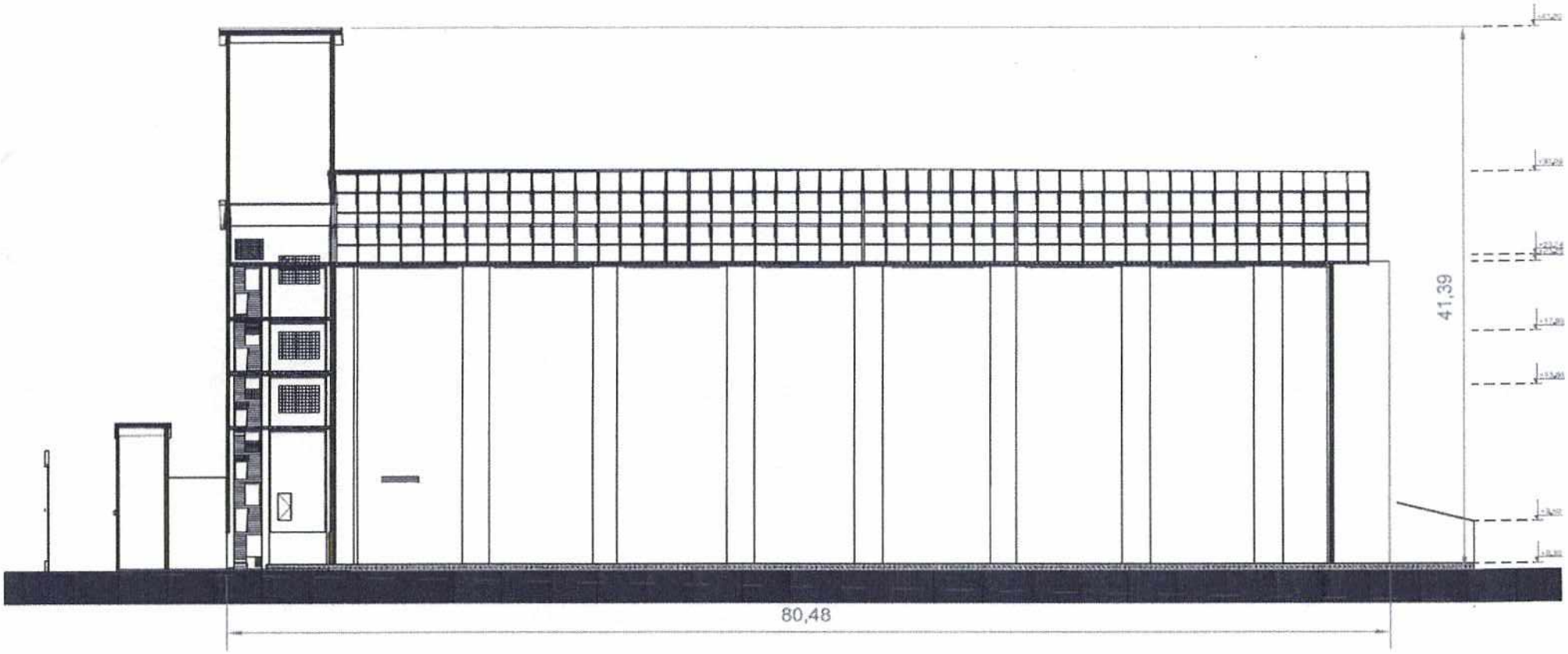


Corte B - B'

003-001-001-CB-14/15

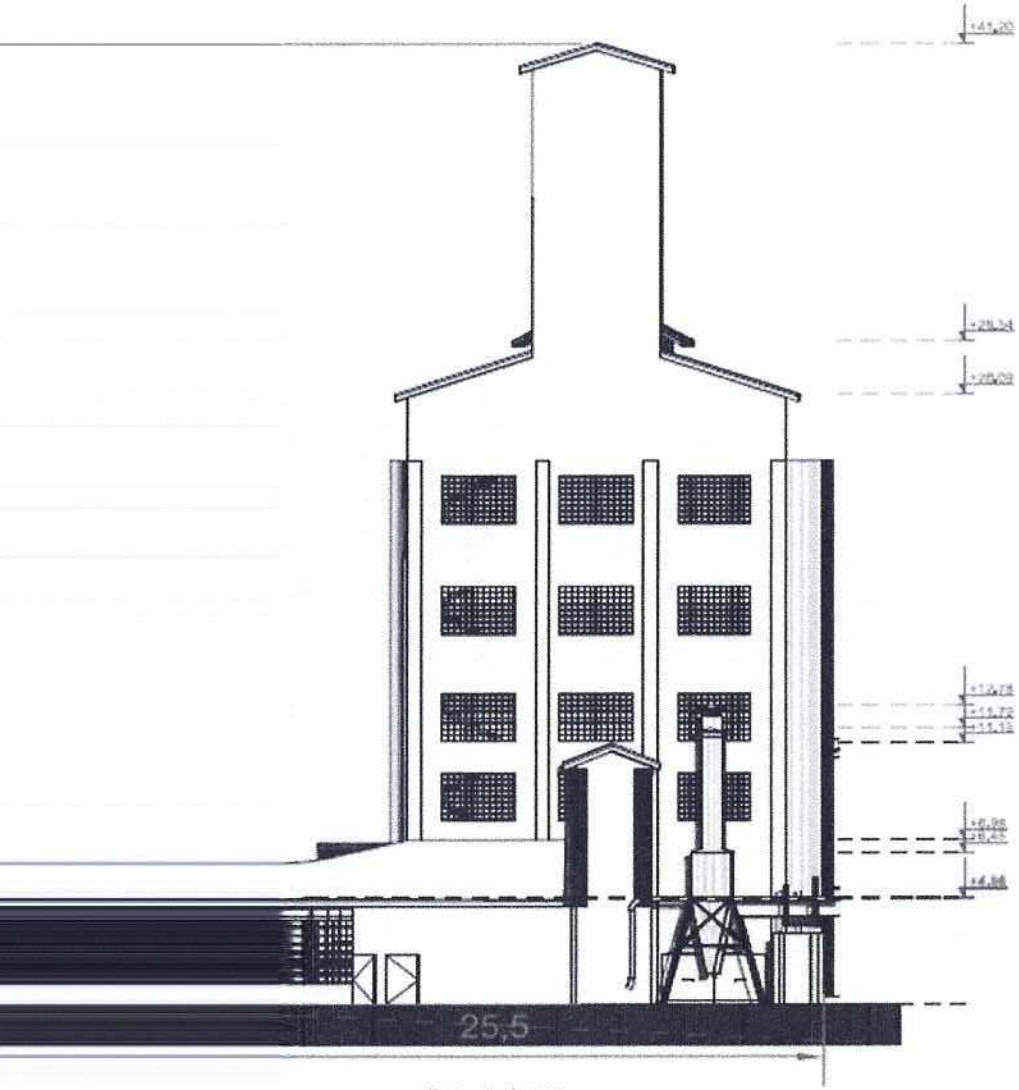
4 LEVANTAMIENTO FÍSICO DEL INMUEBLE

4.4 Continuación: Plantas, Fachadas y Cortes: Código



Corte B - B'

003-001-001-CB-14/15

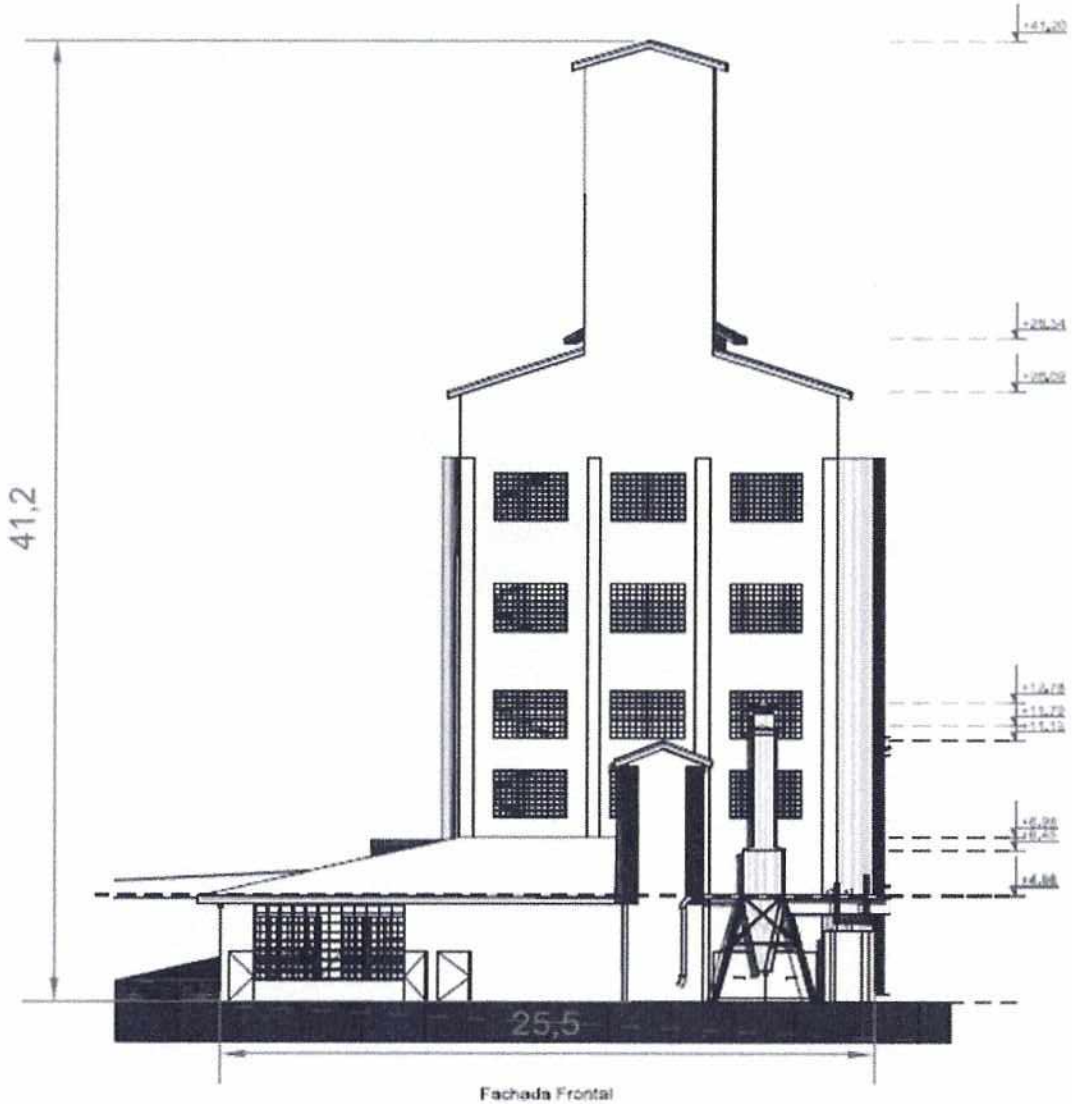


Fachada Frontal

003-001-001-FF-15/15

4 LEVANTAMIENTO FÍSICO DEL INMUEBLE

4.4 Continuación: Plantas, Fachadas y Cortes: Código



Fachada Frontal

003-001-001-FF-15/16

5. VALORACIÓN

5.1 Valoración del Inmueble: BAREMO

5.1.1 Antigüedad		(15)	AN	Puntuación		
Prehispánica Hasta 1534	PH	15	PH	15		
Colonial Siglo XVI - XIX (1534- 1822)	CO	15	CO	15		
Republicana 1 - Siglo XIX (1822-1830) - 1900)	RP1	12	RP1	12		
Republicana 2 - Siglo XX (1901 -1960)	RP2	6	RP2	6	X	6
Republicana 3 - Siglo XX-XXI (1961 - en adelante)	RP3	3	RP3	3		
				SUBTOTAL		6

5.1.2 Significado Histórico y Socio Cultural		(12)	SHSC	Puntuación		
Valor Histórico y Socio Cultural (Identidad)	VHSC	12	VHSC	12		
Valor Simbólico Socio Cultural (Identidad)	VSSC	10	VSSC	10	X	10
Hito Urbano	HU	6	HU	6		
Innovación Tecnológica Significativa	ITS	4	ITS	4		
Autor Representativo	AR	6	AR	6		
Distinciones del Inmueble	DI	4	DI	4		
				SUBTOTAL		10

5.1.3 Estético Formal		(8)	EF	Puntuación		
Identificación y Composición Estilística	ICE	8	ICE	8	X	8
Alteraciones Leves	AL	-1	ICE+AL	7		
Alteraciones Medias	AM	-3	ICE+AM	5		
Alteraciones Altas	AA	-5	ICE+AA	3		
				SUBTOTAL		8

5.1.4 Tipológico Funcional		(5)	TF	Puntuación		
Identificación Tipológica Original	ITO	4	ITO+CUO	5		
Conserva Uso Original	CUO	1	ITO+CUO+AM	3		
Nuevo Uso Compatible	UN	-1	ITO+CUO+AA	2		
Nuevo Uso No Compatible	NUNC	-2	ITO+AM	2		
Alteraciones Leves	AL	-1	ITO+AL	3		
Alteraciones Medias	AM	-2	ITO+AA	1		
Alteraciones Altas	AA	-3	ITO+NUNC	2	X	2
			ITO+NUNC+AM	0		
			ITO+UN	3		
				SUBTOTAL		2

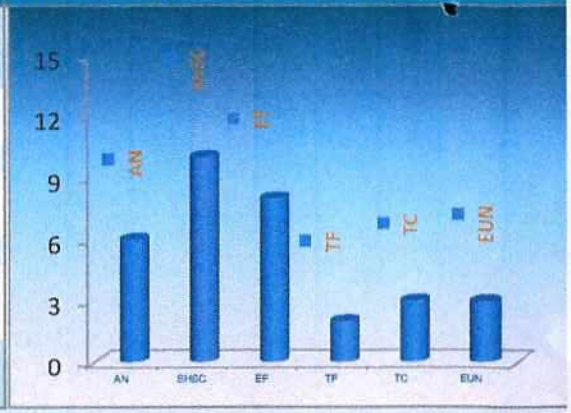
5.1.5 Técnico Constructivo		(5)	TC	Puntuación		
Tecnología y Materiales Tradicionales	TMT	5	TMT	5		
Tecnología y Materiales Contemporáneos	TMC	3	TMT+ECR	4		
Tecnología y Materiales Mixtos	TMX	2	TMT+ECM	3		
Estado de Conservación Regular	ECR	-1	TMT+SMTM	3		
Estado de Conservación Malo	ECM	-2	TMT+SMTA	1		
Sustitución Materiales y Tecnología Alto	SMTA	-4	TMT+SMTM+ECR	2		
Sustitución Materiales y Tecnología Medio	SMTM	-2	TMC	3	X	3
			TMC+ECR	2		
			TMC+SMTM	1		
			TMX	2		
			TMX+ECR	1		
				SUBTOTAL		3

5.1.6 Entorno Urbano o Natural		(5)	EUN	Puntuación		
Integrada Tramo Homogéneo con Valor	ITHOV	5	ITHOV	5		
Integrada Tramo Homogéneo	ITHO	3	ITHO	3		
Tramo Homogéneo	THO	2	THO	2		
Tramo Heterogéneo	THE	1	THO+DT	4		
Destaca en Tramo	DT	2	THO+NINT	1		
No Integrada al Tramo	NINT	-1	THE+DT	3	X	3
Integrada Entorno Natural (rural)	IEN	4	THE	1		
Conserva el Ambiente Utiliza Materiales Locales	CAUMT	5	IEN+CAUMT	5		
			IEN	4		
				SUBTOTAL		3

5.2 Grado de Protección

Grupo	Tipo de Protección	Puntaje	32
A	Absoluta	33 - 50	
B	Parcial	19 - 32	PROTECCION PARCIAL
C	Negativa	01 - 18	

5.3 Gráfico de Valoración: Diagrama de barras



5.4 Criterios de Valoración

5.4.1 Antigüedad

El inmueble data aproximadamente de principios de los años 50, según se puede evidenciar en la fotografía del IGM del año 56.

5.4.2 Significado Histórico y Socio Cultural

Los silos de la Ex Cervería Nacional representan una época de auge económico para el sector y el país, los silos representan parte de las primeras obras de Arquitectura Moderna del Distrito Metropolitano deQuito. Actualmente tambien se los considera un hito urbano, el sello de PILSENER marcado en los grandes silos Impacta visualmente a vecinos y transeúntes

5.4.3 Estético Formal

Se trata de un inmueble conformado por 16 volúmenes de forma cilíndrica, a manera de torres, en donde antiguamente funcionaban como silos de almacenaje de cebada, de la Ex Cervecería Nacional, actualmente y con el pasar de los años la edificación se ha convertido en un hito urbano del sector y de la ciudad, como remate de fachada el inmueble presenta una estructura de madera recubierta de zinc.

5.4.4 Tipológico Funcional

El Bloque 6, se implanta casi en el centro del lote, objeto del presente estudio, está conformado por 16 volúmenes cilíndricos, a los cuales se accede por un volúmen adosado que se ubica en la parte lateral derecha, como remate de fachada e el Bloque 6, se puede apreciar una estructura de cubierta realizada en madera recubierta de asbesto cemento.

5.4.5 Técnico Constructivo

El inmueble presenta un sistema técnico constructivo contemporáneo: cimentación, columnas, y entrepisos de hormigón armado. Estructura de la cubierta de madera recubierta de asbesto cemento.

5.4.6 Entorno Urbano o Natural

Su entorno urbano es heterogéneo debido al emplazamiento de edificaciones de vivienda.

INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE-DMQ

Nombre del Inmueble:	EX CERVECERÍA NACIONAL
Datos del Propietario:	CORAL HIPERMERCADOS CIA. LT
Clave Catastral:	30403-03-016
N° del Predio:	20.700
Parroquia	LA MAGDALENA
Barrio	LOS DOS PUENTES

Coordenadas WGS84 17S

X(Este)	Y(Norte)	Z(Altitud)
[illegible]	[illegible]	[illegible]

RESPONSABLE INVENTARIO

Entidad Ejecutora:	INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO	Dirección de Inventario IMP
Encuestador:	Fecha:día/mes/año	Aprobó:
Arq. Verónica Ludeña	18/10/2018	
Revisó:	Fecha:día/mes/año	Fecha:día/mes/año
Arq. José Luis Fernández	18/10/2018	20/11/2018

5.5 Reporte del estado del Inmueble y Recomendaciones

Elemento Arquitectónico		5.5.1 Estado de la edificación: ESTADO	ESTADO DE RESUMEN AUX 2	ESTADO GENERAL	5.5.2 Alteraciones: AM (L=Leve; M=Media; A= Alta)	AT	TC	5.5.3 Elementos a Proteger	5.5.4 Recomendaciones de Intervención
Estructura	Cimentación	BUENO	BUENO	BUENO				-	
	Muros / Paredes / Tabiques	BUENO						-	
	Columnas / Pilares							-	
	Vigas	BUENO						-	
	Losas / Entrepisos							-	
	Arcos							-	
Cubiertas	Techos / Bóvedas / Cúpulas	BUENO	BUENO					-	
Fachadas	Revestimientos	BUENO	BUENO					-	
	Puertas							-	
	Ventanas							-	
	Balcones							-	
	Portadas							-	
	Portales							-	
	Zócalos							-	
	Herrajes							-	
	Decoración							-	
	Remates							-	
Acabados en Interiores	Pisos	BUENO	BUENO					-	
	Cielo Rasos							-	
	Puertas / Ventanas / mamparas							-	
	Barandandilla							-	
	Revestimientos verticales							-	
	Decoración							-	
	Mobiliario							-	
Otros Espacios y Elementos	Patios/Caminería							-	
	Terrazas/Azoteas							-	
	Cerramientos							-	
	Galerías/Corredores							-	
	Zaguán							-	
	Jardines/Hueros/Otros							-	
Escaleras	Interiores	BUENO	BUENO					-	
	Exteriores							-	
Instalaciones	Eléctricas							-	
	Sanitarias							-	
	Especiales							-	

5.5.5 Resumen General de la propuesta de intervención

Conservación		Recuperación		Reestructuración	
Mantenimiento		Liberación		Rehabilitación	X
Preservación	X	Consolidación	X	Construcción nueva	
Prevención	X	Restitución		Derrocamiento	
		Reconstrucción			

5.6 Uso del Suelo para Inmuebles

Uso Actual

Usos compatibles propuestos: De acuerdo a lo establecido en las ordenanzas vigentes

5.7 Historial del Trámites Municipales

OBSERVACIONES

Se recomienda que el inmueble se mantenga dentro del Inventario Selectivo de la parroquia La Magdalena.

Bibliografía:

Planos proporcinados por Maria Cristina Pérez - CORAL HIPERMERCADOS CIA. LTDA