

**ACTA RESUMIDA DE LA SESIÓN No. 027 ORDINARIA  
DE LA COMISIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO**

**LUNES 08 DE JUNIO DE 2020**

En el Distrito Metropolitano de Quito, siendo las 11h14 del 8 de junio del año 2020, conforme la convocatoria No. 027 de 5 de junio de 2020, se lleva a cabo de manera virtual por medio de la plataforma Teams, la sesión ordinaria de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, presidida por la concejala Luz Elena Coloma.

Por disposición de la señora presidenta de la Comisión, se procede a constatar el quórum reglamentario, el mismo que se encuentra conformado por los concejales: Luz Elena Coloma, Bernardo Abad y Luis Robles, de conformidad con el siguiente detalle:

<b>REGISTRO DE ASISTENCIA – INICIO SESIÓN</b>		
<b>INTEGRANTE COMISIÓN</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>AUSENTE</b>
<b>Luz Elena Coloma</b>	1	
<b>Bernardo Abad</b>	1	
<b>Luis Robles</b>	1	
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Wladimir de la Torre, Andrea Reinoso, Darío Vidal Gudiño, Fernanda Vásquez y Viviana Figueroa, de la Secretaría de Territorio, Vivienda y Hábitat; Miguel Ángel Terán, Antonino Echeverría y Ana Lucía Andino, del Instituto Metropolitano de Patrimonio; Cinthya Rivera y Patricia Gavilánez, de la Agencia Metropolitana de Control; Renato Torres, Carla Cárdenas, Marjorie García y Patricio Velásquez, de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turismo; Jorge Heras y Patricio Salazar, de la Secretaría General del Concejo; Mónica Guzmán, de la Procuraduría Metropolitana; Mario Sáenz, delegado de la Administración Zonal “Manuela Sáenz”; Patricio Guerra, Cronista de la Ciudad; David Márquez y Silvana Peñaherrera, de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad; Diego Cevallos, asesor del despacho del concejal Bernardo Abad; Jaime Guerrero, asesor del despacho del concejal Luis Robles; Denisse Carrillo, Carla Martínez y Álvaro Orbea, asesores del despacho de la concejala Luz Elena Coloma; Rodrigo Ramos, asesor de la concejala Analía Ledesma; Diana Cruz y Fernanda Carrión, funcionarias del INPC.

La Srta., Leslie Guerrero, delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, por disposición de la señora presidenta procede a dar lectura del orden del día:

- 1.- Aprobación del Acta No. 23 de la sesión ordinaria de 13 de abril.
- 2.- Comisión General para recibir a los señores José Apolo y María Almeida promotores del proyecto turístico Restaurante Giratorio Mirador.
- 3.- Comisión General para recibir a Daniel Elmir, representante del Colectivo Constructores Positivos”, sobre incentivos al sector de la construcción.
- 4.- Presentación por parte del señor Rafael Carrasco, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda respecto de las iniciativas existentes para los incentivos al sector de la construcción en particular en las Áreas y Bienes Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, y resolución al respecto.
- 5.- Presentación por parte del Instituto Metropolitano de Patrimonio y demás entidades competentes del Municipio, sobre el colapso estructural del predio Nro. 214214.
- 6.- Varios.

Sin existir ninguna observación el orden del día queda aprobado con tres votos a favor de los concejales presentes en la sesión

### DESARROLLO DE LA SESIÓN

**Punto uno: Aprobación del Acta No. 23 de la sesión ordinaria de 13 de abril.**

Sin existir ninguna observación el acta 023 de 13 de abril de 2020 queda aprobada de conformidad con el siguiente detalle:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
INTEGRANTES COMISIÓN	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	EN BLANCO	AUSENTE
Luz Elena Coloma	1				
Luis Robles	1				
Bernardo Abad			1		
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Segundo punto: Comisión General para recibir a los señores José Apolo y María Almeida promotores del proyecto turístico Restaurante Giratorio Mirador.**

Los señores José Apolo y María Almeida, realizaron la presentación de este proyecto a fin de que este sea tratado inicialmente en la subcomisión para después ser aprobado por la comisión.

**(Se adjunta la presentación como anexo 1)**

La concejala Luz Elena Coloma, suspendió momentáneamente el tratamiento de este punto, mientras se construye una resolución que posibilite la viabilidad de este proyecto

**Tercer punto: Comisión General para recibir a Daniel Elmir, representante del Colectivo Constructores Positivos”, sobre incentivos al sector de la construcción.**

Daniel Elmir, representante del Colectivo “Constructores Positivos” realizó la presentación del proyecto de ordenanza para la reactivación económica

**(Se adjunta la presentación como anexo 2)**

Al respecto el concejal Bernardo Abad, indicó que es importante apoyar el sector de la construcción dado que es una fuente de empleo muy grande y en la crítica situación económica en la que se encuentra el país general empleo es fundamental. Adicionalmente, manifestó que el sector privado debe ser motivado ya que ellos construyen vivienda tanto de interés público como social.

En este mismo punto el concejal Luis Robles expresó que en la ciudad hay demasiado espacio libre que debe ser aprovechado construyendo viviendas que dispongan de todos los servicios básicos y la mancha urbana deje de crecer.

La comisión dio por conocida la presentación

**Cuarto punto: Presentación por parte del señor Rafael Carrasco, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda respecto de las iniciativas existentes para los incentivos al sector de la construcción en particular en las Áreas y Bienes Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, y resolución al respecto.**

Vladimir Tapia, delegado de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda realizó la presentación del proyecto de ordenanza de Reactivación Económica y Fomento de Empleo para Mitigar Los Efectos Económicos Del Sector De La Construcción.

**(Se adjunta la presentación como anexo 3)**

Concluida la presentación la concejala Luz Elena Coloma, mocionó dar por conocido la presentación realizada desde la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y convocar a una mesa técnica para analizar los artículos del proyecto de *“Ordenanza Metropolitana de reactivación económica y fomento de empleo para mitigar los efectos económicos del sector de la construcción, derivados de la pandemia mundial del Coronavirus COVID-19, Reformatoria de los Capítulos II y III del Título VI del Libro III.6 “De las Licencias Metropolitanas”, Capítulo II del Título I y Título II del Libro IV “Del Eje Territorial”, y Título VIII del Libro IV.1 “Del Uso de Suelo” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.”*; que tienen relación con la comisión de Áreas Históricas.

La concejala Luz Elena Coloma, presidenta de la comisión sometió a votación la moción la misma que queda aprobada de conformidad con el siguiente detalle:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
INTEGRANTES COMISIÓN	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	EN BLANCO	AUSENTE
Luz Elena Coloma	1				
Luis Robles	1				
Bernardo Abad	1				
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La comisión de Áreas Históricas y Patrimonio en la sesión No. 027 de 8 de junio de 2020, **resolvió:** dar por conocido la presentación realizada desde la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y convocar a una mesa técnica para analizar los artículos del proyecto de *“Ordenanza Metropolitana de reactivación económica y fomento de empleo para mitigar los efectos económicos del sector de la construcción, derivados de la pandemia mundial del Coronavirus COVID-19, Reformatoria de los Capítulos II y III del Título VI del Libro III.6 “De las Licencias Metropolitanas”, Capítulo II del Título I y Título II del Libro IV “Del Eje Territorial”, y Título VIII del Libro IV.1 “Del Uso de Suelo” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.”*; que tienen relación con la comisión de Áreas Históricas.

**Quinto punto: Presentación por parte del Instituto Metropolitano de Patrimonio y demás entidades competentes del Municipio, sobre el colapso estructural del predio Nro. 214214.**

El delegado del IPM, junto con la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, realizaron la explicación sobre el colapso estructural del predio No 214214, indicando inicialmente que este predio no se encuentra dentro del área patrimonial del DMQ, y que adicionalmente este colapso se debe a fallas en el alcantarillado lo que ocasiona humedad y este colapso.



La concejala Luz Elena Coloma, manifestó que se deben realizar las coordinaciones necesarias con las demás entidades municipales a fin de resolver estos problemas sobre todo cuando el predio colapsado esta únicamente a dos cuadras del límite área patrimonial

**(Se adjunta la presentación como anexo 4)**

**Sexto punto: Varios**

No se trata ningún punto dentro de varios.

Una vez concluido el orden den día se retoma el análisis de la resolución del segundo punto, en este sentido la concejala Luz Elena Coloma mocionó solicitar a la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio emita su criterio con relación al “Proyecto turístico Restaurante Giratorio Mirador”, en virtud de los informes que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda haya expedido, así como determinar si el mismo cumple con la normativa vigente.

De la misma manera, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, analizará la factibilidad de reformar el Título de las Áreas y Bienes Patrimoniales del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, para viabilizar la aprobación de proyectos como el expuesto.

La concejala Luz Elena Coloma, presidenta de la comisión sometió a votación la moción la misma que queda aprobada de conformidad con el siguiente detalle:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
INTEGRANTES COMISIÓN	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN	EN BLANCO	AUSENTE
Luz Elena Coloma	1				
Luis Robles	1				
Bernardo Abad	1				
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

La comisión de Áreas Históricas y Patrimonio en la sesión No. 027 de 8 de junio de 2020, **resolvió:** solicitar a la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio emita su criterio con relación al “Proyecto turístico Restaurante Giratorio Mirador”, en virtud de los informes que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda haya expedido, así como determinar si el mismo cumple con la normativa vigente.

De la misma manera, la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio, analizará la factibilidad de reformar el Título de las Áreas y Bienes Patrimoniales del Código Municipal

para el Distrito Metropolitano de Quito, para viabilizar la aprobación de proyectos como el expuesto.

Siendo las 13h57, habiendo agotado el orden del día, la presidenta de la Comisión declara clausurada la sesión.

<b>REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN</b>		
<b>INTEGRANTES COMISIÓN</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>AUSENTE</b>
<b>Luz Elena Coloma</b>	1	
<b>Luis Robles</b>	1	
<b>Bernardo Abad</b>	1	
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

Para constancia de lo actuado, firman la presidenta de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio y la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E).

Mgs. Luz Elena Coloma  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN  
 DE ÁREAS HISTÓRICAS Y  
 PATRIMONIO**

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
**SECRETARIA GENERAL DEL  
 CONCEJO METROPOLITANO  
 DE QUITO (E)**

<b>REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN DE SESIÓN</b>		
<b>INTEGRANTES COMISIÓN</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>AUSENTE</b>
<b>Luz Elena Coloma</b>	1	
<b>Luis Robles</b>	1	
<b>Bernardo Abad</b>	1	
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	

<b>Acción:</b>	<b>Responsable:</b>	<b>Unidad:</b>	<b>Fecha:</b>	<b>Sumilla:</b>
<b>Elaborado por:</b>	Leslie Guerrero	SCAHP	2020-07-28	
<b>Revisado por:</b>	Samuel Byun	PSGC (S)	2020-07-28	

# **Anexo**

**1**



PROYECTO RESTAURANTE  
GIRATORIO



## DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto denominado ***“RESTAURANTE GIRATORIO”***, consiste en la implementación de un elegante comedor de estructura metálica y de vidrio con capacidad de girar, proporcionando a los clientes una vista panorámica de la ciudad de Quito. En este sentido, mientras el cliente deleita su paladar con un variado y delicioso menú, aprecia en todo su esplendor al centro histórico y los alrededores de nuestra capital.

El establecimiento referido es único en su clase, puesto que no existe en el país un restaurante con iguales características.



## DATOS GENERALES DEL INMUEBLE DONDE SE IMPLEMENTARÁ EL PROYECTO.

---


Inmueble del predio 75919, clave catastral 40101-25-003, parroquia San Juan, barrio El Tejar, calle Imbabura N8-05 y Manabí.

---

Planos de la edificación aprobados:


- Arquitectónico: 12 de diciembre de 1995.
  - Estructural: 25 de septiembre de 1996.
  - Modificatorio arquitectónico: 11 de diciembre del 2006
- 

Cercano a:

- Centros culturales de la embajadas: Nicaragua, Costa Rica, México y Palestina.
  - Proyecto de la ONU en el antiguo colegio Simón Bolívar.
- 



# CARACTERÍSTICAS Y SERVICIOS

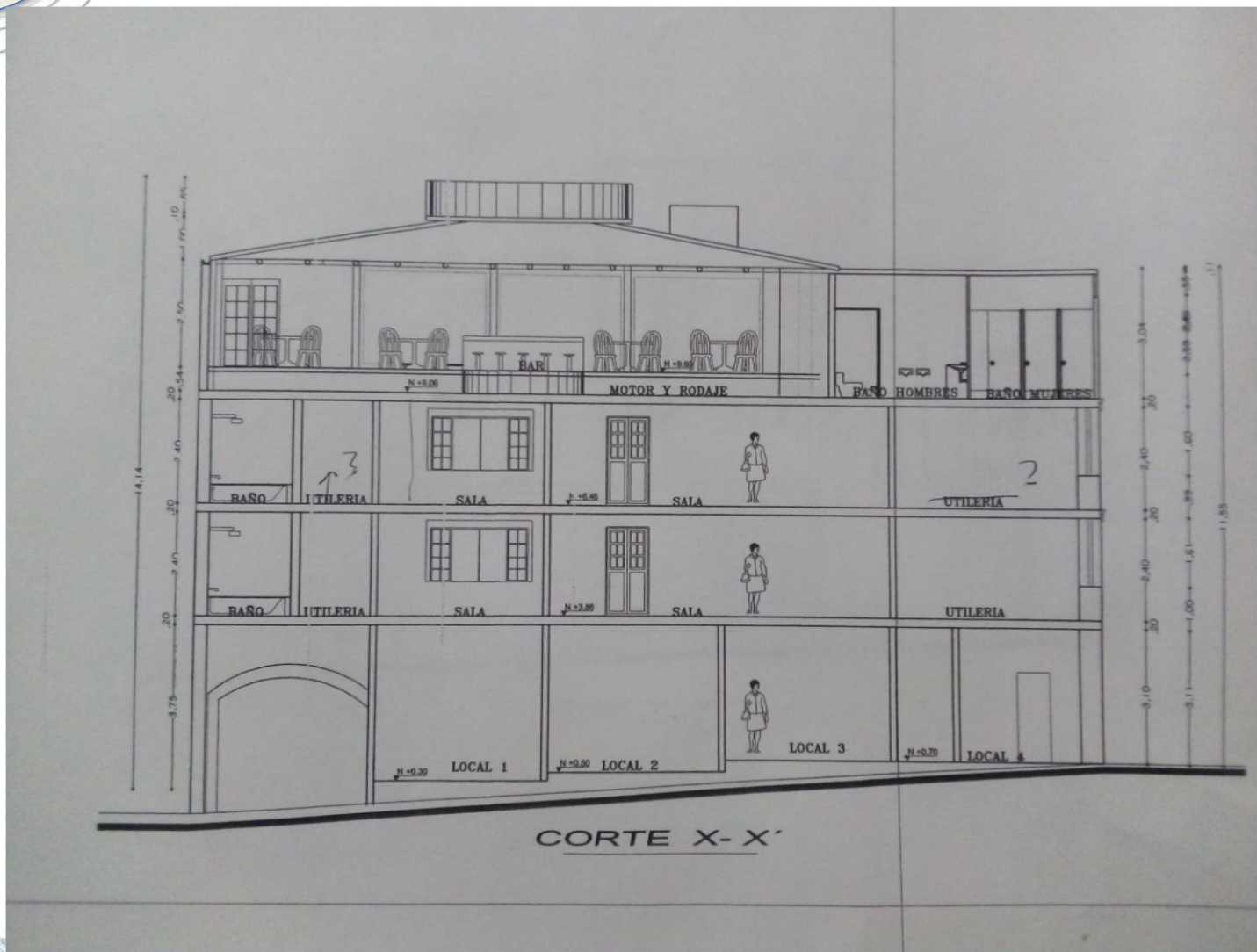
- Estructura metálica y de vidrio con capacidad de girar en 360 grados en aproximadamente 45 minutos.
  - Parqueadero privado para 18 autos.
  - Entrada para clientes independiente de la del personal de servicio.
  - Guardarropa y sala de espera.
  - Servicios sanitarios con instalaciones de lujo, independientes para damas y caballeros
  - Cocina equipada con almacén, bodega, cámara frigorífica, despensa, oficina, hornos, gratinador, parrilla para pescados y carnes, fregaderos, extractores de humos y olores
  - Mobiliario y decoración de primera calidad.
  - Luces (focos y lámparas) graduables.
  - Aire acondicionado, calefacción y refrigeración.
  - Cubertería de acero inoxidable o de plata.
  - Mantelería fina.
  - Menú nacional e internacional cuidadosamente elaborado con productos de alta calidad
  - Carta de vinos de amplia variedad.
  - Personal de servicio debidamente uniformado y capacitado para cada función.
  - Música en vivo o ambiental.
- 



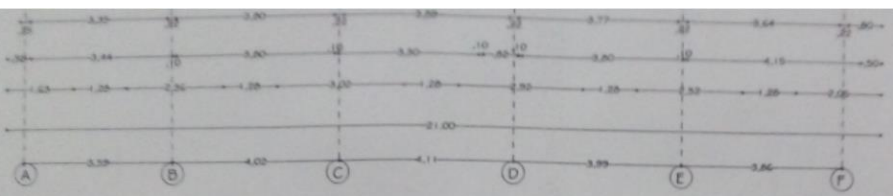
# BENEFICIOS DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO

- Potenciar significativamente el turismo en la ciudad de Quito, que sería la única a nivel nacional en contar con un establecimiento de esta naturaleza.
- Ofrecer a nacionales y extranjeros una alternativa novedosa a los establecimientos gastronómicos convencionales, que se convierta en un atractivo turístico importante en el centro histórico de Quito.
- Ofrecer a los usuarios la posibilidad de vivir una experiencia diferente, que agudice sus sentidos y les permita apreciar de mejor manera la gastronomía ecuatoriana así como la belleza de la ciudad capital.
- Generar fuentes de empleo y recursos.



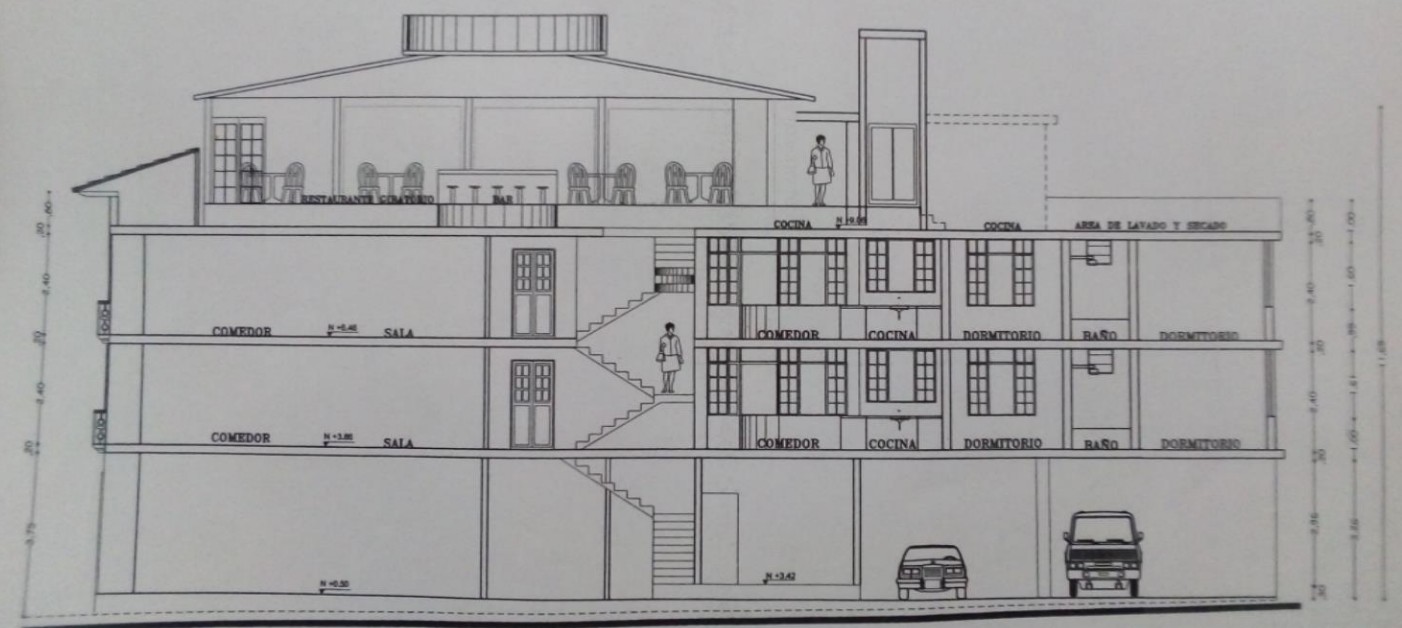


CORTE X-X'



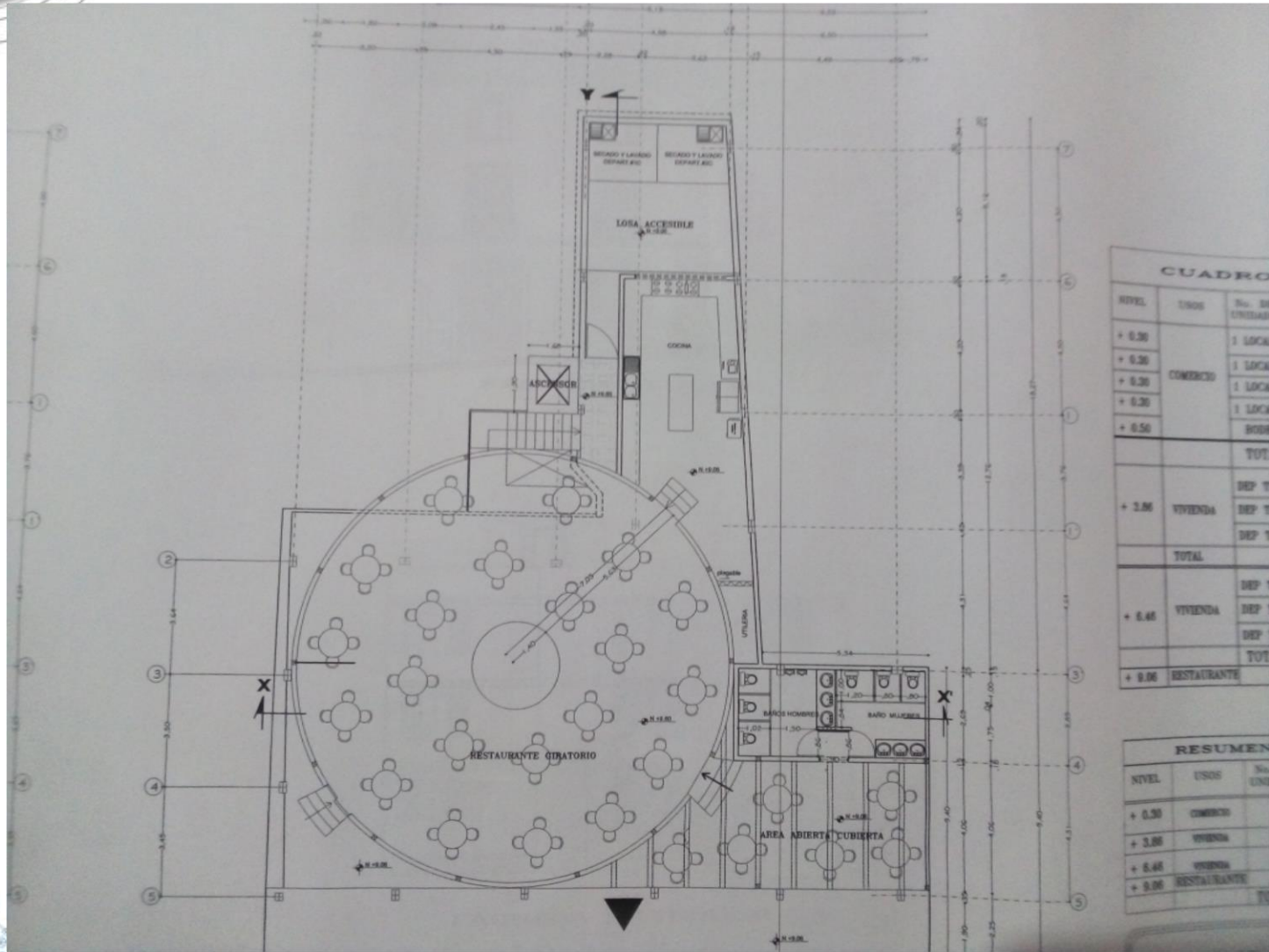
**PLANTA ALTA NIVEL +4.70**  
**TIPO +7.40**

ESCALA 1:100



**CORTE Y\_Y'**

ESCALA 1:100



**CUADRO**

NIVEL	USO	No. DE UNIDADES
+ 0.30	COMERCIO	1 LOCAL
+ 0.30		1 LOCAL
+ 0.30		1 LOCAL
+ 0.30		1 LOCAL
+ 0.50	BOHE	
TOTAL		
+ 2.00	VIVIENDA	DEP. T.
		DEP. T.
		DEP. T.
TOTAL		
+ 0.60	VIVIENDA	DEP. T.
		DEP. T.
		DEP. T.
+ 0.00	RESTAURANTE	TOT.

**RESUMEN**

NIVEL	USO	No. UNID.
+ 0.30	COMERCIO	
+ 2.00	VIVIENDA	
+ 0.60	VIVIENDA	
+ 0.00	RESTAURANTE	

# **Anexo**

# **2**

CONSTRUCTORES  
POSITIVOS 

ORDENANZA METROPOLITANA DE  
REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y FOMENTO  
DE EMPLEO

# Quienes Somos

- Constructores Positivos, es el primer Clúster de la construcción en Ecuador
- Aglutinamos a profesionales independientes, gremios, colegios profesionales, industrias, transportistas, obreros y empresas de la construcción
- Actualmente, somos más de 1000 agremiados entre personas naturales y jurídicas a nivel nacional



# Objetivos

- Potenciar la capacidad generadora de empleo, comercio e industria.
- Fomentar la innovación y construcción para lograr ciudades sostenibles.
- Disminuir el déficit de vivienda con estrategias de costo, crédito, diseño y tecnología que permitan soluciones habitacionales asequibles y seguras.
- Mejorar la calidad y disminuir el déficit de la infraestructura, mediante contratación pública más eficiente y transparente.

# Importancia de la Construcción

- Tiene **25** encadenamientos productivos (según CIP)
- Genera **486.000** empleos directos (sin encadenamientos productivos)
- Es el **20 %** del PIB (10% directo, 10% encadenamientos productivos)
- El **88%** de los ecuatorianos, quiere una casa propia
  - Existe un déficit de entre **300 y 500** mil viviendas
  - Se crean **110.000** nuevos hogares al año
  - Se construyen **40.000** viviendas al año
- Genera empleo inmediato
- Brinda empleo a personal técnico aunque no tenga educación formal



# La Construcción en Quito

- Valor Agregado Bruto Total de Quito **\$23.576** millones
  - La construcción es el **12%** es decir **\$2.774** millones
  - Actividades profesionales e inmobiliarias 19% (Se relacionan con la construcción)
  - Manufactura 18%
  - Administración Pública 15%

# El empleo a diciembre 2019

- Población Económicamente Activa **8.099.030** (Nacional), aumenta **200.000** por año
- Población con empleo adecuado **3.146.297** (Nacional)
- Quito aporta con alrededor de **943.000** empleos adecuados (30%)
- Principales generadores de empleo en Quito:
  - **Construcción 12% (promedio 100.000)**
  - Comercio al por mayor 8%
  - Enseñanza 7%
  - Administración pública 7%
  - Turismo 6%

# Desempleo

Entre diciembre 2018 y 2019, no existen diferencias estadísticamente significativas en las ciudades principales.

El más alto entre las ciudades grandes



Periodo	Quito	Guayaquil	Cuenca	Machala	Ambato
dic-10	4,3%	7,6%	2,5%	4,3%	3,2%
dic-11	4,3%	5,9%	3,9%	4,6%	2,3%
dic-12	4,4%	5,5%	3,7%	4,4%	3,3%
dic-13	4,0%	5,7%	3,7%	3,8%	3,4%
dic-14	3,2%	4,0%	2,3%	2,5%	3,7%
dic-15	4,9%	4,8%	3,3%	2,7%	5,7%
dic-16	9,1%	6,4%	4,8%	5,3%	7,1%
mar-17	9,1%	5,1%	4,3%	4,2%	5,0%
jun-17	7,8%	5,3%	4,5%	4,3%	4,6%
sep-17	7,8%	4,6%	4,6%	4,4%	4,8%
dic-17	9,4%	4,4%	5,6%	5,6%	6,1%
mar-18	7,1%	4,7%	5,4%	5,9%	5,7%
jun-18	9,8%	3,4%	5,1%	6,4%	4,7%
sep-18	8,8%	3,4%	4,8%	6,9%	5,7%
dic-18	8,2%	3,1%	4,7%	5,4%	3,4%
mar-19	9,7%	3,7%	5,4%	5,1%	5,4%
jun-19	8,3%	2,5%	4,5%	5,5%	4,7%
sep-19	8,2%	3,0%	6,3%	6,4%	4,5%
dic-19	7,9%	2,9%	3,7%	4,2%	4,0%

# Dificultades en Quito

- Obtener un permiso de construcción en Quito, toma **132 días**, es decir 4,4 meses (36% de un año)(Dato de Doing Business)
- Esta demora, representa alrededor de **\$1000** millones en inversiones (la construcción genera **\$2.774** millones)
- Existen trámites duplicados
- No existe una automatización de trámites
- Los sistemas municipales no se comunican adecuadamente
- Tenemos varias reglas obsoletas según la misma procuraduría
- Se dictaron normas bien intencionadas, pero poco prácticas (Ej. Plan Bicentenario)

# Mejora Licencias Construcción

- Aprobación de Urbanizaciones con informe técnico de la STHV en acto administrativo.
- Evitar fraccionamientos no adecuados(sub divisiones, PH)
- Eliminar procesos que no aportan como informe de 10 mil metros.
- Agilitar el proceso de Aprobación de PUAES, manteniendo la aprobación de Concejo Metropolitano por ser cambios al PUGS.
- Mejorar procesos, informes, licencias virtuales, disminuir documentos físicos (Ej. IRM, Copia de Cédula)

# Mejora Procesos Declarativos

- Realizar procesos paralelos con responsabilidad de técnicos profesionales
  - Actualización de excedentes y diferencia de áreas (6 meses)
  - Unificación de lotes (6 meses)
  - Estudios de eco eficiencia (1 año)
- Establecer sanciones adecuadas y proporcionales por no cumplimiento.
- Dinamizar la construcción, cumpliendo con todas las normas.
- Disminuir el tiempo de arranque de proyectos considerablemente.

# Mejora COD – Suelo Creado

- Dinamizar la economía generando mayor construcción en Quito.
- Aprovechamiento del suelo y de los servicios sub utilizados (se usa 30% en el hipercentro).
- Crecer en altura (le cuesta menos a la ciudad).
- Densificar y volver a poblar la ciudad, creando nuevas centralidades (ciudad de 15 minutos).
- Optimizar el valor de compra de suelo creado, para todos los proyectos.
- Incremento de pisos y zonas por ZUAE.
- Pago en especies (mejoras para la ciudad, parques, calles, parterres, espacios públicos, reforestación).

# Mejora de Estacionamientos

- La Ord. 003 tuvo un impacto negativo en la demanda de bienes raíces
  - La familia tiene como segunda aspiración un auto propio para salir de viaje o de compras los fines de semana
  - No tenemos un sistema de transporte que brinde la calidad y seguridad requerida (hay zonas poco servidas)
- Al tener menos estacionamientos, se agudiza el problema de parqueo en la calle
- Proponemos que exista al menos un estacionamiento por cada vivienda.
- Apoyamos la disminución de la carga vehicular, mediante estrategias como:
  - Peajes Urbanos
  - Aumento en el costo de estacionamiento público
  - Nuevas modalidades de transporte como bicicletas



# **Anexo**

# **3**



Secretaría de  
**TERRITORIO**

*grande otra vez*

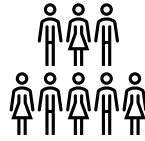
**QUITO**

ORDENANZA METROPOLITANA DE **REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y FOMENTO DE EMPLEO** PARA MITIGAR LOS EFECTOS ECONÓMICOS DEL **SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

# Justificación

01

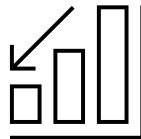
## DESEMPLEO



- Antes de la pandemia, 5 millones de personas estaban sin empleo o en la informalidad.
- Se estima que 394.000 personas pasen al desempleo o subempleo en el 1er semestre de 2020 en el Ecuador.
- Tasa de desempleo en el país podría subir al 6,5%.
- 8 de cada 10 de las grandes empresas están paralizadas.

03

## PÉRDIDAS ECONÓMICAS



- FMI proyecta una caída del 8 % del PIB nacional para el 2020.
- Desde el 16 de marzo, Ecuador registra pérdidas acumuladas de USD 15 863 millones, según datos oficiales.
- El promedio de pérdida en la emergencia es de USD 205 millones por día, pero por la reactivación de sectores el mes de mayo, bajó a 170 millones diarios, según información del Ministerio de la Producción.

02

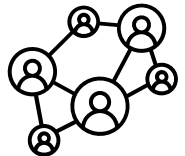
## INCREMENTO DE POBREZA



- La Organización Internacional de Trabajo (OIT) calcula que entre abril, mayo y junio de 2020, se perderán 195 millones puestos a tiempo completo en el mundo. El ente describe el momento como *“la peor crisis desde la II Guerra Mundial, que al final podría dejar un saldo de desempleo y precariedad en el trabajo”*.
- Se proyecta que el deterioro de la economía en Ecuador aumentará la pobreza del 23 al 50%.

04

## REACTIVACIÓN DE SECTORES



- Se han implementado seis sectores de reactivación económica en el país: construcción, centros comerciales, automotor, metalmecánico, maderero y textil. Con ello, alrededor de 80 000 empleos se retomaron en 744 empresas y proyectos.

# Ejes de Acción

## 1. SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES

Uno de los factores dentro del desarrollo inmobiliario que más afectación económica genera para los promotores, son los procesos administrativos y la burocracia de aprobación de proyectos.

- Optimización de procesos para aprobación de proyectos de habilitación y edificación
- Incrementar eficiencia en procesos y trámites
- Trasladar competencias a sectores de apoyo

## 2. INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

El impacto económica al que nos enfrentamos debe ser mitigado con todas la herramientas posibles y apuntar a ayudar a todos los niveles de empresas: inmobiliarias grandes, medianas, pequeñas y constructores independientes.

- Beneficios Tributarios y económicos
- Beneficios de aprovechamiento urbanístico
- Reducción de cargas urbanísticas

**Reformas  
Normativas  
Permanentes**

**Incorporar  
Régimen  
Excepcional  
Transitorio  
de 2 años**



## Reformas Normativas Permanentes



## PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES - PUAE

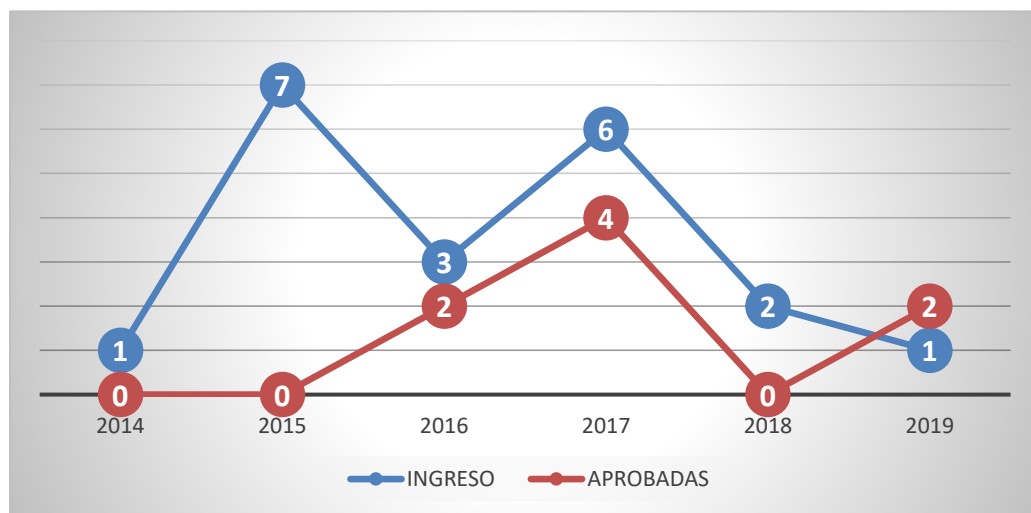
- Existe un vacío legal para la obtención de licencias de habilitación de los PUAE, que impide que se ejecuten una vez que han obtenido la aprobación de su respectiva Ordenanza Metropolitana por parte del Concejo Metropolitano.
- Actualmente, los PUAE están normados bajo el régimen de LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL, el cuál hace referencia al informe técnico con las recomendaciones para que el Concejo Metropolitano apruebe la respectiva Ordenanza, pero no hace referencia a la emisión de LMU 10 para habilitación de suelo.
- Para PUAEs que requieran la LMU 20 de construcción se propone incorporarlos al procedimiento del LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO : a través de las entidades colaboradoras y Administraciones Zonales.
- Evitar un doble proceso administrativo y legislativo ya que la Ordenanza aprobada ya establece las condiciones de implantación del Proyecto, para su habilitación de suelo y aprovechamiento urbanístico.

# Problemática Aprobación de Urbanizaciones

## Reformas Normativas Permanentes

### LAS URBANIZACIONES SON HABILITACIÓN DEL SUELO

- Demora en los procesos aprobación de los proyectos de Urbanizaciones (la sanción de la Ordenanza Metropolitana puede conllevar un proceso de meses incluso años).
- Desde el año 2014 hasta el año 2019 se ha aprobado solo un 40% de los proyectos de urbanizaciones que han ingresado al municipio.
- La figura de Urbanización, no modifica las asignaciones del PUOS, únicamente habilita el suelo cumpliendo lo estipulado en la normativa vigente.

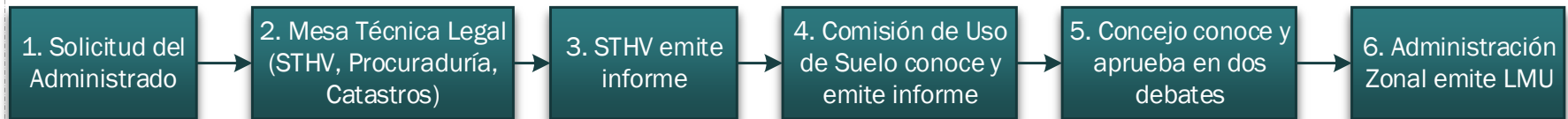


Periodo 2014-2019	TOTAL
INGRESO	20
APROBADAS	8

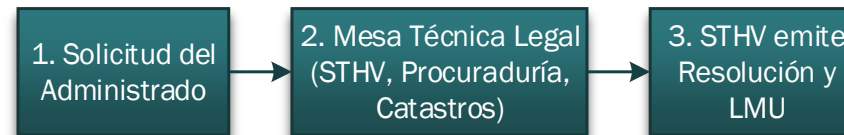
## Justificativos de la Reforma Propuesta

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala en el artículo 87 *“Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”*
2. Optimización en el proceso:

### PROCESO ACTUAL DE APROBACIÓN DE URBANIZACIONES



### PROCESO PROPUESTO DE APROBACIÓN DE URBANIZACIONES



# Problemática Intervenciones Constructivas Mayores

## Reformas Normativas Permanentes

### PROYECTOS MAYORES A 10.000 M<sup>2</sup>

- Emisión de informe preceptivo de la STHV para proyectos de más de 10.000 m<sup>2</sup>, conlleva duplicar actividades con las que realizan las Entidades Colaboradoras, quienes están obligados a revisar el cumplimiento de la norma administrativa y regla técnica aplicable previo a la emisión de los Certificados de Conformidad.

#### Justificativos:

1. **Código Municipal: Artículo III.6.295.- Obligaciones de las entidades colaboradoras.- Las entidades colaboradoras, cualquiera sea el modelo de intervención, tienen las siguientes obligaciones: a. Realizar todas las actuaciones de comprobación del cumplimiento de las normas administrativas y Reglas Técnicas correspondientes, para las que fueron contratadas o estén acreditadas, en los plazos establecidos;**
2. En el Anexo 4 de los *“REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE INFORMES PRELIMINARES DE ANTEPROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD PREVIA A LA AUTORIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES”*, constante en la Resolución de Alcaldía A0017 del 04 de septiembre de 2017 en el apartado 4.2 establece en los casos pertinentes requisitos como:
  - Informe de Visto Bueno del Cuerpo de Bomberos del MDMQ.
  - Informe de factibilidad de dotación de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, emitidos por las respectivas empresas, para los usos RR1 y RR2.
  - El estudio de impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos aprobados por la Secretaría de Movilidad.
  - En proyectos de cementerios o rehabilitación se anexará: entre otros Informe técnico favorable de la propuesta del Departamento de Saneamiento Ambiental del Ministerio de Salud Pública.



## Reformas Normativas Permanentes

### Justificativo

1. Artículo 90 del Código Orgánico Administrativo señala: *“Gobierno electrónico. Las actividades a cargo de las administraciones pueden ser ejecutadas mediante el uso de nuevas tecnologías y medios electrónicos, en la medida en que se respeten los principios señalados en este Código, se precautelen la inalterabilidad e integridad de las actuaciones y se garanticen los derechos de las personas.”*

## Código Municipal - Sección VIII Informe de Regulación Metropolitana (IRM)

Artículo 9.- En el numeral 2 del artículo IV.1.34 del “Informe de Regulación Metropolitana (“IRM”)” del Código Municipal, después de la palabra “ciudadanos” agréguese un texto que diga: “a través de medios electrónicos,”.

### Artículo IV.1.34.- Informe de Regulación Metropolitana (“IRM”).-

2. El informe de regulación metropolitana será emitido por la Administración Zonal correspondiente o el área de servicios ciudadanos **a través de medios electrónicos** de acuerdo a las necesidades de gestión.

# Problemática Pre-Requisitos de Licenciamiento

## Reformas Normativas Permanentes

### REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES

- Las Entidades Colaboradoras y Administraciones Zonales, previo la emisión de Certificados de Conformidad y Licencias de habilitación y construcción, requieren el cumplimiento de pre-requisitos establecidos en los IRM de cada lote como:
  - Regularización de Excedentes o diferencias de superficies
  - Replanteo Vial
  - Informe de Accidentes Geográficos (Borde superior de quebrada)
  - Afectaciones Especiales
- Los procesos administrativos para la obtención de los informes de pre-requisitos **toman demasiado tiempo**, debido a la carga y volumen laboral de las entidades metropolitanas, repercutiendo en fuertes afectaciones económicas para los proyectos constructivos.
- Se propone:
  - Permitir procesos paralelos que no condicionen la emisión de licencias de habilitación y construcción.
  - Acreditar a las Entidades Colaboradoras para que realicen los procesos técnicos – administrativos de pre-requisitos bajo la supervisión y validación de las dependencias del municipio.

#### Informe de Regulación Metropolitana - LOTE EN UNIPROPIEDAD

##### \* INFORMACIÓN PREDIAL

###### DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1791827929001  
Nombre o razón social: CONCENTRACION DEPORTIVA DE PICHINCHA

###### DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 197624  
Geo clave: 170104120105001111  
Clave catastral anterior: 11107 21 001 000 000 000  
En derechos y acciones: NO

###### ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 21802.18 m2  
Área de construcción abierta: 23330.60 m2  
Área bruta total de construcción: 45132.78 m2

###### DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 85425.00 m2  
Área gráfica: 78515.85 m2  
Frente total: 1073.21 m  
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 8542.50 m2 [SU]  
Zona Metropolitana: NORTE  
Parroquia: IÑAQUITO  
Barrio/Sector: ESTADIO ATAHUALPA  
Dependencia administrativa: Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)  
Aplica a incremento de pisos: BRT HIPERCENTRO ECO-EFICIENTE - AUTOBUSES HIPERCENTRO

# Problemática - Costos de Proyectos VIS - VIP

## Reformas Normativas Permanentes

### IMPLEMENTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA SUBUTILIZADA

- Para los proyectos de Vivienda de Interés Social y Público, la ejecución de obras subutilizadas, como playas de estacionamiento, generan costos innecesarios que repercuten en el costo final de la vivienda, encareciéndola y haciéndola inasequible.
- Se propone reducir la exigencia de número de estacionamientos para proyectos VIS - VIP y mantener el precio de la vivienda dentro de los rangos establecidos.



# Problemática: Incremento de Pisos por suelo Creado

## Reformas Normativas Permanentes

### PROBLEMAS Y LIMITACIONES DEL INCREMENTO DE PISOS

- Ambigüedad en fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por suelo creado.
- Limitación territorial del Pago en Especie.
- Limitación territorial y urbanística de la figura ZUAE.
- Trámite de Pago en Especie.
- Techo de estacionamientos.



# Problemática: Incremento de Pisos por suelo Creado

Régimen  
Excepcional  
Transitorio  
de 2 años

## OPTIMIZACIÓN DE TIEMPO PARA APROBACIÓN DE PROYECTOS

- Etapa Declarativa para proyectos que aplican al incremento de pisos por Eco-Eficiencia



Indicador:  
Consumo de agua



Indicador:  
Consumo de energía



Aportes: Paisajísticos,  
Ambientales, Tecnológicos





# Problemática: Falta de oportunidades de trabajo

**Régimen  
Excepcional  
Transitorio  
de 2 años**

## INCENTIVO PARA COMERCIO EN ESPACIO PÚBLICO

- Reducción en el pago de regalía por ocupación exclusiva y temporal del espacio público.



# Incentivo Urbanístico COS PB y COS TOTAL

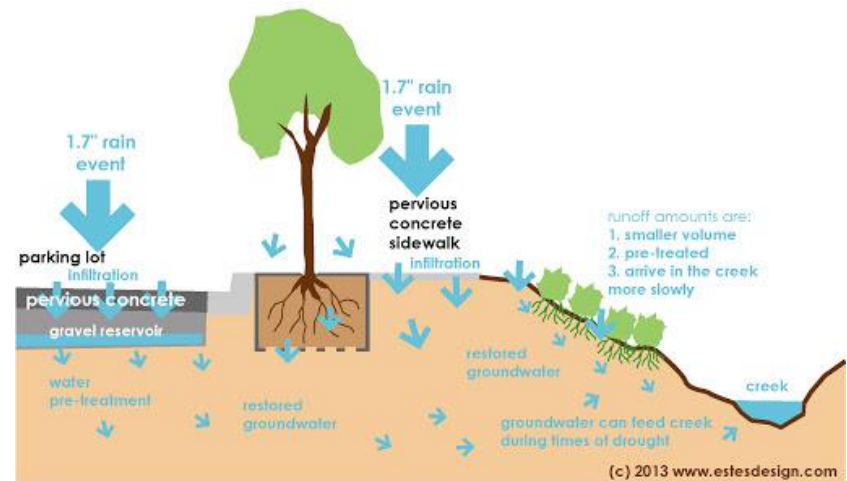
**Régimen  
Excepcional  
Transitorio  
de 2 años**

## Estrategias territoriales y compensación de beneficios urbanísticos

- Se propone incrementar incentivos existentes mediante la implementación de estrategias territorial para mejorar la estructura morfológica de los predios de tejidos urbanos, estructuración de red vial y mitigar la impermeabilización de la ciudad mediante infiltración natural se agua.



Estructura Predial



Infiltración Natural para no sobrecargar redes madre

# Incentivos a Inversión y Generación de Empleo

## Régimen Excepcional Transitorio de 2 años

### Creación de la figura de “Contrato de Inversión Prioritaria”

- Bajo el entendimiento de la necesidad inminente de generación de empleo e inversión para dinamizar la economía del DMQ, se propone generar un figura para proyectos inmobiliarios que, en compensación de asegurar una inversión y generación de un número de plazas de trabajo fijo en el DMQ, priorice tramitología y procesos administrativos para aprobación y licenciamientos y otorgue beneficios tributarios y económicos.
- Aplicará para proyectos que aseguren una inversión mínima de \$2'000.000,00. para no recibir proyectos de pequeña escala.
- Priorización de trámites:
  - Generación de unidad de “Gestión de contratos de inversión prioritaria” en la STHV
  - Procedimiento abreviado de revisión y aprobación de planos en entidades colaboradoras
- Incentivos tributarios y económicos:
  - Impuesto Predial
  - Patentes Municipales
  - Concesión Onerosa de Derechos

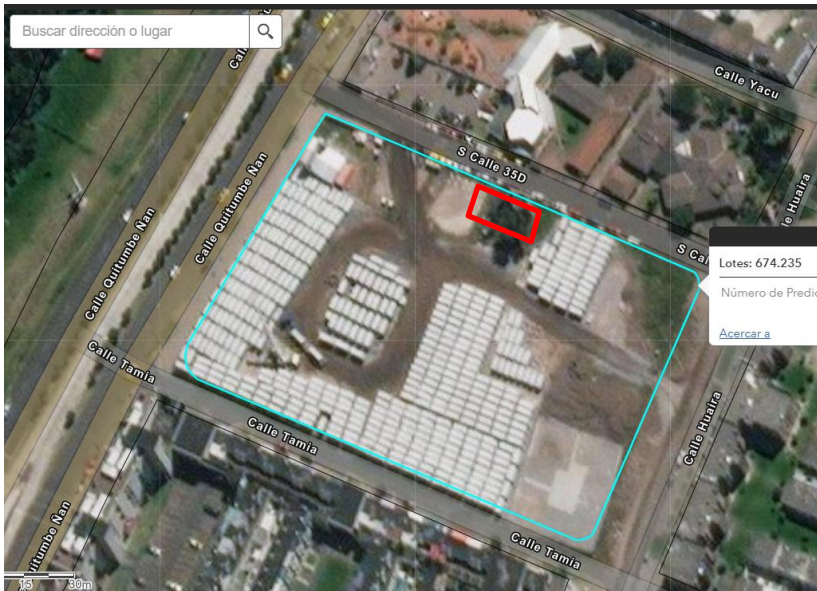


# Problemática Sub utilización de Lotes Inventariados

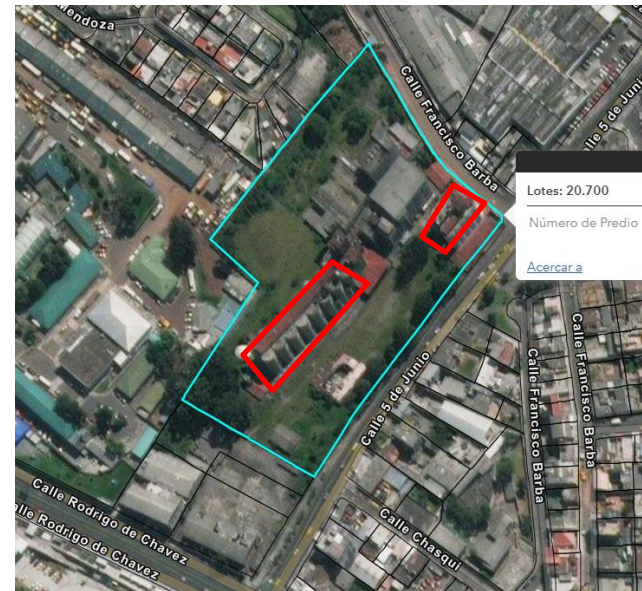
## Reformas Normativas Permanentes

### LA CONDICIÓN PATRIMONIAL ES AL LOTE Y NO A LA EDIFICACIÓN

- Existen lotes inventariados, **por fuera del Centro Histórico**, que tienen edificaciones con características patrimoniales que ocupan una mínima fracción del lote y afectan a su totalidad, repercutiendo en una subutilización importante de predios estratégicamente localizados.



Quitumbe



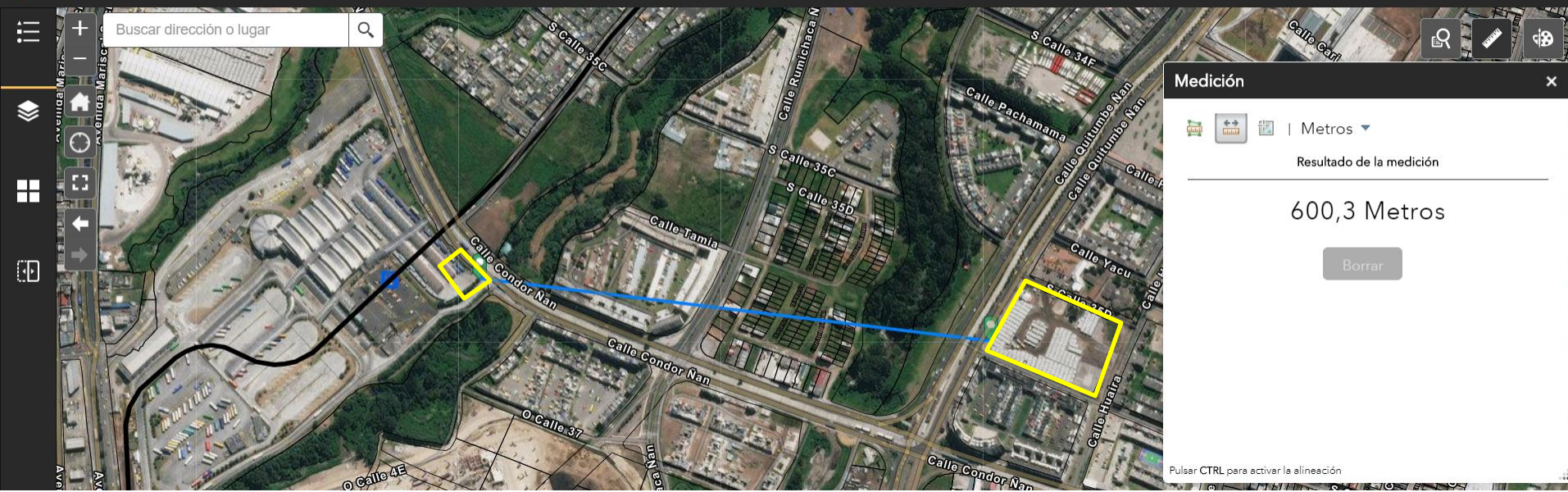
La Magdalena



# Problemática Sub utilización de Lotes Inventariados

11.300 m<sup>2</sup>

- Bajo el entendimiento de lograr una consolidación de sectores sub-aprovechados en localizaciones prioritarias.
- Lograr un mayor aprovechamiento de lotes inventariados que se encuentren sobre suelo prioritario de desarrollo. (Suelo Urbano)
- Con la condición de siempre proteger y no opacar a la edificación patrimonial.
- Viabilizar proyectos con las mismas condiciones de aprovechamiento que el entorno.

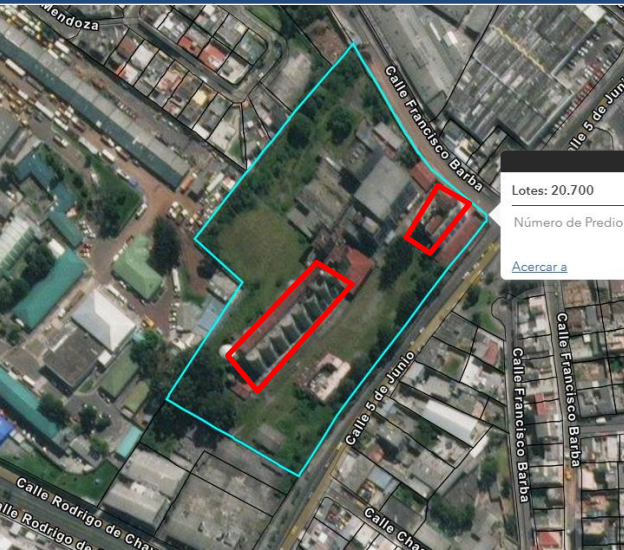




# Problemática Sub utilización de Lotes Inventariados

La Magdalena

20.500 m<sup>2</sup>



Buscar dirección o lugar

Lista de capas

- SERVICIO\_ICII - PUOS 2016
- SERVICIO\_ICII - Lahares Cotopaxi
- SERVICIO\_ICII - Patrimonio de Áreas Naturales del Estado
- SERVICIO\_ICII - Bosques Protectores
- SERVICIO\_ICII - Sistema Nacional de Áreas Protegidas
- SERVICIO\_ICII - Zonas de Protección Ecológica DMQ
- SERVICIO\_AU - Ecoeficiencia
- SERVICIO\_AU - 312 Barrios DMQ
- SERVICIO\_AU - Plan Solanda
- SERVICIO\_AU - Area de Estudio Solanda
- LOTES PUOS

Medición

Resultado de la medición

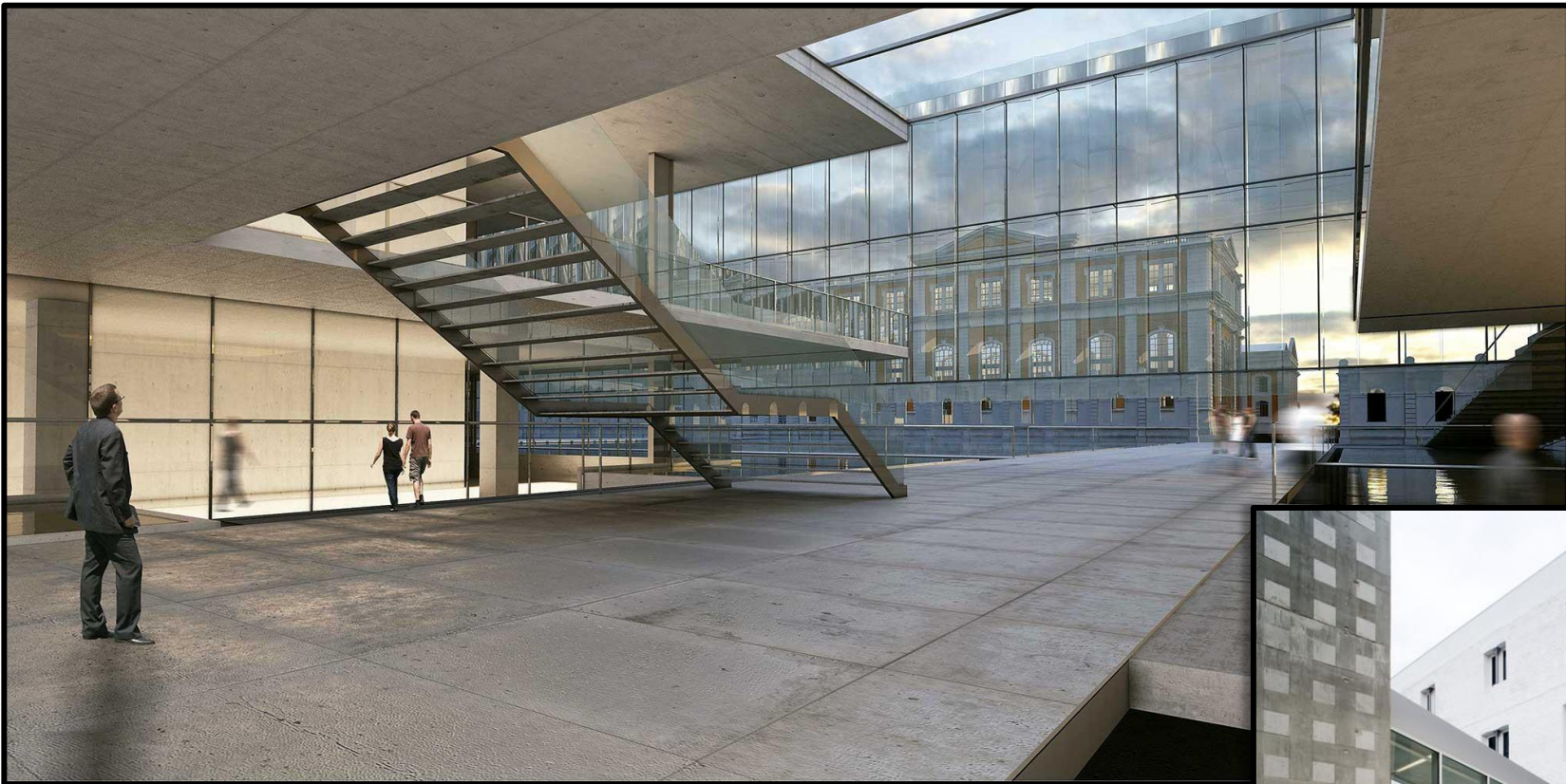
142 Metros

Borrar

Pulsar CTRL para activar la alineación



# Problemática Sub utilización de Lotes Inventariados



- Implementación de elementos arquitectónicos de forma responsable y respetuosa con las edificaciones patrimoniales.
  - Retiros obligatorios
  - Respetar ejes visuales
  - Elementos de transición

## Código Municipal - Sección XII Del régimen del uso de suelo

**Artículo IV.4.44.- Intensificación de la ocupación del suelo (COS).**- En las áreas patrimoniales, exceptuando el Centro Histórico de Quito, los predios que tengan edificaciones inventariadas, salvo las calificadas como monumentales, podrán ser compensadas en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada, siempre que dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio y que con los nuevos coeficientes de ocupación no afecten a la unidad morfológica del tramo de las calles y manzana donde se ubica el predio bajo las condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, y con la obligatoriedad de conservar y mantener la edificación original y observar los retiros reglamentarios. Como terreno adicional edificable no se considerarán las áreas del predio donde existan huertos y jardines históricos, los que se mantendrán obligatoriamente y no podrán ser ocupados con nueva edificación.

**Artículo 18.-** Incorpórese un nuevo inciso en el artículo IV.4.44 de la “Intensificación de la ocupación del suelo (COS)” del Código Municipal, con el siguiente texto:

*“La referida compensación operará mediante un incremento de edificabilidad por hasta el doble del COS total previsto en la zonificación del predio y podrá implicar uno o varios de los siguientes mecanismos de intensificación de la ocupación del suelo:*

- i) Incremento de COS PB: mediante una mayor ocupación del área útil en planta baja de las edificaciones a implantarse en el terreno adicional edificable, siempre y cuando se respeten los retiros: frontal, laterales y posterior establecidos en la zonificación y se garantice al menos 6 metros de retiro entre los volúmenes de nueva arquitectura con aquellos de la edificación inventariada;*
- ii) Incremento de COS total: mediante una mayor ocupación del área útil en los pisos superiores de las edificaciones a implantarse en el terreno adicional edificable, observando las condiciones de retiros previstas en el numeral que antecede y sin exceder el número de pisos previsto en la zonificación del predio.*

## Propuesta - Sub utilización de Lotes Inventariados

*iii) Redistribución del COS PB y COS total: aplicable con la finalidad de poner en valor al bien inmueble patrimonial, mediante la incorporación de retiros adicionales (superiores a 6 metros) o la liberación parcial de ejes visuales desde y hacia el edificio inventariado. La redistribución del COS PB y COS total permitirá intensificar la ocupación del suelo en las edificaciones a implantarse en los terrenos adicionales edificables, inclusive incrementando el número de pisos en hasta un 100% de aquel previsto en la zonificación del predio. Al igual que en los casos que anteceden, los volúmenes de la nueva edificación respetarán los retiros: frontal, laterales y posterior establecidos en la zonificación.*

*iv) Incremento de COS PB y COS total en edificaciones de nueva arquitectura físicamente integradas al edificio patrimonial: cuando el incremento de edificabilidad ocurra mediante una nueva edificación adosada, integrada o en extensión al edificio patrimonial, esta podrá efectuarse mediante una mayor ocupación de las áreas útiles en planta baja o totales, sin sobrepasar la altura máxima del edificio patrimonial.*

*El cálculo del COS Total compensado, en cualquiera de las formas admitidas por el presente artículo, considerará en su cómputo el COS PB y COS total ya ocupados por la edificación inventariada.*

*La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda evaluará la propuesta de intensificación de ocupación del suelo en materia morfológica y de edificabilidad que presente el propietario o titular del proyecto, tomando en cuenta las condiciones de protección y conservación del bien inventariado, para lo cual el propietario o titular del proyecto presentará un plan masa a nivel de anteproyecto o proyecto, acompañado por una memoria descriptiva y un cómputo de coeficientes”.*

# Otros Instrumentos para incentivar el Patrimonio

## GESTIÓN DE SUELO Y FINANCIAMIENTO URBANO

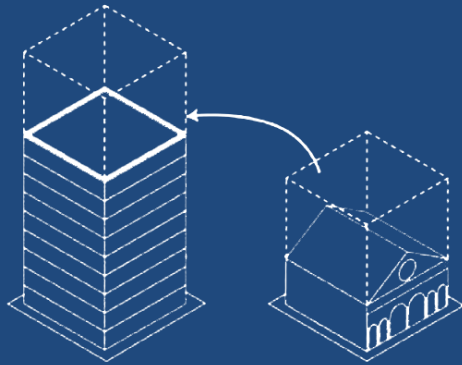
La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo – LOOTUGS, determina el uso de instrumentos de gestión y financiamiento urbano, a través de la figura de Concesión Onerosa de Derechos (COD).

El Distrito Metropolitano de Quito, es la única ciudad del país que ha implementado la figura del COD, a través de procesos para incentivar el desarrollo urbanístico y consensuar mejores aprovechamientos del suelo, potenciando la eficiencia de infraestructura ejecutada y servicios a través de consolidación de tejidos urbanos prioritarios.

- Venta de Edificabilidad por Eco – Eficiencia y ZUAE
- Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales - PUAE

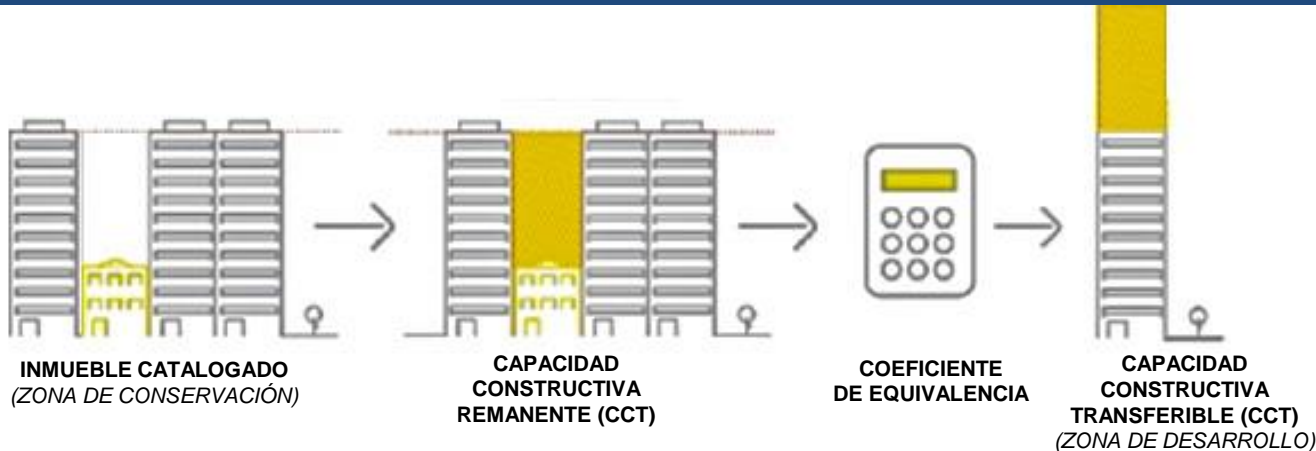
Se propone implementar una nueva figura de aplicación de la COD que beneficie e incentive a las edificaciones patrimoniales y al Desarrollo urbanístico del DMQ.

## Mecanismos de gestión del territorio: TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN

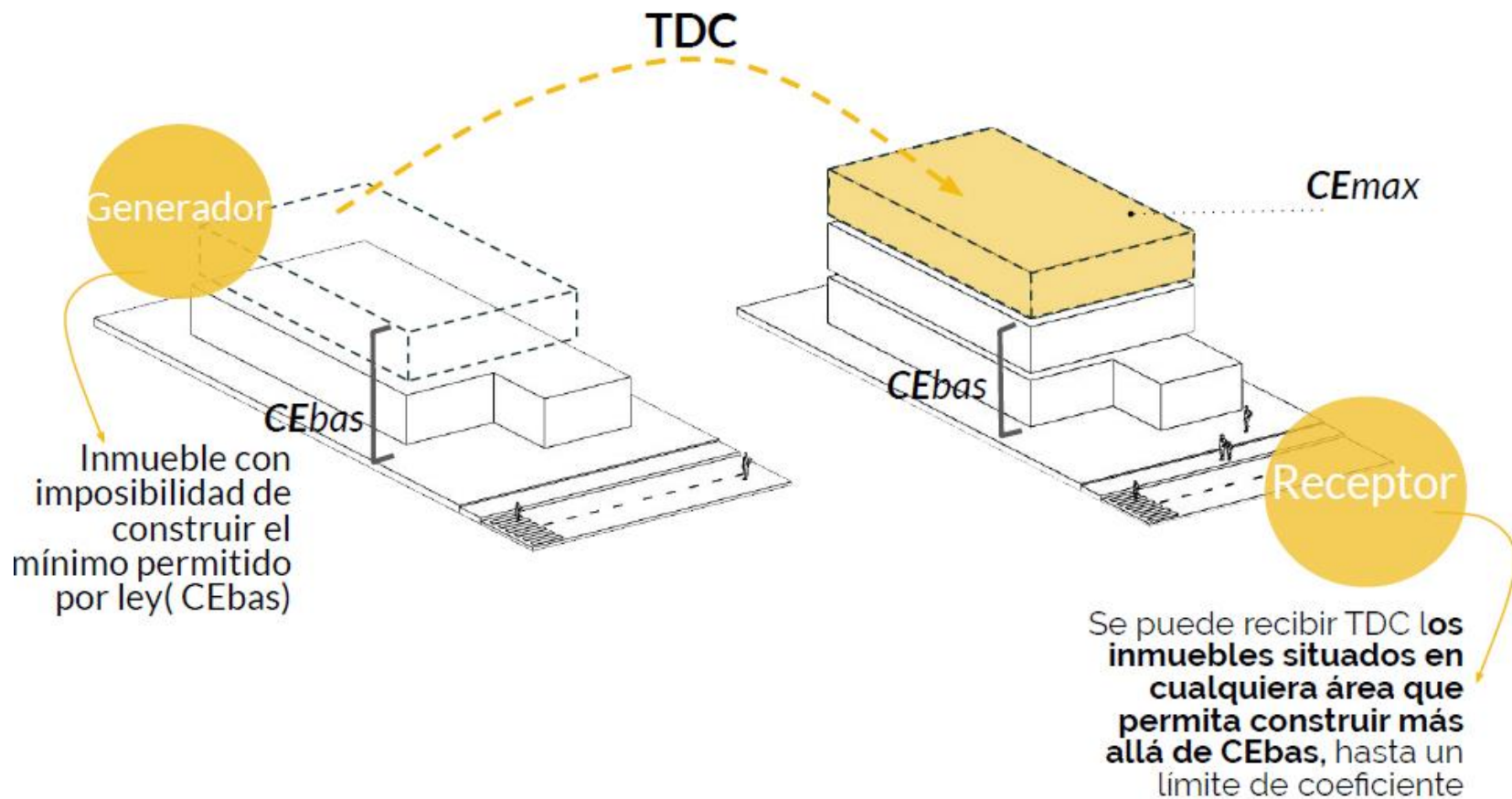


*Herramienta para distribuir equitativamente el desarrollo del territorio, mediante la transferencia de recursos.*

*Incentivo y transferencia ligado al cumplimiento de parámetros de **Eco-eficiencia**.*

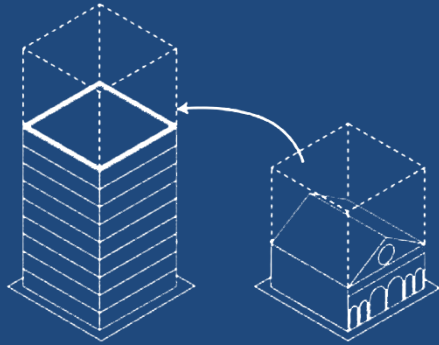






ESQUEMA UTILIZADO EN BELLO HORIZONTE

## OTROS ELEMENTOS A TRANSFERIR



EDIFICABILIDAD

m<sup>2</sup>



SOSTENIBILIDAD

TCO<sub>2</sub>eq  
evitado



BENEFICIOS

Secretaría de  
**TERRITORIO**  
*grande otra vez*



# **Anexo**

# **4**

Quito, 5 de junio de 2020

Arquitecta  
**Ana Lucía Andino**  
 Directora de Investigación y Diseño de Proyectos  
 INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO  
 Presente. -

De mi consideración:

**REF: "INSPECCION TÉCNICA REALIZADA AL INMUEBLE COLAPSADO EL DIA JUEVES 28 DE MAYO DE 2020, EN EL SECTOR DE LA CANTERA.**

Reciba un cordial saludo, la presente tiene por informarle sobre la inspección técnica realizada al Predio No. 214241 donde se ha reportado el colapso estructural del inmueble, acontecido el jueves 28 de mayo de 2020, en la noche alrededor de las 21:44<sup>1</sup>, en el sector de la Cantera, ubicado en la Calle Rocafuerte, ubicado en la Zona Centro, perteneciente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Al día siguiente, es decir el viernes 29 de mayo en la mañana se me solicita por parte de usted Srta., Arquitecta, acudir al sitio para lo cual acompañe al Arq. Jesús Loor, Director de Obras, así como también al Sr. Raúl Codena, Director del Instituto Metropolitano de Patrimonio, donde se constató el colapso de un inmueble de tres pisos de construcción mixta con el fallecimiento de dos personas<sup>2</sup> y varias personas más, las cuales utilizaban ese inmueble como vivienda y bodega.

Según la información entregada por la Dirección de Inventario, el inmueble en referencia se encuentra fuera de la delimitación de lo que se considera el núcleo histórico patrimonial del Centro Histórico de Quito, por lo tanto, no existe una ficha de inventario del Inmueble.


INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA		Municipio del Distrito Metropolitano de Quito			
IRM - CONSULTA					
*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD			*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE		
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>					
C.C./R.U.C.	1760003410001				
Nombre o razón social:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO				
<b>DATOS DEL PREDIO</b>					
Número de predio:	214214				
Geo clave:					
Clave catastral anterior:	40003 02 005 000 000 000				
En derechos y acciones:	NO				
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>					
Área de construcción cubierta:	493.00 m2				
Área de construcción abierta:	0.00 m2				
Área bruta total de construcción:	493.00 m2				
<b>DATOS DEL LOTE</b>					
Área según escritura:	940.00 m2				
Área gráfica:	778.53 m2				
Frete total:	40.00 m				
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 94.00 m2 [SU]				
Zona Metropolitana:	CENTRO				
Parroquia:	LA LIBERTAD				
Barrio/Sector:	LA CANTERA				
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)				
Aplica a incremento de pisos:					
<b>VÍAS</b>					
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura	
SIREC-Q	ROCAFUERTE VICENTE	0		2195	

FIG N1: IRM PREDIO N 214214

<sup>1</sup> <http://www.quitoinforma.gob.ec/2020/05/29/dura-lucha-para-extraer-el-cuerpo-de-una-persona-sin-vida-en-san-roque/>

<sup>2</sup> <https://www.elcomercio.com/actualidad/quito-desaparecidos-derrumbe-vivienda-bomberos.html>

*El colapso estructural del inmueble de construcción mixta se pudo presentar por varios factores que pudieron influir en la patología constructiva, ya que se observaron varias lesiones que pudieron ser la causa del daño estructural con la consecuente pérdida de resistencia y rigidez que dañaron integralmente al inmueble.*



**FOTOGRAFIA N 1-2: PATOLOGIA DE CONSTRUCCION MIXTA**

*La construcción mixta, se dice del inmueble que presenta varias intervenciones estructurales con diversos materiales compatibles e incompatibles utilizados para realizar añadidos a la construcción inicial u original del inmueble y en este caso especial en los tres niveles ya que se puede observar que era construcción tradicional de adobe y madera, con varios añadidos de estructura de hormigón armado.*





FOTOGRAFIA N 3-4: CONSTRUCCION MIXTA ADOBE MADERA – HORMIGON ARMADO

*De lo que se pudo observar que el material original de construcción de adobe y de madera, debido a la falta de mantenimiento presenta disgregamiento del material, así como la pudrición de algunos elementos de madera como las vigas de la cubierta, para lo cual se integraron elementos más pesados y sin continuidad que se pudieron observar como columnas y vigas en la parte superior de la cubierta y en la fachada que da hacia la liga Deportiva de San Roque.*



FOTOGRAFIA N 5: CONSTRUCCION MIXTA HORMIGON ARMADO MAMPOSTERIA DE BLOQUE





**FOTOGRAFIA N 6: CONSTRUCCION MIXTA ADOBE MADERA – HORMIGON ARMADO**

*Por otro lado, se observa en la vía, problemas de asentamientos y movimientos de los adoquines, debido a humedades que pueden ser accidentales y que deben presentarse por escurrimiento de agua desde la grada de acceso que queda perpendicularmente al inmueble.*



**FOTOGRAFIA N 7-8: ASENTAMIENTO DIFERENCIAL Y MOVIMIENTO DE ADOQUINES**



*En la fachada de la calle Rocafuerte se observa, según las imágenes de Google Maps, que existían algunas aberturas tapiadas con bloque de cemento y que la vía ya presenta problemas de humedad entre la pared de adobe y de bloque.*



**FOTOGRAFIA N 9.- VENTANAS TAPIADAS DE BLOQUE, HUMEDAD EN LA PARED FOTO DE GOOGLE MAPS**

*Estos varios factores de elementos estructurales que tenían lesiones pudieron ser la causa del colapso del inmueble como, por ejemplo: la falta de capacidad de contención del muro de adobe, maderas de la cubierta en estado de pudrición con una gran deformación, falta de mantenimiento etc.*



**FOTOGRAFIA N 10.- HUMEDAD EN EL MURO COLINDANTE DE ADOBE A PUNTO DE COLAPSAR**

*Uno de los aspectos a considerar es la altura bastante importante que se observa desde la de la cancha de la Liga de San Roque de alrededor de más de 6 metros que pudieron llevar a perder la capacidad de carga del muro de adobe, frente a cargas laterales como la presión del suelo, la carga vial y la humedad que pudieron generar un colapso parcial y luego llevar al volcamiento global de la edificación llevando varias paredes y sistemas de piso, produciendo lo que se llama implosión del inmueble.*



**FOTOGRAFIA N 11: COLAPSO POR IMPLOSION DEL INMUEBLE**

*Una vez que terminaron las acciones para sacar a las personas que lamentablemente perdieron la vida, se debe tomar acciones inmediatas y urgentes como el apuntalamiento y derrocamiento del inmueble.*



**FOTOGRAFIA N 12: APUNTALAR ELEMENTOS SUELTOS Y DERROCAR CONSTRUCCION COLAPSADA EN RUINA**



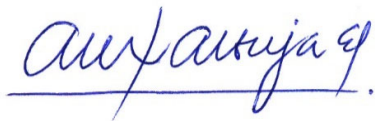
*Realizar un estudio de Mecánica de Suelos especializado para que determine cual será la intervención para la estabilización del suelo que presenta una humedad importante, luego de lo cual se proceda al análisis y diseño estructural de un muro de contención de la vía, para la construcción urgente y tomar varias acciones preventivas como limitar la circulación de vehículos pesados, poner señalización de peligro para los transeúntes. revisar las instalaciones del alcantarillado y agua potable, debido a que se puede producir otro evento de un movimiento en masa llevando a generar otro colapso de magnitud.*



**FOTOGRAFIA N 13: CONSTRUCCION DE MURO DE CONTENCIÓN DE VIA Y PROTECCION CONTRA LA HUMEDAD**

*Cualquier aclaración y/o comentario estaré presto a atender mientras tanto quedo de Usted,*

*Atentamente,*



**Alex Albuja Espinosa**  
*Ingeniero Civil  
Máster en Ingeniería Estructural  
Máster en Conservación y Restauración  
del Patrimonio Arquitectónico y Urbano*

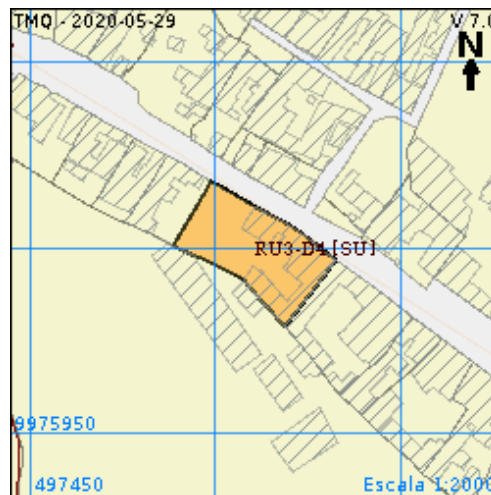
## 1. ANTECEDENTES

En la noche del 28 de mayo de 2020, colapsó el inmueble con predio No. 214214, clave catastral 4000302005, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo a los datos del Informe de Regulación Metropolitana.

## 2. DESARROLLO DEL INFORME

### 1. Ubicación:

El inmueble colapsado se encuentra localizado en la parroquia La Libertad, barrio La Cantera, implantado en un terreno de topografía inclinada.



Fuente: IRM



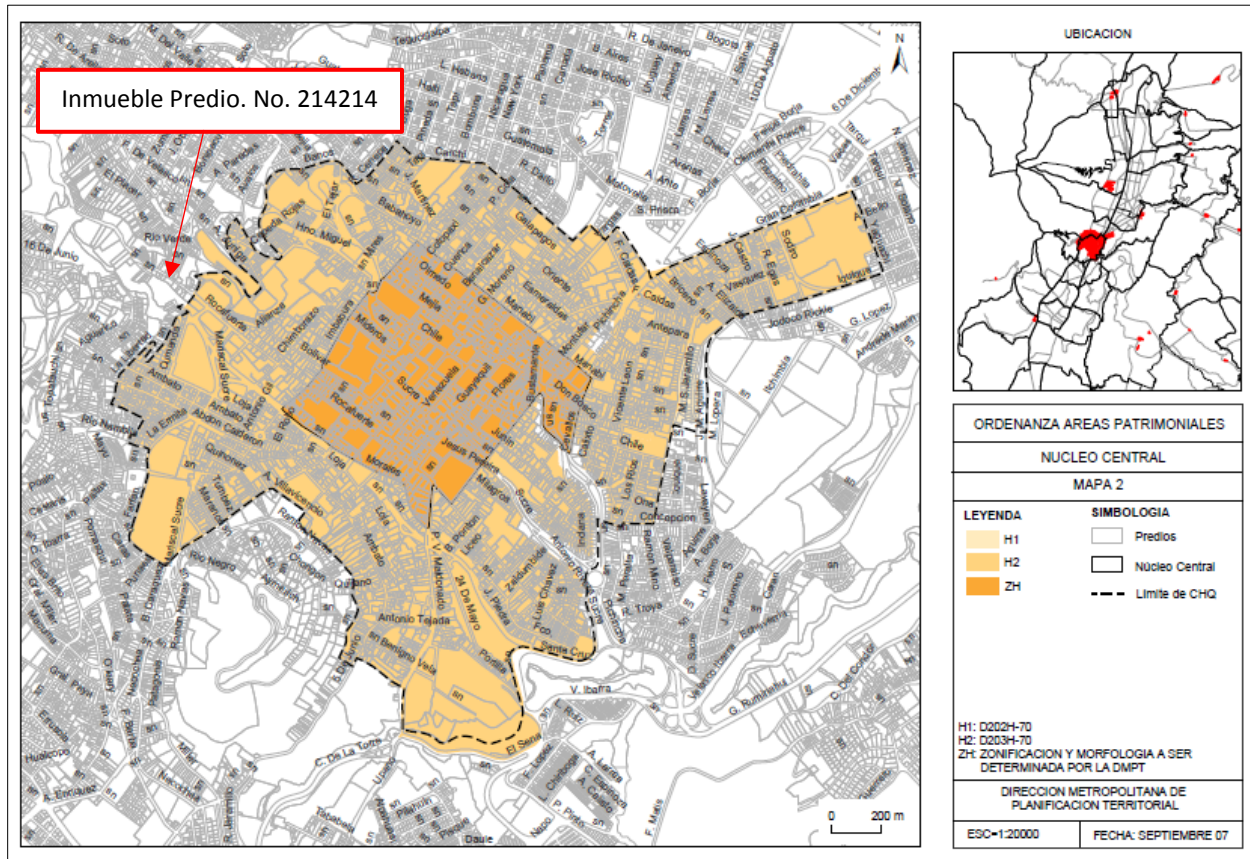
Fuente: SIREC-Q

El inmueble se encuentra fuera de la Delimitación del Centro Histórico de Quito, de acuerdo al Mapa 2, según el artículo IV.4.15 de la Ordenanza Metropolitana 001.

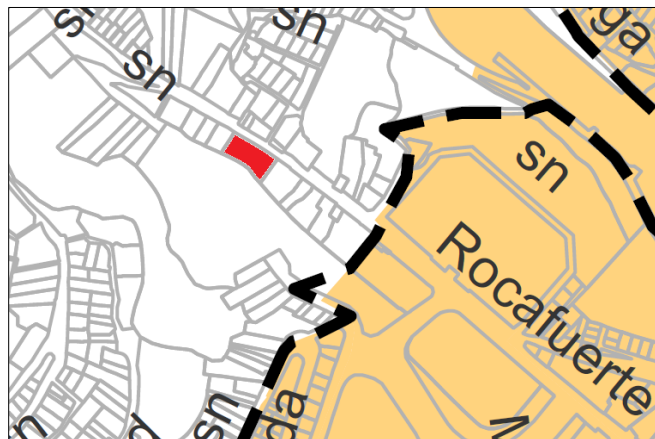
**Artículo IV.4.15.- Clasificación territorial del Patrimonio.-** El patrimonio urbanístico y arquitectónico se clasifica de la siguiente manera:

**Área 1.-** Centro Histórico de Quito (Núcleo Histórico, área circundante, área de amortiguamiento y área de protección ambiental (mapa 2).

Fuente: Libro IV.4, Sección III, Ordenanza Metropolitana No. 001



Fuente: Mapa 2, Libro IV.4, Ordenanza Metropolitana No. 001



Ubicación del inmueble, fuera de la delimitación del CHQ.



## 2. Fotografías



Fotografía del inmueble 28 mayo 2020



Vista del inmueble desde la calle Rocafuerte.

Fuente: Google maps

## 3. CONCLUSIONES

Con los antecedentes descritos, se informa que el inmueble con predio No. 214214, se encuentra fuera de la delimitación del Centro Histórico de Quito, de acuerdo a las delimitaciones establecidas en el artículo IV.4.15 del Libro IV.4, Sección III, de la Ordenanza Metropolitana No. 001. En tal virtud no forma parte del inventario patrimonial, por ende el Instituto Metropolitana de Patrimonio no posee registro alguno del inmueble.

**Elaborado:** Dirección de Inventario Patrimonial