



**Memoria Técnico-Descriptiva**  
**Intervención Propuesta en los Pisos 5 y 6**  
**del Predio Inventariado No. 98963 denominado**  
**“Hotel Quito”**

Presentado por  
China Road and Bridge Corporation (CRBC) y Uribe Schwarzkopf Arquitectos & Ingenieros S.A (US)

5 de abril de 2022

## ÍNDICE

<b>1. Antecedentes e Introducción</b>	<b>3</b>
<b>2. Objetivos de la intervención</b>	<b>5</b>
2.1. Justificación y Alcance de la Intervención	5
2.2. Alcance de la Intervención	7
<b>3. Sobre el marco normativo aplicable a la intervención propuesta en los pisos 5 y 6 del Hotel Quito</b>	<b>9</b>
<b>4. Aspectos técnicos de la intervención arquitectónica</b>	<b>11</b>

# 1. Antecedentes e Introducción

El Hotel Quito es uno de los edificios notables que se construyeron en el contexto de las acciones preparatorias para la XI Conferencia Interamericana de Cancilleres programada para el año de 1959. En el año 1954, la declaratoria de sede de la XI Conferencia Interamericana elige a Quito como la ciudad anfitriona y, a partir de aquel momento, se adelantan una serie de obras que la Conferencia requería:

La Conferencia demandaba “(...) una infraestructura específica: equipamientos urbanos y arquitectónicos: aeropuertos (en Quito y Guayaquil) y vías de conexión, una sede de funcionamiento de la Conferencia (Palacio Legislativo), hoteles (Hotel Quito) y residencias (de las universidades Central y PUCE) para una cantidad significativa de asistentes, estimada en 3000 personas de diversa jerarquía, desde los cancilleres a sus asistentes y periodistas (...). Pero, no era suficiente con acciones de carácter puntual, edificios y vías, sino que estaba involucrado contemplar la infraestructura y servicios para el funcionamiento de las áreas de expansión urbana, en las que existían en proceso urbanizaciones, algunas sin planificación de servicios y otras planificadas sin su provisión”.<sup>1</sup>

En el marco de estas actuaciones, “estos emprendimientos edilicios, transformados en hitos, y el conjunto de otros edificios que se realizaban simultáneamente y poco después, significaron una importante acción de impulso al desarrollo de la ciudad hacia el norte y a la conformación de una nueva imagen urbana moderna diferente de la del Centro Histórico, y en ese panorama, sin duda, el Hotel Quito expresa una interesante singularidad” (Fuente: *ibidem*).

La *Memoria Histórica del Hotel Quito*, documento que forma parte del expediente del proyecto de intervención, evidencia la relevancia de este edificio para el desarrollo urbano y arquitectónico de la ciudad:

“La magnitud y particularidades del Hotel, llamado primero Hotel de Turismo, luego Atahualpa y poco antes de la inauguración Hotel Quito, eran únicas en la capital (...) El Hotel Quito fue el primero en el norte de la Capital, llamado a ser un hito y promover el desarrollo urbano y urbanístico de las zonas aledañas, a la vez que sus conexiones con la sede prevista de la XI Conferencia, el Palacio Legislativo y los otros equipamientos”.

En el capítulo II de dicho documento se señala que “uno de los aspectos más relevantes del Hotel Quito reside en el emplazamiento del edificio y su arquitectura por la que se ha constituido en un ejemplo relevante en la Capital de la arquitectura del movimiento moderno en una de sus principales tendencias: la arquitectura orgánica y el regionalismo, por lo cual ha sido considerado un edificio de valor patrimonial”.

De forma consistente con lo señalado en la Memoria Histórica, el predio del Hotel Quito, identificado con el número N°98963, es un inmueble declarado Patrimonio Cultural de la Nación por efecto de la Declaratoria efectuada por el Directorio del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural el 6 de diciembre de 1984.

El inmueble cuenta con una nueva ficha de inventario emitida en noviembre del 2021, levantada por las dependencias municipales competentes en la materia y validada por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

---

<sup>1</sup> Fuente: MEMORIA HISTÓRICA DEL HOTEL QUITO, Arq. Rómulo Moya, TRAMA, Octubre de 2020, pág. 6.

(INPC), a raíz de la Resolución No. 114-DE-INPC-2020 de 28 de diciembre de 2020 que reconoce y ratifica los inventarios municipales preexistentes efectuados sobre bienes declarados como patrimonio cultural de la Nación, como ocurre en el presente caso, pues el Hotel Quito forma parte de un inventario municipal del año 1998, aprobado mediante resolución del Concejo Metropolitano de Quito. Es sobre la base de esta nueva consideración patrimonial que se desarrolla la presente propuesta de intervención.

Se lo hace observando los requisitos y procedimientos previstos en la Resolución STHV-RT-No. 009-2014 para las intervenciones constructivas tipo A, en concordancia con el nivel de protección PARCIAL previsto para este predio.

Así mismo, para efectos de sustentar legal y técnicamente la presente propuesta de intervención, resulta oportuno recordar los siguientes criterios técnicos emitidos por la STHV, sobre los cuales se desarrolla la propuesta:

- Oficio Nro. STHV-DMGT-2021-0541-O de 23 de febrero de 2021, mediante el cual la STHV indica que el propietario del predio podrá acogerse a cualquiera de las 2 zonificaciones establecidas en el PUOS para el predio No. 98963, aclarando que el proyecto se desarrolla sobre la base de la zonificación A27 (A1016-40) respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes.

En relación a la propiedad del predio número 98963, éste pertenece a la China Road and Bridge Corporation (CRBC) quien lo adquirió al BIESS, como parte de los activos de la compañía QUITOLINDO QUITO LINDO S.A, mediante un proceso de venta basado en una subasta de valores que concluyó en el año 2016. Es necesario aclarar que el predio correspondiente a los estacionamientos situado al suroccidente del hotel, también adquirido por CRBC en el citado proceso, no tiene una protección patrimonial, razón por la cual no se considera en la propuesta de intervención que se desarrolla en el presente expediente.

La presente intervención se focaliza en los pisos 5 y 6 de la torre o volumen central y responde a requerimientos de diversificación y renovación de la oferta hotelera. Propone refuncionalizar las habitaciones que existen en el volumen central para transformarlas en habitaciones de 1, 2 y 3 dormitorios e incorporar salas de reunión o centros de negocios, en concordancia con los requerimientos de alojamiento de la actualidad.

La intervención propuesta solo abarca la reconfiguración de las áreas internas en los pisos 5 y 6 y por tanto no pretende modificar las fachadas, estructura, ductería, cajas de ascensores ni las circulaciones verticales de este volumen.

La propuesta de intervención en los pisos 5 y 6 de la torre del edificio patrimonial se hace de manera consecuente con su valoración patrimonial y su nivel de protección parcial por lo cual, las intervenciones de rehabilitación y nuevo uso que en él se planifican, se enmarcan en los objetivos y parámetros normativos previstos en la legislación metropolitana y nacional vigentes.

La propuesta de intervención no persigue redefinir la función hotelera del predio patrimonial No. 98963, pues la refuncionalización de los pisos 5 y 6 se orienta a diversificar las opciones de alojamiento con lo cual se espera contribuir al sostenimiento del negocio hotelero.

## **2. Objetivos de la intervención**

La intervención busca refuncionalizar los espacios interiores de los pisos 5 y 6, para acoger habitaciones de 1, 2 y 3 dormitorios, así como salas de reuniones o centros de negocios. De esta forma, se persigue diversificar la oferta de alojamiento hotelero y competir con ofertas tipo AirBnB, entre otras, que ponen a disposición del

turista habitaciones equipadas, alquiladas al día o en periodos cortos, bien localizadas, en los cuales el huésped puede adicionalmente acceder a las amenidades y servicios del edificio al cual pertenece su habitación de hospedaje.

Esta refuncionalización o remodelación, de una porción limitada de habitaciones, busca poner a prueba un nuevo esquema del negocio hotelero, con la finalidad de incrementar los tiempos y porcentajes de ocupación y consecuentemente contribuir al incremento de ingresos por concepto de habitaciones.

En términos generales se espera que la intervención permita fortalecer la sostenibilidad financiera del negocio, ampliando el espectro de los clientes y ofreciendo servicios de hospedaje en condiciones análogas o superiores a las de la competencia.

## **2.1. Justificación y Alcance de la Intervención**

El **principal objetivo** de la intervención está relacionado a la **rehabilitación o remodelación de los pisos 5 y 6 de la torre central** del edificio patrimonial.

Hoy en día, el mantenimiento de su función hotelera está altamente afectado por factores de competencia, pandemia y nuevas demandas de la ciudad y la comunidad, que obligan a repensar el rol del Hotel Quito en un contexto económico, urbano y social distinto al de su génesis.

Desde una perspectiva económica, el Hotel Quito es un equipamiento urbano de escala metropolitana, con importantes costos de mantenimiento, que el giro hotelero ya no logra cubrir, por cambios en las condiciones de la demanda y la oferta hotelera. Consecuentemente, su adecuada conservación puede verse afectada a corto y mediano plazos, si no se implementan alternativas viables de reconversión funcional, capaces de generar nuevas ofertas de alojamiento y de servicios hoteleros, que aporten con los recursos necesarios para su conservación, mantenimiento y operación.

La competencia en el sector hotelero está marcada por nuevas modalidades de alojamiento, entre las cuales predominan los hoteles boutique, hoteles ejecutivos, plataformas de alojamiento tipo AirBnB, hoteles situados a proximidad del aeropuerto, entre otras, lo cual incide fuertemente en la participación del Hotel Quito en el mercado de la hospedería. Por otro lado, los costos de mantenimiento de una infraestructura tan grande y de más de 6 décadas de antigüedad como la del Hotel Quito, resta competitividad económica al negocio, lo cual conlleva a que su sostenibilidad dependa grandemente de recursos provenientes de la empresa propietaria, sin los cuales el Hotel ya habría cesado su actividad.

## CRECIMIENTO DE ALQUILERES AIRBNB

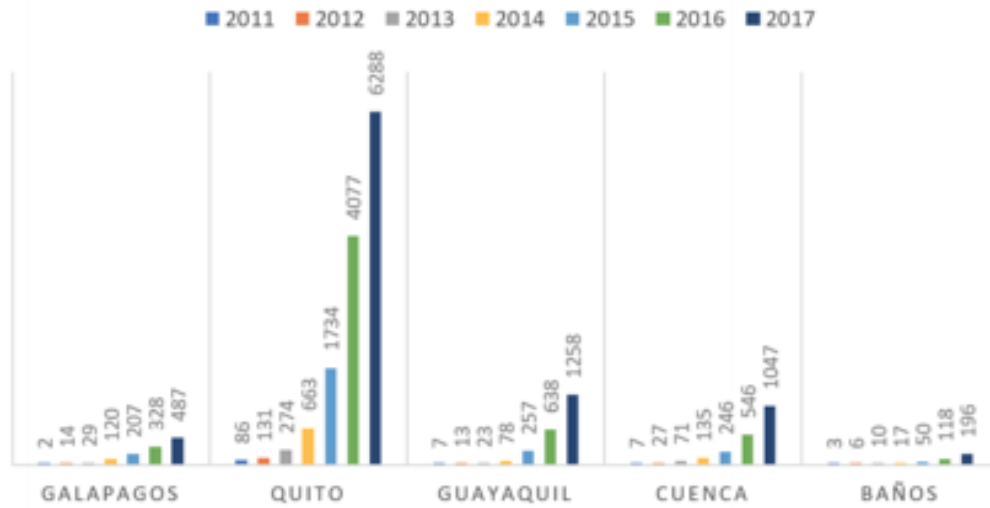
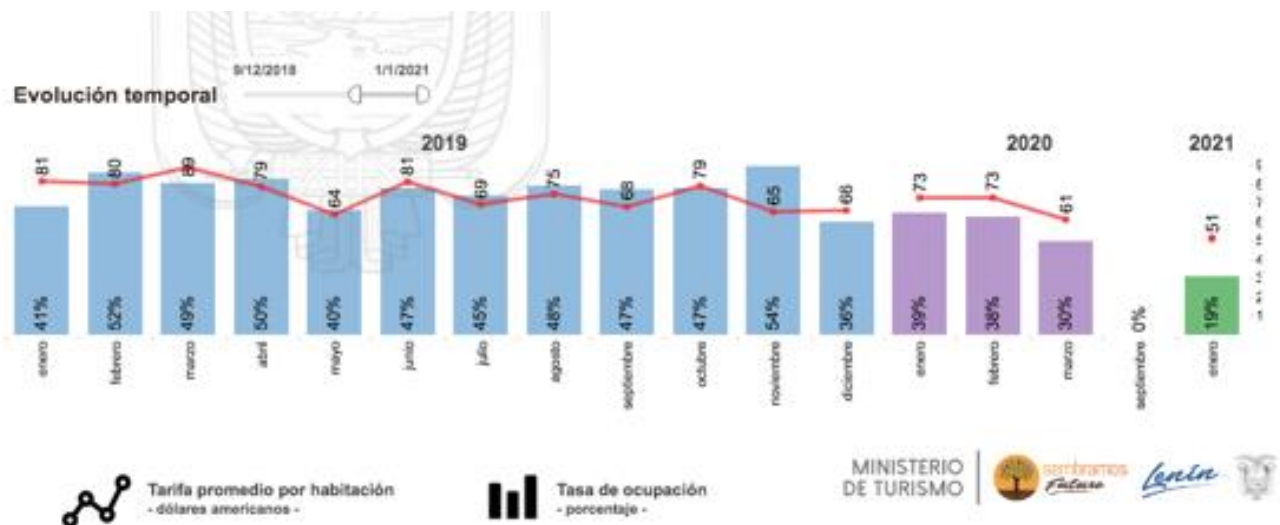


Figura 3: Crecimiento de alquileres Airbnb

Fuente: MINTUR, 2021

Quito es de lejos la ciudad con mayor oferta de alquileres a través de AirBnB a nivel nacional, lo cual representa hoy por hoy una competencia asimétrica para la hotelería, pues las plataformas no están sujetas a las mismas formalidades de operación y licenciamiento ni tienen las cargas tributarias impuestas a la actividad turística hotelera formal.

Por otro lado, incluso previo a la pandemia, el mercado hotelero registra un decaimiento progresivo en los índices de ocupación y tarifa por noche, lo cual afecta directamente al sostenimiento del Hotel Quito, por los altos costos requeridos para su operación y en vista que los índices de ocupación del hotel están en apenas el 7% de su capacidad.



Evolución 2019 - 2021 de Tarifas y Ocupación Hotelera

Fuente: Mintur 2021

## 2.2. Alcance de la Intervención

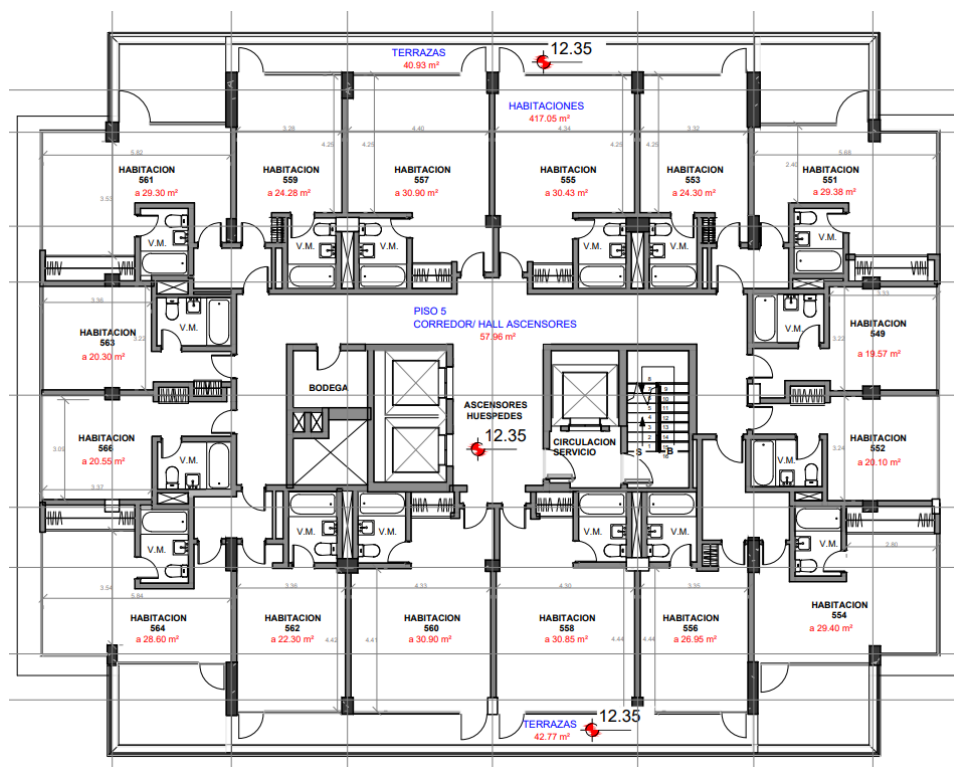
La propuesta de refuncionalización para los pisos 5 y 6 conlleva la sustitución de 32 habitaciones hoteleras por una serie de habitaciones de 1, 2 y 3 dormitorios más 2 salas de reuniones o centro de negocios según el cuadro a continuación:

Programa Arquitectónico Pisos 5 y 6  
Habitaciones y Salas de Reuniones

Nivel	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	Sala Reunión/Centro de Negocios/Lounge
P5	4 unidades	0	1 unidad	1
P6	5 unidades	1 unidad	0	1
totales	9	1	1	2

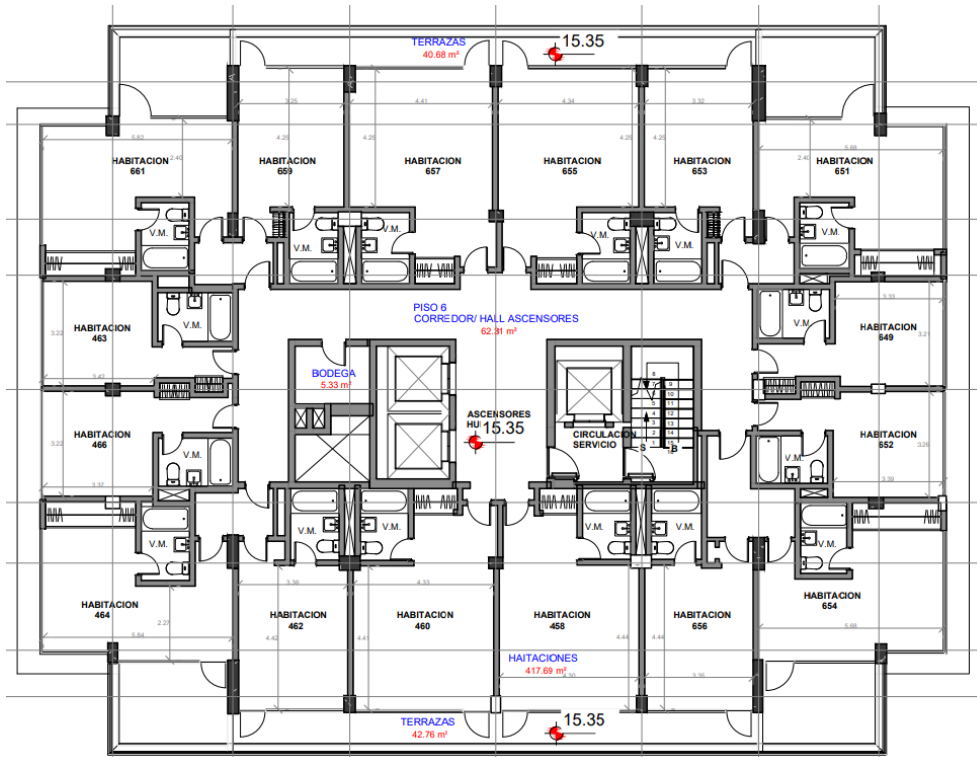
El programa abarca la superficie útil total de los pisos 5 y 6 y no conlleva modificación alguna al núcleo de ascensores, a la caja de escaleras, a la estructura ni a las fachadas las cuales se mantienen en las mismas condiciones que en la actualidad. Por lo expuesto la intervención no conlleva modificación o impacto alguno a la morfología del hotel ni a sus elementos arquitectónicos esenciales.

Así mismo, se ha adaptado la redistribución de los espacios interiores conservando los ductos verticales de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y sistemas contra incendios, los cuales garantizan la continuidad de las redes hacia el séptimo piso donde se ubica el restaurante Techo del Mundo, el cual se mantiene inalterado.

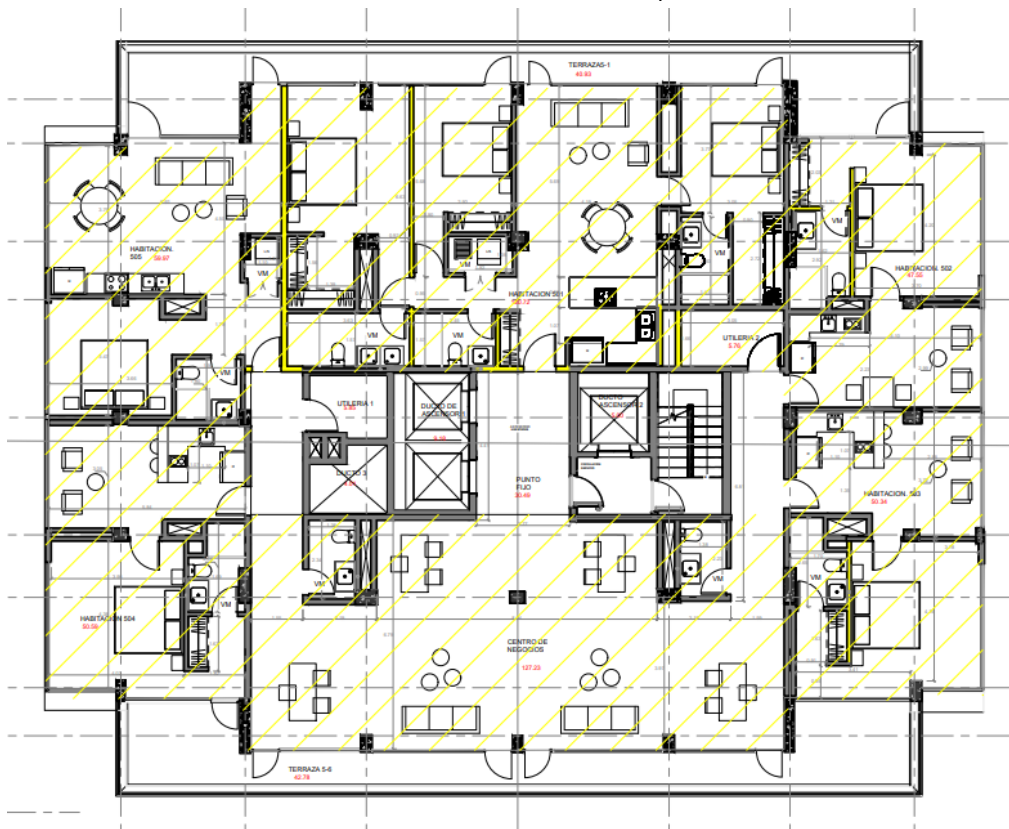


Piso 5, Estado Original

Fuente: Elaboración Propia

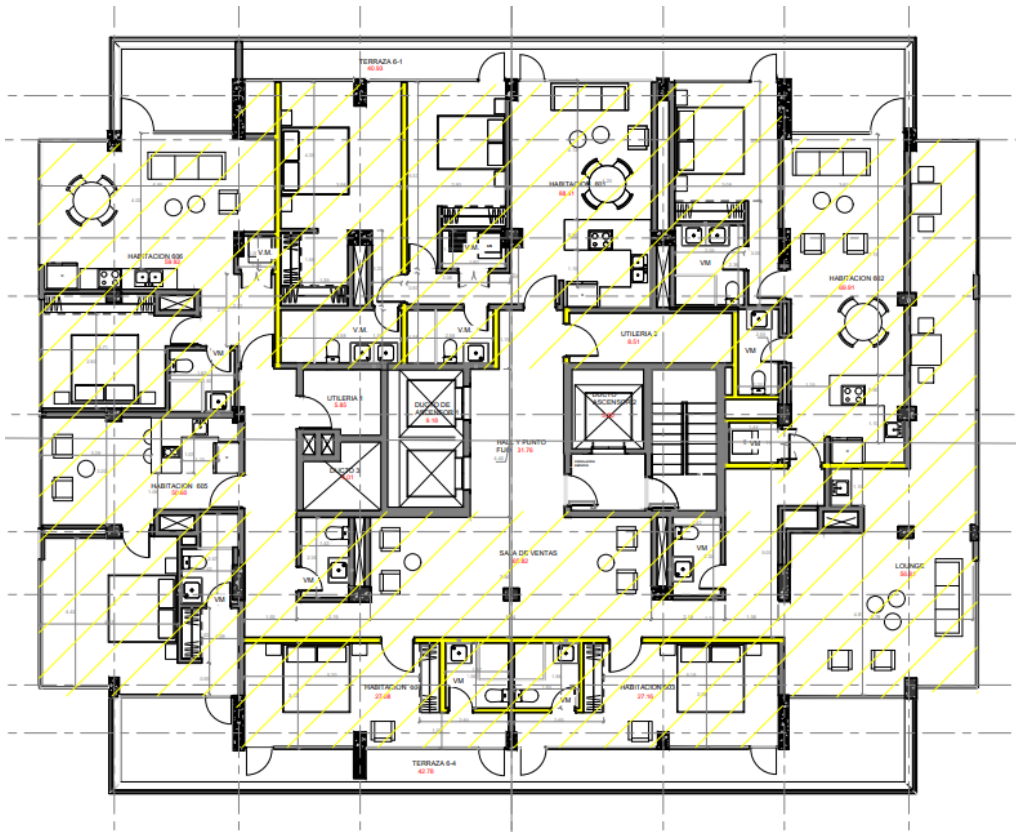


Piso 6, Estado Original  
 Fuente: Elaboración Propia



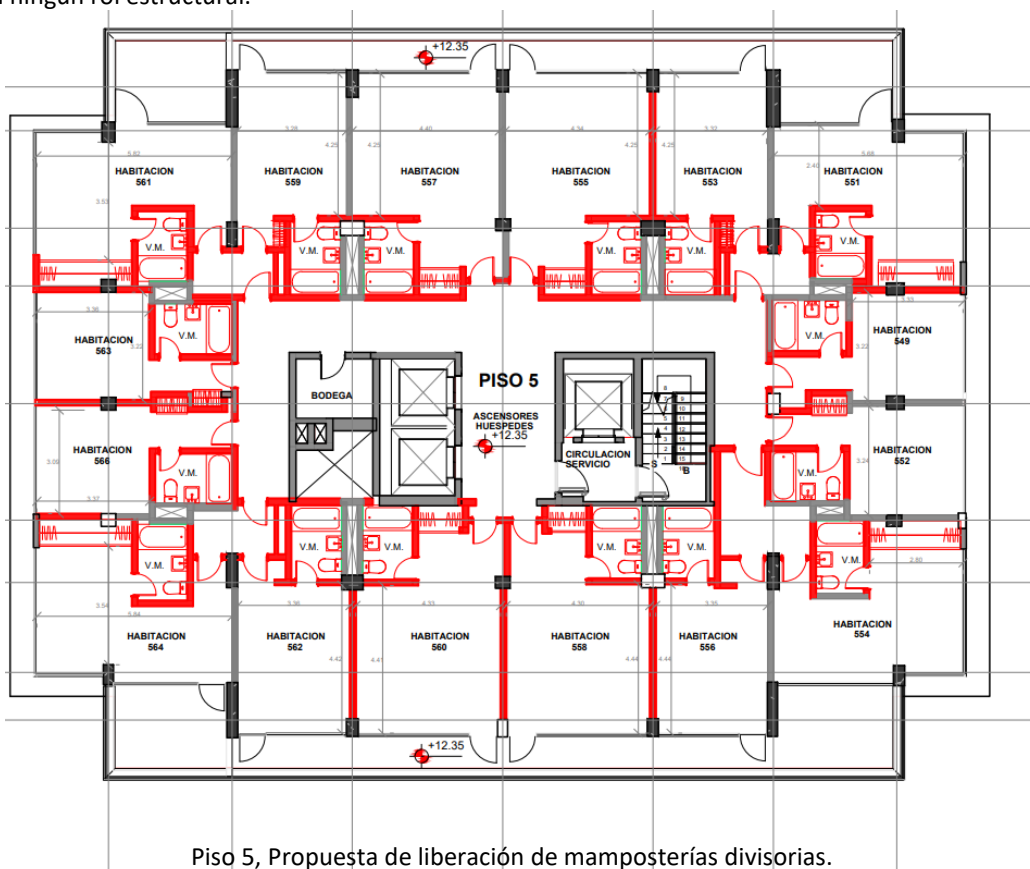
Piso 5, Propuesta arquitectónica  
 Fuente: Elaboración Propia





Piso 6, Propuesta arquitectónica  
 Fuente: Elaboración Propia

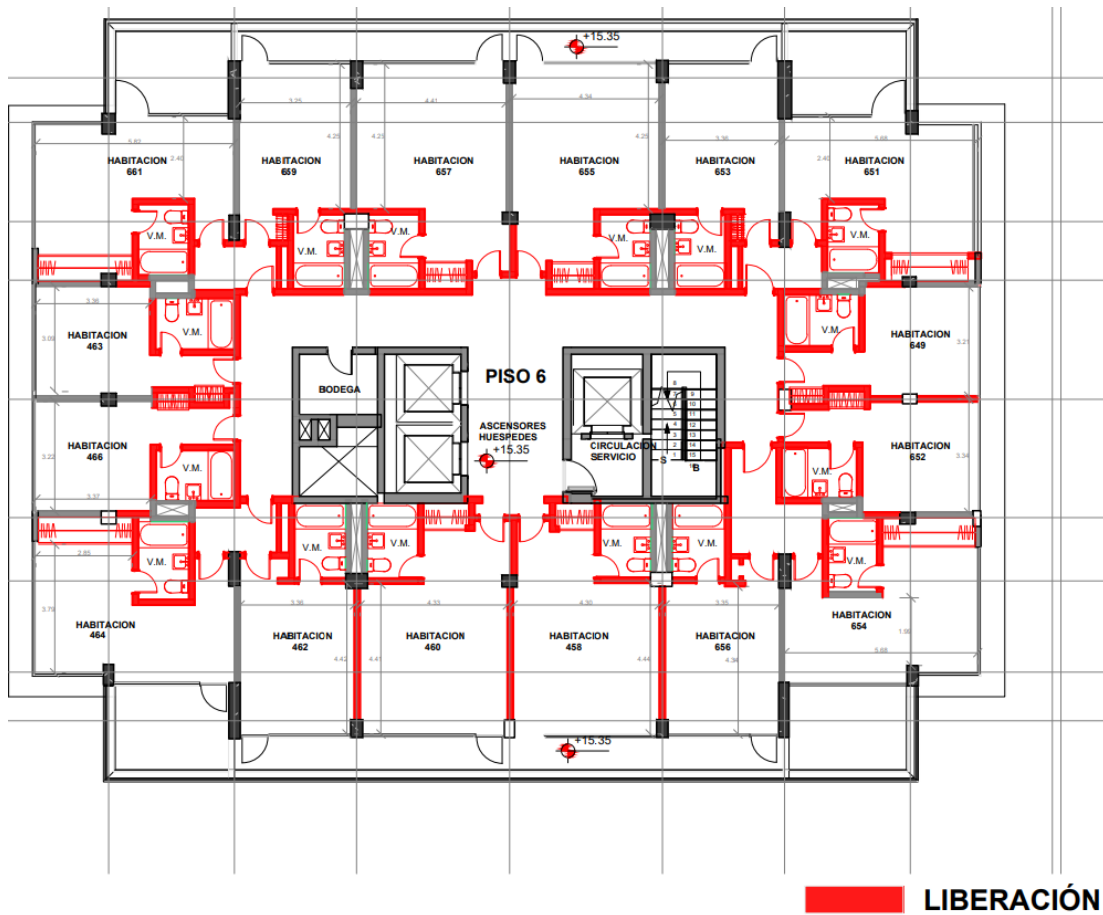
Para viabilizar la propuesta arquitectónica en los pisos 5 y 6, conforme a los planos que forman parte del expediente, se ha previsto las siguientes liberaciones de mamposterías divisorias, aclarando que estas no cumplen ningún rol estructural.



Piso 5, Propuesta de liberación de mamposterías divisorias.

Fuente: Elaboración Propia

**LIBERACIÓN**



Piso 6, Propuesta de liberación de mamposterías divisorias.

Fuente: Elaboración Propia

Desde la perspectiva estructural, se ha valorado la capacidad de carga de la estructura de la Torre Central del edificio patrimonial, con la finalidad de verificar si la nueva distribución es compatible con las capacidades físicas del edificio. En el documento **Informe de Evaluación de Afectaciones Torre Central-HQ** (estructural), que forma parte del levantamiento de patologías, señala, entre otras cosas, lo siguiente:

“Se pudo determinar que las propiedades dinámicas globales de la torre central no son afectadas considerablemente y su comportamiento debería ser similar al de la estructura en sus condiciones iniciales”.

En materia de instalaciones hidrosanitarias, el documento Memoria Técnica de Patologías de Instalaciones Hidrosanitarias, que forma parte del presente documento, evalúa el estado de conservación y funcionamiento de dichas redes, en el cual se precisa las afectaciones y niveles de obsolescencia para cada una de las redes. Sin embargo, más allá del estado general de las instalaciones, la propuesta mantiene las redes matrices de distribución vertical, ciñéndose a redistribuir las redes horizontales y verticales de los pisos 5 y 6 para atender la dotación de puntos de consumo y evacuación.

### **3. Sobre el marco normativo aplicable a la intervención propuesta en los pisos 5 y 6 del Hotel Quito**

El baremo de valoración patrimonial constante en la ficha de inventario establece un nivel de protección parcial para el predio No. 98963.

Por su parte, el Acuerdo Ministerial No. DM-2020-063 de 08 de junio de 2020 en su artículo 15 Niveles de protección de bienes inmuebles patrimoniales, prevé la siguiente definición de protección parcial:

**“b) Protección Parcial (rango 26 a 35 puntos).** - Corresponde a bienes inmuebles catalogados con Valor Patrimonial que poseen características susceptibles de ser rehabilitadas con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad o uso, contemplando elementos de conservación obligatoria y elementos que puedan ser susceptibles de modificación”.

A nivel del GAD metropolitano, el artículo IV.4.27 Catalogación del Código Municipal, Ordenanza Metropolitana 001 de 29 de marzo de 2019, prevé lo siguiente para las edificaciones con protección parcial:

**“Edificaciones con protección parcial.** - Conocidas también como rehabilitables, son aquellas que, siendo también patrimoniales, son susceptibles de modificación con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad, lo cual implica que en la catalogación correspondiente constarán los elementos que deban conservarse obligatoriamente y aquellos que puedan modificarse, así como sus grados y tipos de intervención, que están contenidos en la rehabilitación arquitectónica. Se calificarán en este grupo las edificaciones y conjuntos edificados de interés especial, urbanos, suburbanos y rurales.

Existen importantes coincidencias entre la normativa nacional y municipal respecto a los alcances de la intervención permitida bajo el nivel de protección parcial: Ambas prevén la posibilidad de rehabilitar (o modificar) el edificio patrimonial con la finalidad de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, para lo cual deberán identificarse los elementos que deban conservarse, así como aquellos que serán susceptibles de modificación.

La observancia al nivel de protección parcial, la intervención propuesta para los pisos 5 y 6 del Hotel Quito se enmarca dentro del concepto de rehabilitación pues, en la práctica, se busca incrementar las condiciones de habitabilidad del edificio, modificando únicamente sus componentes internos a nivel de mampostería e instalaciones a fin de mejorar las condiciones de confort. Esto no conlleva modificaciones en fachadas, estructura, sistemas comunes de circulación vertical u otros componentes comunes a la globalidad del edificio.

### **4. Aspectos técnicos de la intervención arquitectónica**

Se trata de una intervención puntual en los pisos 5 y 6 de la torre o volumen central del edificio patrimonial del Hotel Quito, que conlleva la remoción de paredes divisorias de ladrillo y mortero. Para el efecto se procederá con el retiro y almacenamiento de todos los elementos de mobiliario, piezas sanitarias y accesorios de las habitaciones para luego proceder con la remoción de superficies cerámicas en baños y puertas.

A continuación, se procederá con derrocamientos progresivos de paredes divisorias, hasta alcanzar la liberación prevista en los planos de intervención (derrocamiento) correspondientes. Se hará uso de puntales metálicos a

lo largo del proceso de liberación para evitar asentamientos o pandeos de losa y afectaciones a las mamposterías en los pisos superiores e inferiores.

El desalojo de escombros se hará de manera progresiva, evitando sobrecargar puntualmente a la estructura y en horario diferenciado al de uso intensivo del restaurante Techo del Mundo.

Solo se retirará las redes de instalaciones horizontales y verticales correspondientes a los pisos 5 y 6, evitando cortar o modificar las redes matrices del edificio las cuales seguirán operando durante los trabajos.

En cuanto a las nuevas mamposterías divisorias, estas se han planificado mayoritariamente con el sistema Steel Frame, maximizando el uso de paredes ligeras y de alta rigidez. Donde sea necesario, las paredes de Steel Frame contendrán material acústico aislante. También se hará uso de mamparas de vidrio puntuales, particularmente en las salas de reuniones y centros de negocio. Las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de iluminación, internet y de extinción de incendios serán nuevas y su implementación corresponderá a la normativa vigente.

La intervención no prevé modificación alguna en las fachadas y por tanto la distribución de las habitaciones y salas de reuniones se adapta a la configuración de los balcones y mamparas de aluminio y vidrio, sin que prevea impacto alguno.

Una vez concluidos los trabajos, las nuevas habitaciones y salas de reuniones de los pisos 5 y 6 serán accesibles para los huéspedes y usuarios del hotel y consecuentemente se integrarán a los espacios y servicios ofertados por el hotel. Así mismo, los usuarios o huéspedes de esos pisos podrán hacer uso de las instalaciones generales del edificio.