



**Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes**

**Trabajo de Titulación de Posgrado previo a la obtención del título de Magister en Gestión  
Inmobiliaria para la Regeneración Urbana**

**“GESTIÓN DE EDIFICACIONES DE GRADO NEGATIVO EN EL CHQ PARA  
DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN TERRITORIO PATRIMONIAL”**

**Arq. ANDREÉ FELIPE VIZCAÍNO REVELO**

**Director: Carlos Baraja Gallardo. Arq. MDI**

**Quito, Diciembre 2019**



## **Presentación**

Esta investigación expone la problemática de los edificios dentro del CHQ calificados con grado negativo, lo que implica, entre otros aspectos, que no tienen grado de conservación ni importancia dentro del contexto del CHQ, esto sumado al gran fenómeno de despoblamiento que está sufriendo el CHQ enmarcado dentro de la contracción del mercado inmobiliario en la ciudad de Quito.

A través de un modelo de Gestión, se muestra a estos edificios de grado negativo como una gran oportunidad para generar proyectos inmobiliarios, donde se puede formalizar la vivienda y fomentar el repoblamiento del sector, y a su vez, generando un atractivo polo de inversión en la ciudad, además de, la conservación y regeneración del CHQ.

Esta investigación tiene como proyecto piloto al antiguo Centro del Muchacho Trabajador ubicado dentro del sector de la Marín, barrio La Tola.

## **Dedicatoria**

A mis padres, hermanos, abuelos, primos activados y especialmente para el amor de mi vida  
Daniela Ramírez (Cutufa)

### **Agradecimiento**

Gracias a mi familia quienes me han apoyado incondicionalmente y a todos los profesores del MGI, quienes han sabido compartir su conocimiento e incentivaron a la superación de los alumnos de esta maestría.

## Índice

Lista de Tablas.....	IX
Lista de Mapas.....	X
Lista de Imágenes.....	XI
Lista de Acrónimos.....	XII
Introducción.....	XIV
Problemática.....	XIV
Justificación.....	XV
Hipótesis.....	XV
Objetivos.....	XV
Pregunta de Investigación.....	XV
Metodología.....	XVI
CAPÍTULO UNO: CONTEXTO.....	1
1.1 Introducción.....	1
1.2 Despoblamiento del CHQ.....	1
1.3 Arquitectura de Grado Negativo dentro del CHQ.....	3
1.4 Sustento Conceptual, Legal y Normativo.....	9
1.4.1 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).....	9
1.4.2 Marco Legal y Normativo.....	10
1.4.2.1 Derecho a la Ciudad.....	10
1.4.2.2 Plan Parcial para el Desarrollo Integral del CHQ.....	11
1.5 Análisis del Mercado Inmobiliario en el CHQ.....	20
1.6 Financiamiento.....	28
1.7 Conclusiones.....	33
CAPÍTULO DOS: MODELOS DE GESTIÓN PARA EL REPOBLAMIENTO EN CENTROS HISTÓRICOS DE SUDAMERICA.....	35

2.1 Introducción.....	35
2.2 Caso: Centro Histórico Santiago de Chile.....	35
2.2.1 Implementación.....	36
2.2.2 Resultados.....	39
2.3 Caso: Centro Histórico México DF.....	40
2.3.1 Resultados.....	41
2.4 Conclusiones.....	42

CAPÍTULO TRES: MODELO INMOBILIARIO DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO PARA ARQUITECTURA DE GRADO NEGATIVO (MICAN).....43

3.1 Introducción.....	43
3.2 Premisas previas.....	43
3.3 Ámbito de Aplicación.....	44
3.4 Consideraciones Generales.....	44
3.5 Acompañamiento Social.....	45
3.6 Entidades Otorgantes y Procedimiento.....	45
3.7 Constitución de Garantías.....	45
3.8 Tasas.....	46
3.9 Procedimiento.....	46
3.10 Sanciones.....	47
3.11 Elaboración de Propuesta.....	47
3.12 Revisión por parte del MDQ.....	48
3.13 Financiamiento.....	48
3.14 Compensaciones.....	49
3.15 Disposiciones Finales.....	49
3.16 Conclusiones.....	49

CAPÍTULO CUATRO: CASO DE ESTUDIO “Centro del Muchacho Trabajador”.....51

4.1 MICAN CMT.....	51
--------------------	----

4.2 Conclusiones.....	56
Bibliografía.....	58
Anexos.....	61

## Lista de Tablas

Tabla 1: Tendencia Poblacional y Ocupación Máxima en el CHQ.....	3
Tabla 2: Estado de Conservación Bienes de Grado Negativo en el CHQ.....	8
Tabla 3: Destino Económico Bienes de Grado Negativo en el CHQ.....	8
Tabla 4: Procedencia de Habitantes del CHQ (Sin Pichincha).....	17
Tabla 5: Rango de Ingresos en el CHQ.....	20
Tabla 6: PIB vs PIB Construcción.....	22
Tabla 7: Oferta Inmobiliario Disponible en Quito / Absorción (unidades / mes) / Precio m2.....	24
Tabla 8: Oferta Departamentos Quito.....	25
Tabla 9: Absorción Departamentos.....	26
Tabla 10: Inflación Índice de Precios al Consumidor Inmobiliario.....	27
Tabla 11: Remesas de Migrantes.....	28
Tabla 12: Inversión Extranjera Directa en el Ecuador.....	28
Tabla 13: Crédito Hipotecario Nacional.....	30
Tabla 14: Participación de Créditos para Vivienda por Tipos de Entidad.....	31
Tabla 15: # Bono de Vivienda Entregados a Nivel Nacional.....	32
Tabla 16: Tabla de Aranceles.....	33
Tabla 17: Comparación Costos Centro – Periferia.....	36
Tabla 18: Incremento del Subsidio.....	37
Tabla 19: Pre factibilidad 1.....	53
Tabla 20: Pre factibilidad 2.....	54
Tabla 21: Financiamiento.....	55

## **Lista de Mapas**

Mapa 1: Ubicación Predios Negativos.....	7
Mapa 2: Mancha Urbana del CHQ.....	13
Mapa 3: Uso de Suelo del CHQ.....	14
Mapa 4: Conclusiones Sistema de Movilidad.....	16
Mapa 5: Porcentaje de Desocupación de Viviendas Abandonadas.....	19

## **Lista de Imágenes**

Imagen 1: Ex Registro Civil.....	4
Imagen 2: Plaza Huerto de San Agustín.....	5
Imagen 3: Ex Dirección Provincial de Salud.....	5
Imagen 4: Plaza de las Conceptas.....	5
Imagen 5: Centro del Muchacho Trabajador.....	51
Imagen 6: Centro del Muchacho Trabajador.....	51
Imagen 7: Centro del Muchacho Trabajador.....	52
Imagen 8: Centro del Muchacho Trabajador.....	52
Imagen 9: Avalúo Catastral Predio 131530.....	53

## **Lista de Acrónimos**

ODS.- Objetivos de Desarrollo Sostenible  
ONU.- Organización de las Naciones Unidas  
CHQ.- Centro Histórico de Quito  
MDMQ.- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
DMQ.- Distrito Metropolitano de Quito  
CMQ.- Consejo Metropolitano de Quito  
INEC.- Instituto Ecuatoriano de Estadística y Censos  
UNESCO.- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura  
IMP.- Instituto Municipal de Patrimonio  
MIDUVI.- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda  
LOOTUS.- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo  
NAU.- Nueva Agenda Urbana  
PMDOT.- Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial  
PUOS.- Plan de Uso y Ocupación del Suelo  
ICQ.- Instituto de la Ciudad de Quito  
EEQ.- Empresa Eléctrica de Quito  
VSAP.- Vapor de Sodio de Alta Presión  
LED.- Light Emitting Diodo (Diodo Emisor de Luz)  
EPMAPS.- Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento de Quito  
EMASEO.- Empresa Pública Metropolitana de Aseo de Quito  
FONSAL.- Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural  
PIB.- Producto Interno Bruto  
VIP.- Vivienda de Interés Prioritario  
BIESS.- Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social  
IESS.- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social  
APIVE.- Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda en el Ecuador  
CFN.- Corporación Financiera Nacional  
CAE-P.- Colegio de Arquitectos del Ecuador sede Pichincha  
CORDESAN.- Corporación para el Desarrollo de Santiago

MINVU.- Ministerio de Vivienda y Urbano (Chile)

SRU.- Subsidio de Renovación Urbana

SIT.- Subsidio de Interés Territorial

UF.- Unidad Financiera

HABITACOOP.- Cooperativa Abierta de Vivienda

MICAN.- Modelo Inmobiliario del Centro Histórico de Quito para Arquitectura de Grado  
Negativo

STHV.- Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

VC.- Valor Catastral

RP.- Rentabilidad del Proyecto

VT.- Valor del Terreno

CMT.- Centro del Muchacho Trabajador

IRM.- Informe de Regulación Metropolitana

## **Introducción**

En el reporte del avance mundial en materia de Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) del 2017 se advierte que en todas las regiones del mundo las ciudades han expandido la tierra urbana más rápido de lo que la población está creciendo. Esto se puede evidenciar en el crecimiento del cociente medio entre la tasa de consumo de tierras y el crecimiento de la población, que entre 1990 y el 2000 fue de 1.22 mientras que del 2000 al 2015 subió a 1.28 (ONU, 2017). Esto quiere decir, que las ciudades expanden sus periferias a un ritmo más acelerado del que los ciudadanos pueden poblar estos sitios. Esto genera poca densidad poblacional en los sectores y una tendencia a vivir en las periferias. Quito es un claro ejemplo de este fenómeno, siendo uno de sus problemas urbanos la falta de residentes permanentes en el Centro Histórico de la ciudad. En 1990 se registraba una población de 58 300 habitantes en contraste con los 40 587 habitantes registrados en el 2010 (DMQ, 2015).

Por otro lado, esta investigación está enfocada en gestionar la regeneración de los bienes inmuebles de arquitectura de grado negativo dentro del sector del Centro Histórico de Quito que, si bien es cierto han tenido un rol funcional y complementario dentro del CHQ, actualmente se encuentran en el abandono legal y, en muchos de los casos, abandono físico o con deficiente productividad, sin embargo, estos edificios siguen siendo muy valiosos y han sido un gran aporte en su momento para el Quito de hoy, por lo que, de alguna forma deben ser rescatados y gestionados desde una óptica de patrimonio contemporáneo, con ideas frescas y que generen bienestar de todos los que habitamos en esta ciudad.

## **Problemática**

A pesar de que la tasa de crecimiento poblacional se ha incrementado constantemente a lo largo de los años en la ciudad de Quito, al punto que, actualmente es la más poblada del Ecuador, se ha producido un fenómeno de vaciamiento en el CHQ, fenómeno que ha dado lugar a un sin número de consecuencias sociales, económicas, físicas, consolidando al sector como una zona insegura, insalubre, conflictiva, etc, provocando que no sea un sector apetecible ni para vivir, ni para producir vivienda, por el contrario, se ha convertido en un sitio de paso donde abundan el comercio y los servicios, y que es utilizado como tal por el resto de la población de la ciudad.

## **Justificación**

Tanto la Agenda Global para Ciudades Sostenibles, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y el agenda de Hábitat III, buscan, como uno de sus principales objetivos, generar ciudades “compactas y resilientes”, fomentando la disminución de la expansión urbana, además, Ecuador reconoce el Derecho a la Ciudad desde la constitución del 2008, así como demás leyes y normas inherentes al tema, por tanto, generar un modelo inmobiliario que de función a la arquitectura de grado negativo ya construida y consolidada dentro del CHQ para generar vivienda en territorio patrimonial y por ende repoblar el sector, además de, promover a esta zona como un nuevo polo de inversión.

## **Hipótesis**

Mediante un modelo de gestión de edificaciones con calificación negativa donde los mismos son reciclados y revitalizados, se logra volver al Centro Histórico de Quito:

- Un sitio atractivo para la vivienda permanente
- Un polo de inversión
- Un sector regenerado

## **Objetivos**

General

Generar un modelo de gestión para repoblar el CHQ, a través de la remodelación de la arquitectura de grado negativo presente en territorio patrimonial.

Específicos

- Generar beneficios y réditos económicos para todos los actores involucrados en el modelo de gestión
- Integrar los productos financieros existentes en el Ecuador para incluir a la población más vulnerable dentro del modelo de gestión

## **Pregunta de Investigación**

¿Es posible repoblar el centro histórico a través de la gestión de arquitectura con calificación negativa existente en el sector?

## **Metodología**

La elaboración de este proyecto de manejo y gestión de edificaciones de arquitectura de grado negativo en el Centro Histórico de la ciudad de Quito para desarrollos inmobiliarios en territorio patrimonial, está planteado bajo un enfoque donde intervienen y se toma en cuenta diferentes factores que interaccionan entre sí para dar forma a un instrumento de planeación que permita gestionar, conservar y desarrollar el área de actuación. En este sentido, es preciso plantearse el punto de partida definido por una clara orientación de las acciones desde una metodología interdisciplinaria capaz de integrar diferentes enfoques y perspectivas para su formulación.

Por lo tanto, se establece una metodología para la elaboración, seguimiento y evaluación de instrumentos de gestión, enfocada al centro histórico de la ciudad de Quito, con base en un marco jurídico apropiado, el cual impulse la consolidación de acciones de conservación, mejora y proyección a futuro de los mismos, respetando los valores tangibles e intangibles y las condiciones materiales e inmateriales. Finalmente destacar un enfoque de identificación y desarrollar sistemas de gestión, seguimiento y control de resultados que permita la instrumentación, evaluación y retroalimentación correctiva del plan de manejo, a fin de ordenar y mejorar la dinámica del centro histórico de la ciudad de Quito.

El presente estudio se enmarcó dentro de los siguientes tipos de investigación: Descriptiva y Bibliográfica. (HERNÁNDEZ SAMPIERI, 2010)

Descriptiva:

La investigación, se circunscribe a un estudio descriptivo, la recolección de datos sobre la base de casos de gestión y repoblamiento de cascos coloniales en Latinoamérica y la exposición de los resultados de manera sistemática y de interpretación objetiva.

Bibliográfica:

La investigación se circunscribe en un estudio bibliográfico al consultar documentos importantes como: declaratoria de patrimonio mundial, planes de desarrollo municipal, planes de desarrollo, legislaciones y reglamentos estatales y municipales relativos al sector centro de las ciudades, programas vigentes y anteriores ejecutados en el centro histórico, información del territorio he

inventarios de patrimonio, indicadores de gestión y estudios realizados anteriormente sobre la temática investigativa.

El estudio se ha propuesto una serie de objetivos primordiales, los cuales en su mayoría están expresados bajo el planteamiento de un modelo de gestión de edificaciones de arquitectura de grado negativo en el Centro Histórico de la ciudad de Quito. Por tanto la propuesta metodológica contempla un universo de estudio, de ámbito cuantitativo que se caracteriza por la utilización de la herramienta metodológica de recolección de datos, logrando captar la realidad que estudiamos de manera más amplia y el estudio de descripciones o informes, ampliando la obtención de un mayor número de datos importantes en las aportaciones en el contexto tempo-espacial de esta investigación. (HERNÁNDEZ SAMPIERI, 2010)

La instrumentación de la metodología investigativa mediante la recopilación de información, está guiada a reunir y clasificar información acerca del centro histórico, entre la información recolectada se encuentra la declaratoria de patrimonio mundial, planes de desarrollo municipal del caso de la ciudad de Quito y otras ciudades de Latinoamérica, planes de desarrollo urbano de Quito. Además el bagaje de leyes y reglamentos estatales y municipales relativos al centro histórico. Otro punto de información de los programas vigentes y anteriores ejecutados en el centro histórico, información del territorio (política, económica, social, ambiental), e inventarios de patrimonio material e inmaterial del centro histórico. Y finalmente indicadores de gestión y estudios realizados sobre el tema de investigación.

La selección de los datos estará en función de las acciones consideradas estratégicas y es conveniente poner especial cuidado en su manejo. Así distinguiríamos una información de carácter primario, en función de los objetivos particulares del plan y secundario, para apoyar o contextualizar los objetivos. (Secretaría de Desarrollo Social, 2011)

Por otro lado la metodología está planteada en una fase de clasificación de la información, (CERDA, 1991) con la cual se logra hacer una breve descripción de los diferentes ordenamientos jurídicos (internacional, estatal y municipal) y los vínculos entre ellos; de los instrumentos de planeación (Plan Nacional de Desarrollo, planes de desarrollo urbano, planes estatales y municipales de desarrollo, programas sectoriales y programas institucionales); y de alguna otra información que subraye la importancia del centro histórico para el desarrollo de la ciudad y, en su caso, de las redes regionales, nacionales o globales. En esta sección deberán destacarse los

ordenamientos jurídicos que sustentarán el plan, así como los objetivos, estrategias y acciones contempladas en otros planes o programas que incidan directamente sobre el plan de manejo y afecten el funcionamiento del centro histórico.

Por último se plantea una delimitación o localización del área de actuación Para delimitar el área de actuación y determinar los perímetros de aplicación de la guía, es necesario, en el caso de investigación, consultar la localización espacial del centro histórico, su administración zonal, y la construcción de matrices lógicas de distribución espacial predial y situacional del sector.

## CAPÍTULO 1: CONTEXTO

### 1.1 Introducción

Dada la naturaleza del proyecto, esta propuesto desde el enfoque de gestionar la regeneración de los edificios con arquitectura de grado negativo dentro del sector del Centro Histórico de Quito para generar repoblamiento en el sector.

Bajo este enfoque investigativo en este primer capítulo constituye un marco referencial basado en la investigación del plan parcial del CHQ, la legislación vigente, además de una actualización del fenómeno de despoblamiento en el CHQ, un recuento de los predios catalogados como negativos, una radiografía al mercado inmobiliario de Quito y finalmente los mecanismos de financiamiento vigentes en el Ecuador.

### 1.2 Despoblamiento del CHQ

Las últimas décadas, en varias ciudades latinoamericanas se han efectuado procesos de reestructuración urbana a través de proyectos de gran dimensión en términos de capital, superficie, tecnología y diseño, que han conformado una nueva geografía de centralidades múltiples y han obligado a una redefinición del papel que desempeña el centro histórico en el conjunto de la ciudad. Se trata de un proceso de modernización selectiva del territorio que se apoya en el paradigma de la “*planeación estratégica*” (Delgadillo Polanco, 2008), actúa en las áreas urbanas más rentables y contribuye a la fragmentación de la ciudad y a incrementar procesos de segregación socio-espacial. (Delgadillo Polanco, 2008)

En dichos proyectos de prevalencia de la expansión urbana periférica, característica principal de las tendencias de desarrollo urbano de muchas ciudades latinoamericanas, es evidente la problemática del despoblamiento y abandono de las áreas urbanas centrales, que han tenido un impacto consecuente de desperdicio o subutilización de los servicios en esta zona central, además de altos costos en la extensión de redes de servicios e infraestructura y de transporte hasta periferias cada vez más alejadas y finalmente el exponencial deterioro del medio ambiente.

La ciudad de Quito no ha sido ajena a este fenómeno de desarrollo y urbanización periférica, sumado a la masiva migración campo-ciudad y extranjera, dando como resultado, que en casi 8

décadas, Quito crezca de 150.000 habitantes en el año 1940 a 2'735.987 para el año 2019, provocando que se convierta en la ciudad más poblada del Ecuador, superando a la ciudad de Guayaquil, además, provocando que la mancha urbana de la ciudad se extienda al punto que muchas veces ha desbordado la planificación municipal, teniendo este que adaptar sus políticas conforme la ciudad crecía. (INEC, 2019)

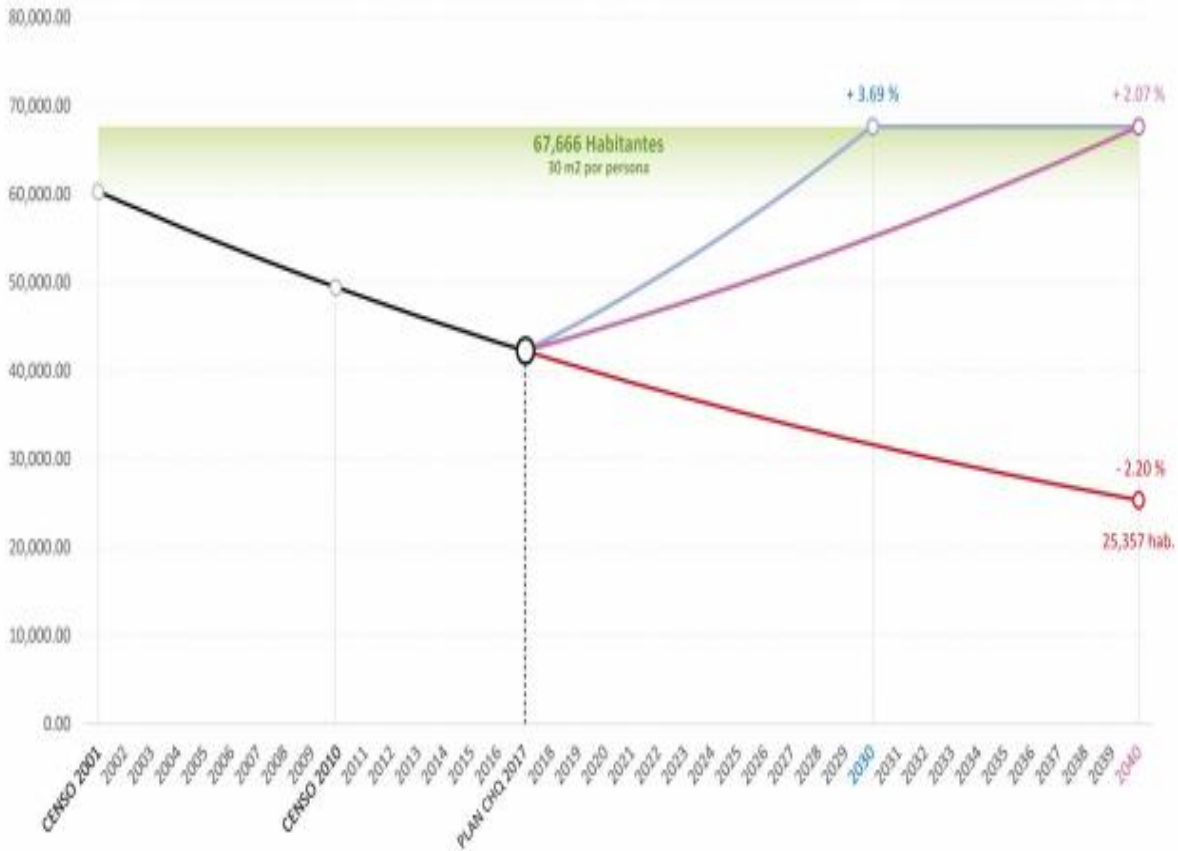
Contrario a este incremento poblacional, las políticas expansivas provocaron que el CHQ sufra un excesivo despoblamiento, inicialmente generando que las clases acaudaladas apostadas en el CHQ migren a sectores con mayores amenidades, inicialmente a zonas como La Mariscal y posteriormente valles, este primer fenómeno de vaciamiento hizo que el CHQ pase a ser habitado por población socio-económica baja, misma que, posteriormente, fue gentrificada debido a un cambio forzado del uso de suelo provocado por la proliferación de comercios y servicios.

Cabe señalar que este proceso de despoblamiento en el CHQ ha conllevado consecuencias sociales, físicas, económicas y demás índoles, que se han ido presentado y desarrollando a la par del crecimiento de la ciudad, esto sumado a una serie de programas y políticas conservacionistas instauradas a partir de la declaratorio de CHQ como patrimonio cultural de la humanidad por parte de la UNESCO, han llevado al CHQ a convertirse en un sitio de paso, con una gran cantidad de población flotante que acude en busca de bienes y servicios durante el día, y una casi nula vida nocturna, además, han proliferado la creación de vivienda adaptada por los propietarios, a manera de cuartos, para conseguir mejores rentas por temas de arriendo, tigurizando varios sectores del centro y produciendo una marcada pérdida de habitabilidad. (IMP, 2019)

De acuerdo al Instituto Municipal de Patrimonio IMP, la tasa de despoblamiento en el CHQ entre los años 1990 al 2001 fue del 1.2% anual; mientras que, del año 2001 al año 2010, la tasa de despoblamiento aumento al 2.5% anual, y han determinado que si la tendencia continua como hasta ahora, para el año 2040 la población del CHQ se reduciría a 25.357 habitantes, dejando un 37% del suelo vacante, lo que da como resultado que actualmente el promedio de densidad poblacional del CHQ, sea de apenas 121hab/ha, incluso hay zonas dentro del Núcleo Central que llegan a tener una densidad poblacional menor a 50hab/ha, lo cual es bastante alarmante conciderando que, de acuerdo a la capacidad real de unidades de vivienda existentes en el CHQ, la densidad poblacional óptima debería ser de 180 hab/ha. Finalmente, de acuerdo al IMP, para

revertir esta tendencia y llegar a una densidad adecuada, la tasa de poblamiento del CHQ debería ser de 2.07% hasta el año 2040, considerando que cada nuevo habitante utilizará 30m<sup>2</sup>. (IMP, 2019)

*Tabla 1: Tendencia Poblacional y ocupación máxima en el CHQ*



*Fuente: Diagnóstico del Centro Histórico 2017, IMP*

### 1.3 Arquitectura de Grado Negativo dentro del CHQ

De acuerdo a la ordenanza N°260, sancionada en el año 2008 durante la alcaldía de Gral. Paco Moncayo, misma que hace referencia a las “Áreas y Bienes Patrimoniales” y que se encuentra vigente hasta la actualidad, señala en su sección III, que existe 3 tipos de catalogación dentro del CHQ: protección absoluta, protección parcial y catalogación negativa, esta última señala lo siguiente:

*“Son aquellas edificaciones que no presenten valores arquitectónicos representativos ni relevantes, que no tengan significación ni histórica ni cultural, y que no formen parte de un conjunto arquitectónico homogéneo o que si lo integra vaya en contra de su unidad y armonía arquitectónicas y espaciales y de las características del entorno, natural o construido.” (Ordenanza 260, CMQ, 2008)*

Cabe señalar que dicha ordenanza es muy escueta respecto a la catalogación negativa, ya que no plantea cual será el manejo de los bienes inmuebles que sean catalogados como tal, tampoco señala institución alguna que se encargue de ellos, no le asigna fondos, ni tampoco plantea los mecanismos para su conservación, es decir, existe un gran vacío normativo respecto a dichos bienes inmuebles, dejándolos prácticamente en el limbo. Únicamente se realizó un proyecto de Revitalización del Centro Histórico por parte del MIDUVI, el cual carecía de sustento conceptual alguno, simplemente y de forma azarosa, planteo la transformación de 3 edificios, de los cuales 2 fueron derrocados y transformados en plazas de corte contemporáneo que poco o nada tiene que ver con el entorno del CHQ, y que causaron gran revuelo y conmoción entre activistas de la conservación y la ciudadanía en general, dichos inmuebles fueron el ex Registro Civil, que paso a ser la Plaza Huerto de San Agustín, y la ex Dirección Provincial de Salud, que paso a ser la Plaza de las Conceptas, dejando intacto al Edificio Dassúm ya que, por la presión social, no llego a ser intervenido.

*Imagen 1: Ex Registro Civil*



*Fuente: MIDUVI*

*Imagen 2: Plaza Huerto de San Agustín*



*Fuente: El Comercio*

*Imagen 3: Ex Dirección Provincial de Salud*



*Fuente: MIDUVI*

*Imagen 4: Plaza de las Conceptas*

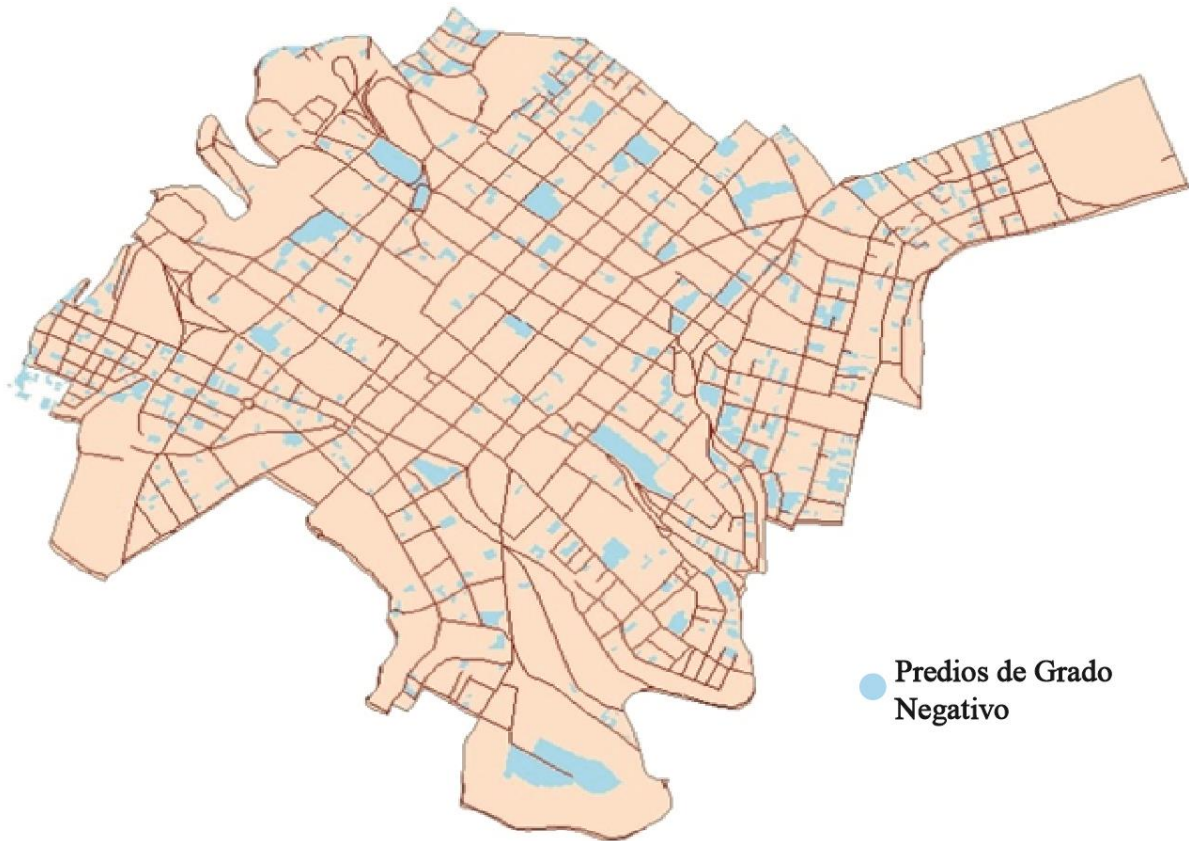


*Fuente: El Comercio*

Dando cumplimiento a la ordenanza antes señalada, se procedió con el levantamiento del inventario patrimonial, obteniendo como resultado, para el caso de estudio, la existencia de 758 predios catalogados como arquitectura negativa dentro del CHQ, es decir, que no cumplen con los parámetros exigidos por el MDMQ para que sean calificados como patrimoniales y que, de acuerdo a su Estado de conservación, tipo de ocupación, condición de propiedad, etc, (Ver Anexo 1), han sido catalogados de la siguiente manera: Negativo (83.26%), Parcial y Negativo (15.19%), Absoluta y Negativo (1.24%), Parcial, Absoluto y Negativo (0.31%) (IMP, Análisis de Grado de Protección de los Elementos Urbanos Arquitectónicos del Patrimonio Cultural, 2011)

Estos predios representan una gran oportunidad para consolidar un modelo inmobiliario que articule el repoblamiento del CHQ, ya que son un total de 406.896,03 m<sup>2</sup> de suelo creado que estaría disponible dentro del territorio patrimonial, y que, al no ser considerado como patrimonial, puede tener mayor flexibilidad para cualquier tipo de intervención. De esta cantidad, apenas 5.515,36 m<sup>2</sup> son ocupados por los propietarios, 54.479,36 m<sup>2</sup> están en arriendo total, principalmente con uso comercial, 153.115,44 m<sup>2</sup> están en arriendo parcial, principalmente para arriendo de cuartos en casas adaptadas a manera de pensiones, 8.025,27 m<sup>2</sup> son indeterminados y 193.903,00 m<sup>2</sup> se encuentran vacantes. (IMP, Análisis de Grado de Protección de los Elementos Urbanos Arquitectónicos del Patrimonio Cultural, 2011)

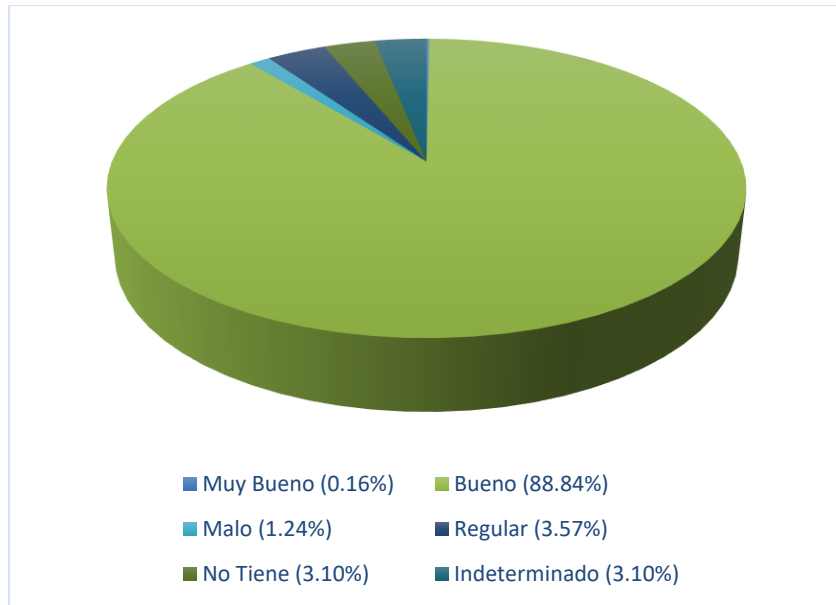
*Mapa 1: Ubicación Predios Negativos*



*Fuente: IMP, Análisis de Grado de Protección de los Elementos Urbanos Arquitectónicos del Patrimonio Cultural, 2011*

Es importante señalar que los parámetros utilizados para levantar los bienes patrimoniales del CHQ, y que le otorgaron la catalogación de grado negativo a todos estos predios, se refieren netamente a su aporte histórico, arquitectónico, cultural y patrimonial, más no a su Estado conservación o a su uso, por tanto, es importa resaltar los siguientes porcentajes que denotan un Estado de situación favorable para esta investigación:

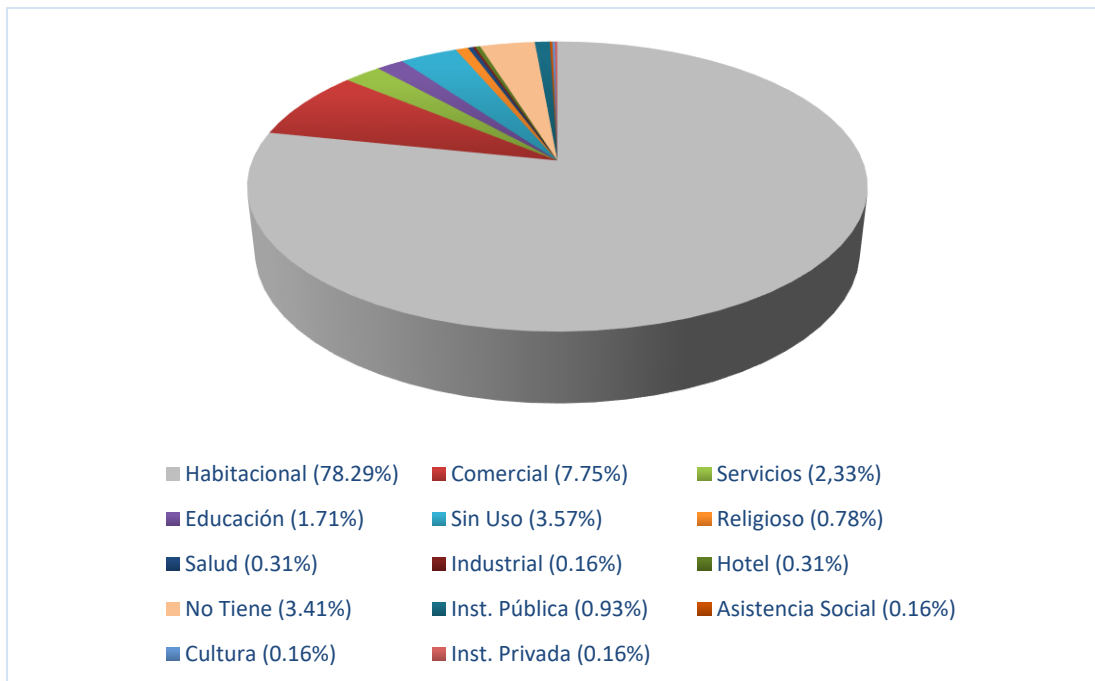
*Tabla 2: Estado de Conservación Bienes de Grado Negativo en CHQ*



*Fuente: IMP, Análisis de Grado de Protección de los Elementos Urbanos Arquitectónicos del Patrimonio Cultural, 2011*

*Elaborado por: Arq. André Vizcaíno*

*Tabla 3: Destino Económico Bienes de Grado Negativo en CHQ*



*Fuente: IMP, Análisis de Grado de Protección de los Elementos Urbanos Arquitectónicos del Patrimonio Cultural, 2011*

*Elaborado por: Arq. André Vizcaíno*

## **1.4 Sustento Conceptual, Legal y Normativo**

Desde el año 1941 el CHQ ha tenido muchas políticas y normativas en post de un desarrollo adecuado del sector, lo cual tomo mayor relevancia a partir de la declaración de CHQ como Patrimonio Cultural de la Humanidad por parte de la Unesco en el año 1978, sin embargo, los resultados no han sido los esperados, dejando al sector con problemas de toda índole, siendo uno de los principales el despoblamiento, por tanto, para que esta propuesta pueda desarrollarse y obtener los resultados deseados, debe enmarcarse dentro de un sustento conceptual, legal y normativo que la articule, y le dé pertinencia y vigencia.

### **1.4.1. Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)**

Para el año 2015, todos los países pertenecientes a la ONU, promovieron la “Agenda Global para Ciudades Sostenibles”, misma que tiene como principios rectores que “las ciudades sean compactas, inclusivas, participativas, resilientes y sostenibles”, lo cual se vio articulado a través de la creación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en el Hábitat III, justamente celebrado en Quito en el año 2016, y donde se señala como metas dentro del objetivo 11:

- “De aquí a 2030, asegurar el acceso a todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales” (ONU, 2016)
- Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo” (ONU, 2016)

A pesar de la expansión urbana y la producción de vivienda en la periferia, en el CHQ se ha reconfigurado de tal manera que los espacios destinados a vivienda han cambiado de manera forzada su uso de suelo a comercial, dando cabida a fenómenos como gentrificación y tugurización dentro del CHQ, todo lo contrario a lo que promueven los ODS.

Por otro lado, cabe señalar que a pesar de no entrar en los planes de conservación del CHQ por ser catalogados como negativos, estos predios coexisten en el mismo entorno, y que de cierta manera, consolidan y complementan la estética y funcionalidad del sector, y que no se puede ocultar una realidad latente con el simple hecho de ignorarla y no contextualizarla dentro del marco de acción que se plantea para esta zona de la ciudad.

## **1.4.2. Marco Legal y Normativo**

Actualmente dentro del contexto legal y normativo vigente en el Ecuador, la ciudad de Quito y el CHQ, se encuentra un sin número de aportes que buscan fomentar y fortalecer a las ciudades como el marco adecuado para el desarrollo de la sociedad, desafortunadamente, no siempre se han obtenido los resultados esperados debido a que los planes de acción para la aplicación de todo este aparato legal y normativo, no han tenido parámetros claros ni acciones concretas que los plasmen en la realidad.

Dicho esto, esta investigación busca enmarcarse dentro del contexto actual de tal manera que su factibilidad de aplicación pueda ser inmediata y precisa, además de, adherirse de la mejor manera a los objetivos ya planteados para el desarrollo de la ciudad.

### **1.4.2.1. Derecho a la Ciudad**

En el año 2004, luego de la realización del Foro Social de las Américas en Quito, Ecuador, y del Foro Mundial Urbano en Barcelona, España, se emitió la Carta Mundial del Derecho a la Ciudad, en ella se define este derecho como “el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad y justicia social”, además, esta carta toma en cuenta la función social de la propiedad y enuncia que:

*“...los espacios y bienes públicos y privados de la ciudad y de los ciudadanos deben ser utilizados priorizando el interés social cultural y ambiental, donde todos tengan derecho a participar de la propiedad del territorio urbano dentro de parámetros democráticos, de justicia social y de condiciones ambientales...”.* (ONU, Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, 2004)

Con este antecedente, el Ecuador decide incluir el Derecho a la Ciudad en la constitución del año 2008, siendo uno de los pocos países a nivel mundial que reconoce este derecho, y a su vez, lo incluye en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo (LOOTUS), misma que, enuncia dentro de sus fines los siguientes:

- “orientar las políticas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna...” (LOOTUS, 2012)

- “establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna...” (LOOTUS, 2012)
- “racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio...” (LOOTUS, 2012)

Además, en referencia al artículo No. 64 de la LOOTUS, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos tienen la potestad de reconocer cuál es el plan de uso y gestión de suelo que se da dentro del límite urbano, lo que permitirá focalizar el cumplimiento social y ambiental de la propiedad, si por algún motivo existe el incumplimiento por parte del propietario se dará un plazo de 3 años para edificar o dar uso correcto a la propiedad, caso contrario será inscrito en el registro de la propiedad y se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, este plazo se considera desde la notificación legal al propietario.

#### **1.4.2.2. Plan Parcial para el Desarrollo Integral del CHQ**

Dentro del marco actual de desarrollo para las ciudades del mundo, donde los principales objetivos son el desarrollo sustentable y sostenible, se ha elaborado el nuevo Plan Parcial de Desarrollo Integral del CHQ, mismo que reemplaza al ya caduco Plan Especial para el CHQ, ya que la vida útil del mismo expiró en el año 2010, por lo que el CHQ no tuvo la actualización de su planificación, necesaria para su correcto desarrollo.

Este nuevo plan se enmarca dentro de las directrices, tanto de las agendas mundiales, como la Carta Mundial del Derecho a la Ciudad, los ODS, la Nueva Agenda Urbana (NAU), así como a las normativas locales como la LOOTUS, el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMDOT) y la Visión de Quito al 2040; todo este contexto lo llevo a generar una visión general “ un Centro Histórico habitable, que mantenga vivo su patrimonio y cultura, y que fortalezca la comunidad local entorno a un desarrollo económico, productivo, inclusivo y sostenible, que se proyecte como referente internacional en gestión del patrimonio.” (IMP, Plan Parcial para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de Quito, 2019)

Para el enfoque de esta investigación, el PMDOT establece en su política CH-5 “Propiciar el uso residencial en el Centro Histórico de Quito” (MDMQ, 2015), para dicho efecto, en la propuesta estratégica, establece como base conceptual la “compactación y re densificación del espacio urbano consolidado” (MDMQ, 2015), ya que actualmente la densidad poblacional de la ciudad es

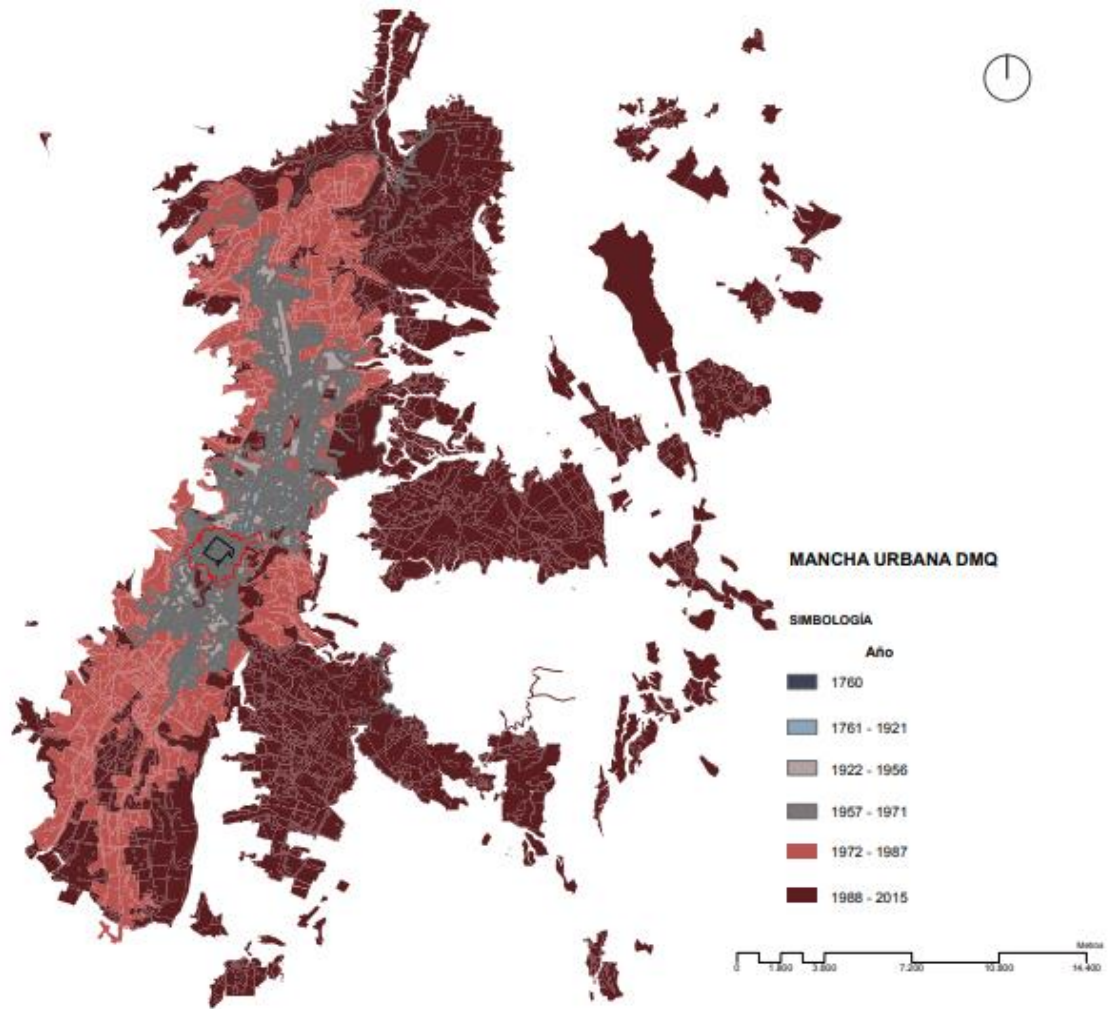
demasiado baja en relación al área de la misma, además, la actual condición urbana cuenta con una alta consolidación debido a que posee la mayor cantidad de servicios en pleno funcionamiento.

Por otro lado, la Visión de Quito 2040, señala en su desafío 4 que “Ciudad diseñada para la vida” (MDMQ, Visión 2040, 2015), donde se manifiesta que, hasta el año 2040, la ciudad proveerá a los ciudadanos las condiciones adecuadas para un desarrollo integral donde se asegure la mejor calidad de vida,

Previo al desarrollo de este nuevo Plan Parcial, se hizo un diagnóstico multi-sistémico general del CHQ, donde se evidencian muchas de las problemáticas que actualmente han constituido a este sector de la ciudad con un bajo índice de habitabilidad, deterioro físico, ambiental y social, además del alto índice de desdoblamiento. De este diagnóstico, se puede detallar las siguientes condicionantes que son inherentes a esta investigación:

- a) **Evolución Urbana vs Estructura Urbana.-** A medida que la expansión de la ciudad se desarrolló, partiendo desde el núcleo central, posteriormente, localizando las 2 “parroquias de indios”, San Blas al norte y San Sebastián al sur, para luego dar paso a la expansión a través de paseos y grandes avenidas, provocaron un cambio en el uso de la ciudad, haciendo que se un produzcan flujos migratorios internos, llevando a la población a morar en la periferia de la ciudad, y dejando a la población de escasos recursos en el centro de la ciudad, es decir, se produjo un vaciamiento poblacional en el centro de la ciudad, esto se acentuó más gracias al Plan Regulador de 1967, donde se promovió toda clase de conservación y restauración dentro del CHQ, llevando a los propietarios de predios ubicados en la zona a tomar iniciativas como el uso comercial en plantas bajas o la utilización masiva de las unidades habitacionales, lo que provoco gentrificación y tugurización. (IMP, Diagnóstico Centro Histórico de Quito, 2019)

Mapa 2: Mancha Urbana del DMQ

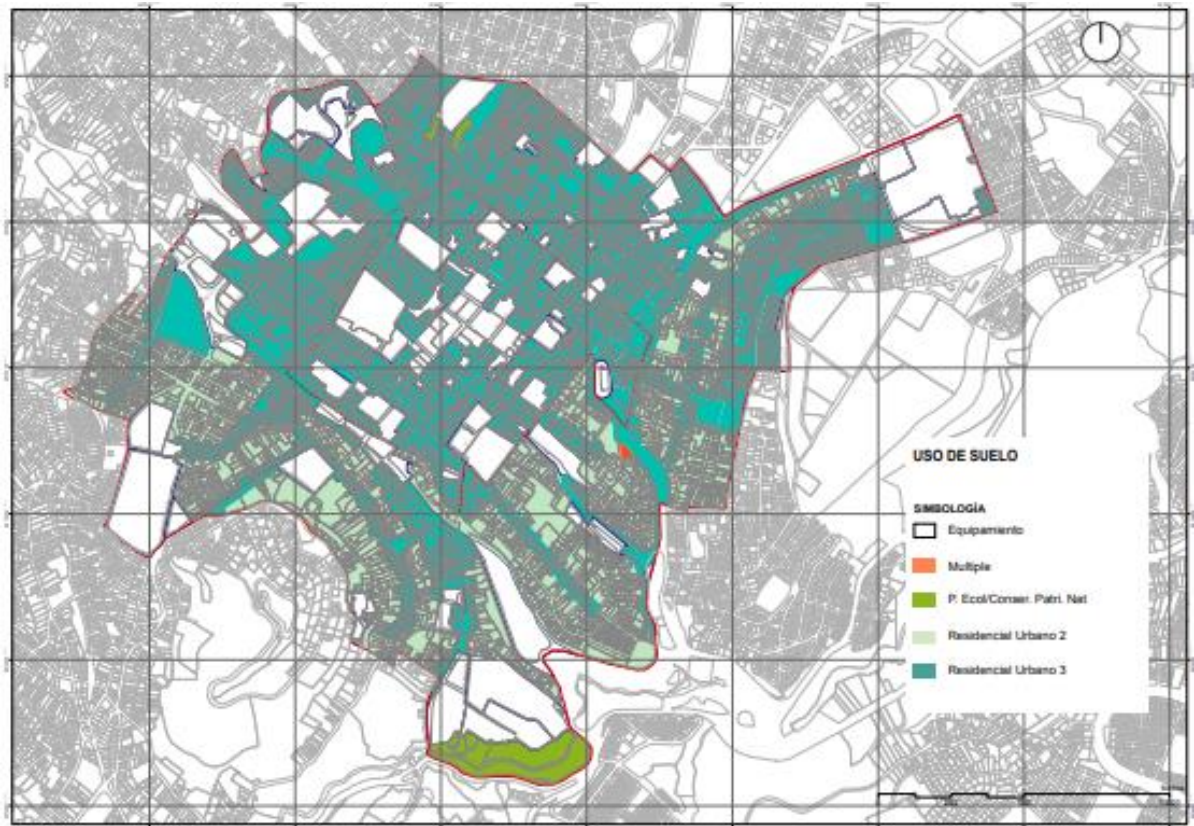


Fuente: Diagnóstico del Centro Histórico 2017, IMP

- b) **Uso de Suelo.**- En base al Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), el principal uso de suelo en el CHQ es Patrimonial, sin embargo este también cuenta con usos “múltiple, equipamiento, protección ecológica y residencial 1 y 2” (IMP, Diagnóstico Centro Histórico de Quito, 2019), cabe resaltar que se debe diferenciar la predominancia del uso comercial y de equipamiento en el núcleo central, donde la vivienda es prácticamente nula, y en los barrios del envolvente tienen un uso de vivienda mayoritariamente, lo que ha determinado que en el núcleo central la concentración de población sea alta durante el día y prácticamente nula durante la noche, por el contrario, en la envolvente, la actividad se concentra en horas de la mañana y de la noche. Es importante señalar que, en base a una encuesta realizada por el Instituto de la Ciudad de Quito (ICQ), el 51% de los moradores

del CHQ viven en departamentos en casa o edificio, 28% en casa o villa y un 18.7% en cuarto de casa de inquilinato.

*Mapa 3: Uso de Suelo CHQ*



*Fuente: Diagnóstico del Centro Histórico 2017, IMP*

c) **Infraestructura y Equipamiento.**- Al estar en el centro de la urbe, el CHQ cuenta con una gran dotación de infraestructura y equipamiento, satisfaciendo, prácticamente en su totalidad, la demanda de los moradores, consolidando al sector como altamente abastecido, por lo que se puede detallar las siguientes apreciaciones:

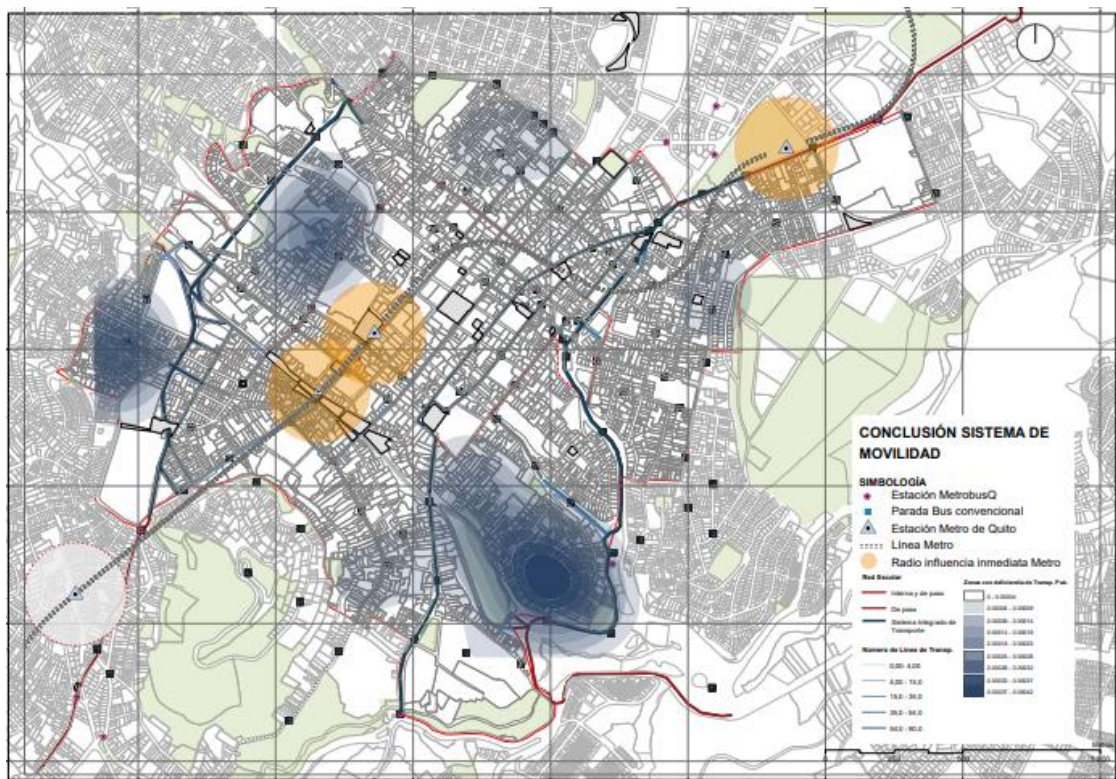
1. Respecto a la infraestructura eléctrica, la ciudad de Quito cuenta con un 99.4% de la población con acceso a la misma, sin embargo, en el CHQ se evidencia un deterioro de las redes eléctricas, por tanto la EEQ, desde el año 2016, ha impulsado un proyecto para el cambio de la red eléctrica soterrada, dividiendo al sector en micro zonas, además, este programa impulsa el cambio de las luminarias del

espacio público de tecnología VSAP a LED. (IMP, Diagnóstico Centro Histórico de Quito, 2019)

2. En cuanto a la red de internet y telefonía, el CHQ tiene una cobertura del 90%, y existe la factibilidad de ampliar el servicio para que cubra el 100% de la demanda a través de la instalación de una red de armarios de revisión. En cuanto a la red de wifi, existen 200 puntos de conectividad libre para la ciudadanía, principalmente en el núcleo central, dicho proyecto es desarrollado por Conquito. (IMP, Diagnóstico Centro Histórico de Quito, 2019)
  3. Respecto al agua potable casi existe un 100% de cobertura a excepción de ciertas zonas de los barrios Recoleta, El Placer, González Suarez, San Juan y la Victoria, por tanto la percepción de la excelente calidad del agua en el CHQ, por parte de los moradores, es de 84.6%. (IMP, Diagnóstico Centro Histórico de Quito, 2019)
  4. De acuerdo a la EPMAPS, la cobertura del alcantarillado alcanza un 94.1% en la ciudad, sin embargo se debe puntualizar que en CHQ, el sistema se encuentra con sobre carga debido a que es mixto, es decir, carga tanto aguas servidas como aguas lluvias, además que por la avanzada edad del mismo, debe ser reemplazado. (IMP, Diagnóstico Centro Histórico de Quito, 2019)
  5. Respecto a la recolección de residuos, de acuerdo a EMASEO, existe una cobertura del 98.9%, a pesar de existir ciertas zonas que solo se puede acceder a través de escalinatas, cabe señalar que de este porcentaje, el 79.5% utiliza los basureros públicos, 13.8% los contenedores plásticos y 5.75% lo hace en contenedores metálicos subterráneos. (IMP, Diagnóstico Centro Histórico de Quito, 2019)
  6. En cuanto a los equipamientos, el CHQ presenta un desequilibrio respecto a la distribución de ciertos servicios, ya que, por una parte, concentra la mayor cantidad de sedes gubernamentales, municipales, museos, religiosas, universitarias y militares generando un gran flujo de población flotante, además cuenta con una gran cantidad de instituciones educativas y de salud, que sobre pasan la demanda interna del CHQ, esto contrasta con la falta de espacios verdes y parqueaderos. (IMP, Diagnóstico Centro Histórico de Quito, 2019)
- d) Movilidad.-** Por su ubicación céntrica en la ciudad, existe una gran cantidad de flujos vehiculares y peatonales, los cuales superan la capacidad de la red viaria (promedio

ancho de vía 7m), por una parte existe un flujo vehicular diario de 76.038 unidades, principalmente de vehículos particulares, por otro lado se reciben un promedio de 282.290 peatones, estos se disputan, junto con las ventas ambulantes y los autos mal estacionados, los 73.851 metros de calzada, además, por efectos de la topografía del sector, se dificulta la movilidad para personas discapacitadas, niños y adultos mayores. Por otro lado se ha implementado una red de ciclo vías de 63.4km, sin embargo no ha sido del todo exitosa ya que, la complejidad de la topografía del sector, un 40% de los tramos presente una pendiente de al menos 8%. También existe un déficit de estacionamientos ya que actualmente hay 6.174 plazas disponibles entre públicas y privadas, por lo que, contando únicamente a los residentes, faltan un total de 1.366 plazas. Finalmente, es importa señalar que por el CHQ pasan 100 líneas de buses, las cuales ocupan el 39% de las vías, complicando aún más la movilidad, por este motivo se espera la pronta puesta en funcionamiento del Metro de Quito. (IMP, Diagnóstico Centro Histórico de Quito, 2019)

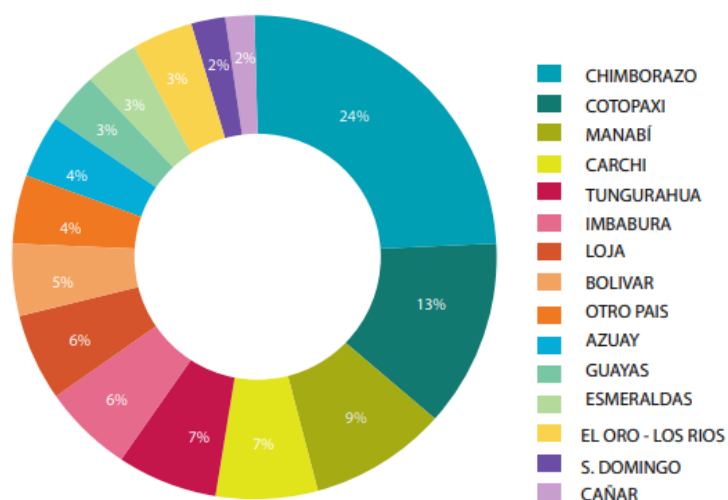
Mapa 4: Conclusiones Sistema de Movilidad



Fuente: Diagnóstico del Centro Histórico 2017, IMP

e) **Socio – Cultural.-** Actualmente la población mayoritaria en el CHQ se encuentra en el rango de edad de entre 19 a 64 años, conformando el 58.1% de la población, donde el grupo mayoritario esta entre los 20 a 24 años, por otro lado se debe considerar que el 41% de sus habitantes son migrantes del campo a la ciudad, principalmente de la provincia de Pichincha (59.3%), y en un 1.9% son migrantes extranjeros. (IMP, Diagnóstico Centro Histórico de Quito, 2019)

*Tabla 4: Procedencia de los Habitantes del CHQ (sin Pichincha)*



*Fuente: Diagnóstico del Centro Histórico 2017, IMP*

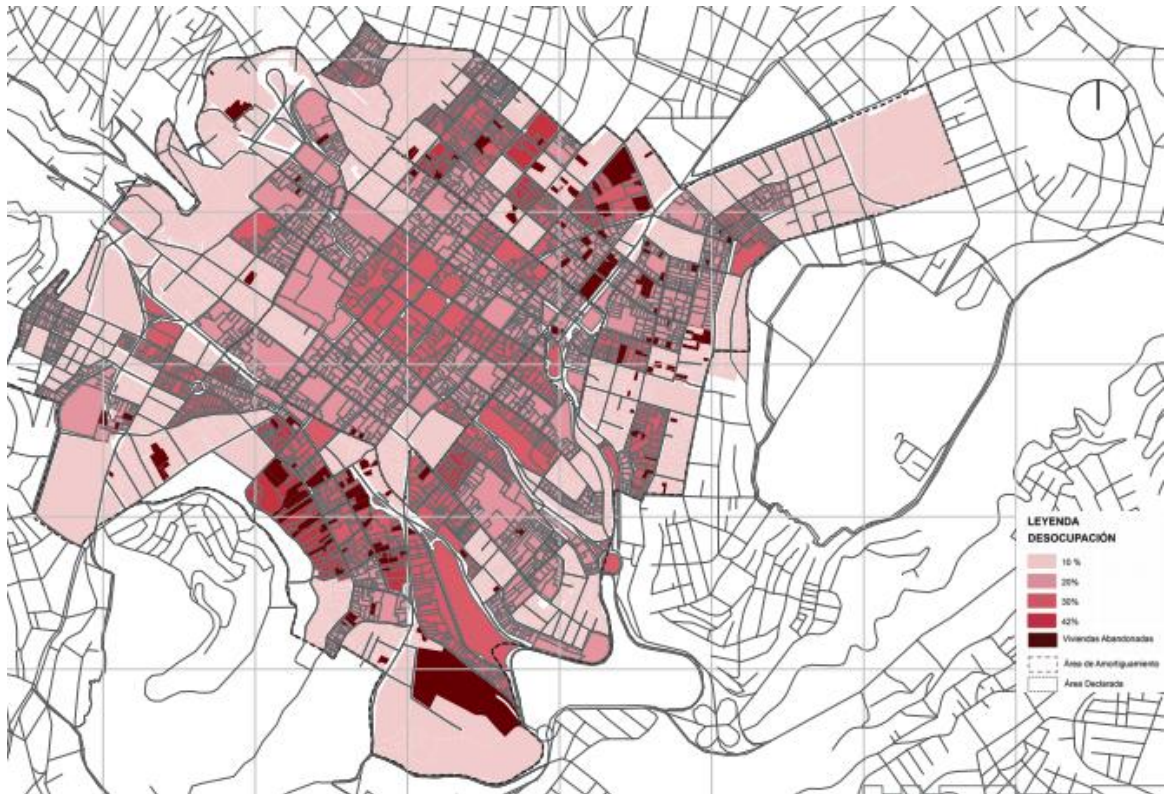
f) **Económico – Productivo.-** A pesar que en el CHQ cuenta con una gran cantidad de servicios, concentrando 16.124 negocios de más de 100 actividades económicas, presenta un alto grado de vulnerabilidad tanto social como económica, ya que el 20% de los hogares son pobres o tugurizados, además el 35% de los residentes esta debajo de la línea de pobreza y el 6% de la extrema pobreza, esto se refleja en que el ingreso promedio en el CHQ es de USD \$510,10 mensuales, es decir, esta USD \$330,9 por debajo del promedio del resto de la ciudad, además el 51% de sus residentes trabaja por cuenta propia, mientras que, el 73% de sus habitantes son no remunerados fijos, debido principalmente a la gran cantidad de negocios familiares.

Otro de los factores presentes en el CHQ, es el bajo nivel de preparación de sus habitantes, especialmente de los que se encuentran en edad laboral, ya que apenas el 19% señalo tener preparación de tercer o cuarto nivel, esto sumado al desconocimiento

de los planes de empleo y capacitaciones que están implementados en el CHQ por parte del MDMQ, consolida a este sector de la población con alto índice de vulnerabilidad. Finalmente, Quito se ha consolidado como la décima ciudad más visitada de Sudamérica, logrando consolidarse como un atractivo turístico a nivel mundial, teniendo un crecimiento sostenido desde el año 2007 hasta el 2016, donde se presentó una pequeña contracción del 3%, al punto que, el 86.6% de los visitantes son extranjeros, sin embargo, este flujo económico no se ve consolidado en la economía de la población del CHQ, ya que apenas el 9% del alojamiento y el 10% de las actividades se encuentran dentro del sector, además la tasa de ocupación turística es inferior al resto de la urbe. (IMP, Diagnóstico Centro Histórico de Quito, 2019)

- g) Vivienda.-** A pesar que desde 1987, con la creación del FONSAL, se ha tenido como premisa incrementar la habitabilidad del CHQ, este cometido no ha podido ser plasmado en la realidad, ya que, a pesar de que los predios dirigidos a usos habitacionales representan el 78,3% del CHQ, actualmente existe un incremento exponencial de la tasa de despoblamiento, lo que a su vez ha generado un incremento en el deterioro de las viviendas que, para el año 2010, ya representaba un 48,5% en Estado regular y malo, debido a que las viviendas han cambiado su uso a comercial, principalmente en planta baja, dejando, tanto a los centros de manzanas como a los pisos superiores, con usos complementarios como bodegas o en muchos de los casos en total abandono. (IMP, Diagnóstico Centro Histórico de Quito, 2019)

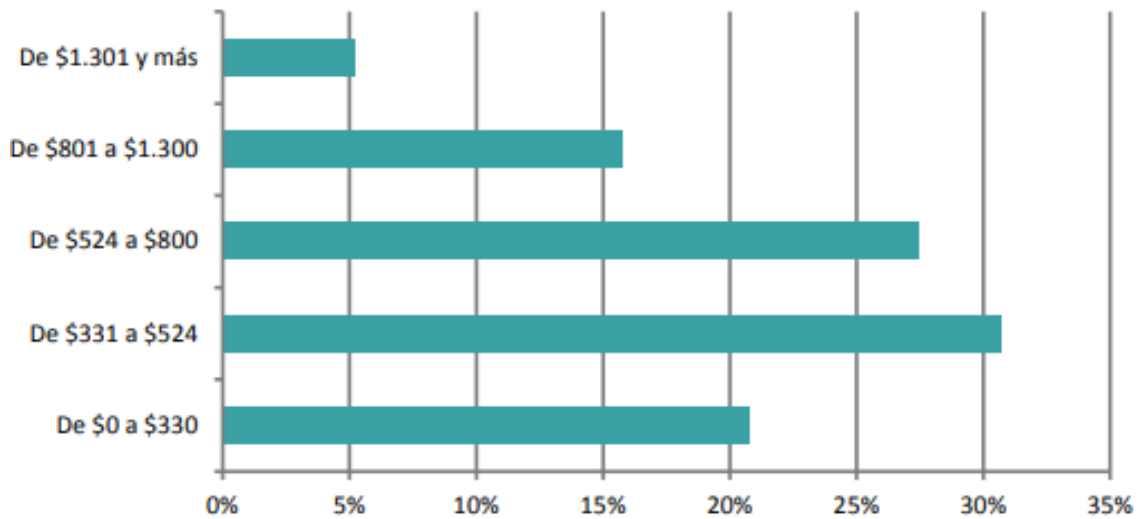
Mapa 5: Porcentaje de desocupación de viviendas abandonadas



Fuente: Diagnóstico del Centro Histórico 2017, IMP

Por otro lado, existen zonas dentro del CHQ, que tienen un alto grado de hacinamiento al punto que, 35% de las viviendas alberga a 2 personas por habitación, mientras que un 16% de viviendas alberga hasta 3 personas por habitación, esto se relaciona directamente con que la principal forma de posesión de vivienda en el CHQ, es el arriendo que representa el 49%, y que a su vez, se refleja con el promedio del costo del arriendo de una vivienda dentro del CHQ es de \$ 198,15 mensuales, lo que al compararlo con el promedio de los ingresos del sector, representa el 38,8% de los ingresos. También es importante señalar que existe una gran variación en los rangos de ingresos de la población del sector, así como también de los arriendos que, dependiendo de la ubicación dentro del territorio del CHQ, oscilan entre los \$90 a los \$450 mensuales. (IMP, Diagnóstico Centro Histórico de Quito, 2019)

Tabla 5: Rango de Ingresos en el CHQ



Fuente: Diagnóstico del Centro Histórico 2017, IMP

Finalmente es importante señalar que de los 5.299 predios que existen en el CHQ, el 94.6% son privados, además, de estos mismos predios apenas el 3.31% tiene catalogación negativa y también existe un 0.92% de predios baldíos, el resto son de protección absoluta o parcial, es decir, entran en el plan de conservación estipulado en la ordenanza 260, por tanto, se estima que el costo para dicha rehabilitación oscila entre \$700 a \$1200 por m<sup>2</sup>, lo que implica que supera entre dos a tres veces el costo promedio de un proyecto nuevo. (IMP, Diagnóstico Centro Histórico de Quito, 2019)

### 1.5. Análisis del Mercado Inmobiliario en el DMQ

En orden de entender la actualidad y el funcionamiento del mercado inmobiliario del DMQ y su relación y pertinencia con la presente investigación, en esta parte se analizará los principales indicadores del sector, detallando el desarrollo histórico del mismo, así como también, su Estado actual, y es que, de acuerdo a la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador, el mercado inmobiliario ha sufrido una gran contracción provocada por los desincentivos que ha tenido el sector, así como por el estancamiento económico del país.

La inestabilidad causada por el constante cambio en las decisiones gubernamentales y contractuales inherentes al sector inmobiliario, han afectado directamente al comportamiento del

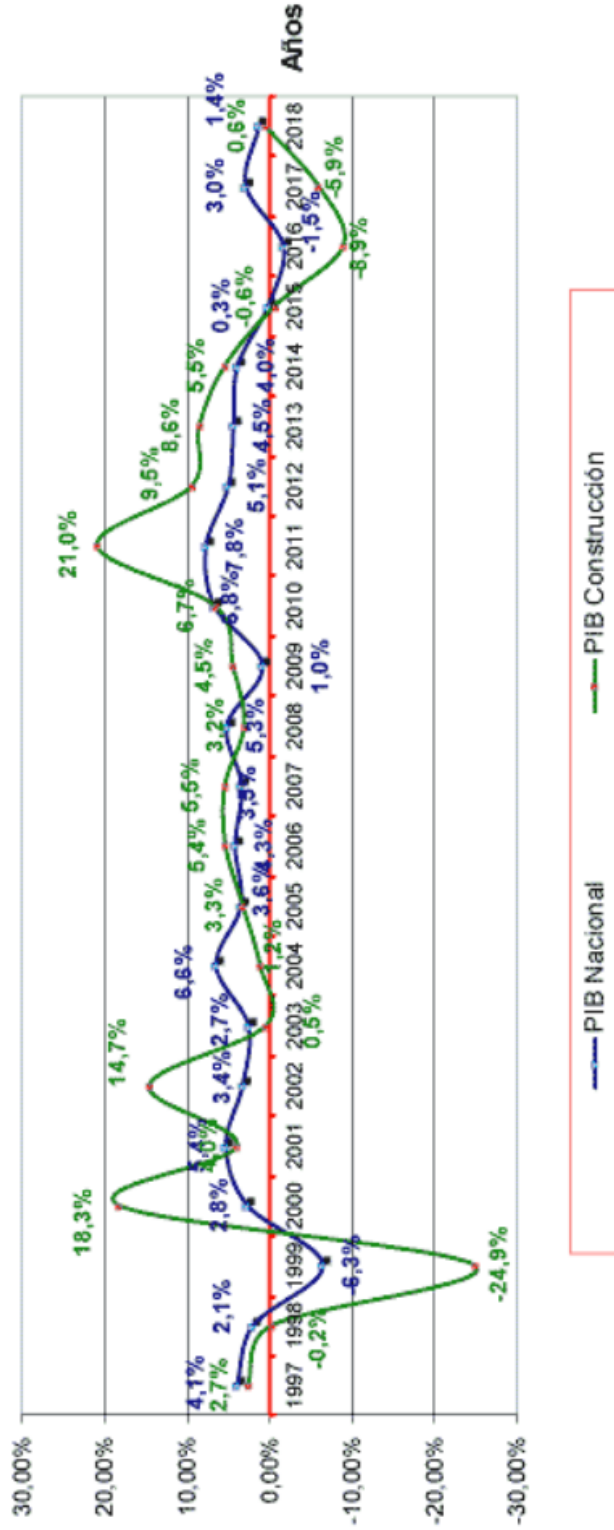
mismo, ya que, con la aprobación de la Ley de Plusvalía<sup>1</sup> en el año 2016, el mercado cayó hasta el -8.9% del PIB de Construcción, sumado a la demora en la puesta en funcionamiento de la nueva tasa y montos de los proyectos VIP, donde se aumentó el valor de los créditos hasta USD \$90.000 a una tasa del 5.99%, misma que entro en funcionamiento desde Abril del 2019, además de, la falta de fondos para el “fideicomiso para tasa de interés preferencial”, así como, el cambio en las políticas del Biess para financiar solo hasta el 80% del valor del bien, atrasó el otorgamiento de crédito de viviendas ya compradas, llevando a muchas de ellas a revertir la compra por que era imposible para el comprador duplicar o triplicar el monto de entrada, finalmente un exceso en la burocracia para el otorgamiento del crédito, debido a que se implementó el sistema de sorteo notarial para la ejecución de las firmas de escrituras públicas. Actualmente tanto la ley de Plusvalía como el sorteo notarial han sido derogados, además las políticas de financiamiento del Biess han modificado una vez más, volviendo a otorgar crédito del 100% del valor de la propiedad hasta montos por USD \$130.000, por tal motivo se ha notado una mejoría en el sector, que para el año 2018, alcanzó un PIB de Construcción ha llegado al 0.6%. (APIVE, 2019)

Al comparar el Estado actual del PIB del Ecuador con el PIB de Construcción, evidencia un desarrollo totalmente diferente, ya que, el PIB del país ha fluctuado en un rango que no ha superado el 10% de diferencia desde el año 2000 hasta la actualidad, por otro lado, la construcción ha sufrido grandes variaciones que llegaron a su máxima producción en el año 2011 con un 21%, para luego tener una estrepitosa caída hasta llegar a su punto más crítico en el año 2016 con -8.9% del PIB Construcción, actualmente se presenta un repunte en la producción del sector de la construcción, alcanzando en el año 2018 un 0.6% del PIB Construcción.

---

<sup>1</sup> Ley de Plusvalía: Ley recaudatoria sobre la ganancia extraordinaria producto de la venta de un bien inmueble usado, vigente desde el año 2016 y derogada mediante consulta popular y referendo celebrado en Febrero del 2018.

Tabla 6: PIB vs. PIB Construcción



Fuente: Help Inmobiliario 2018, Gamboa y Asociados

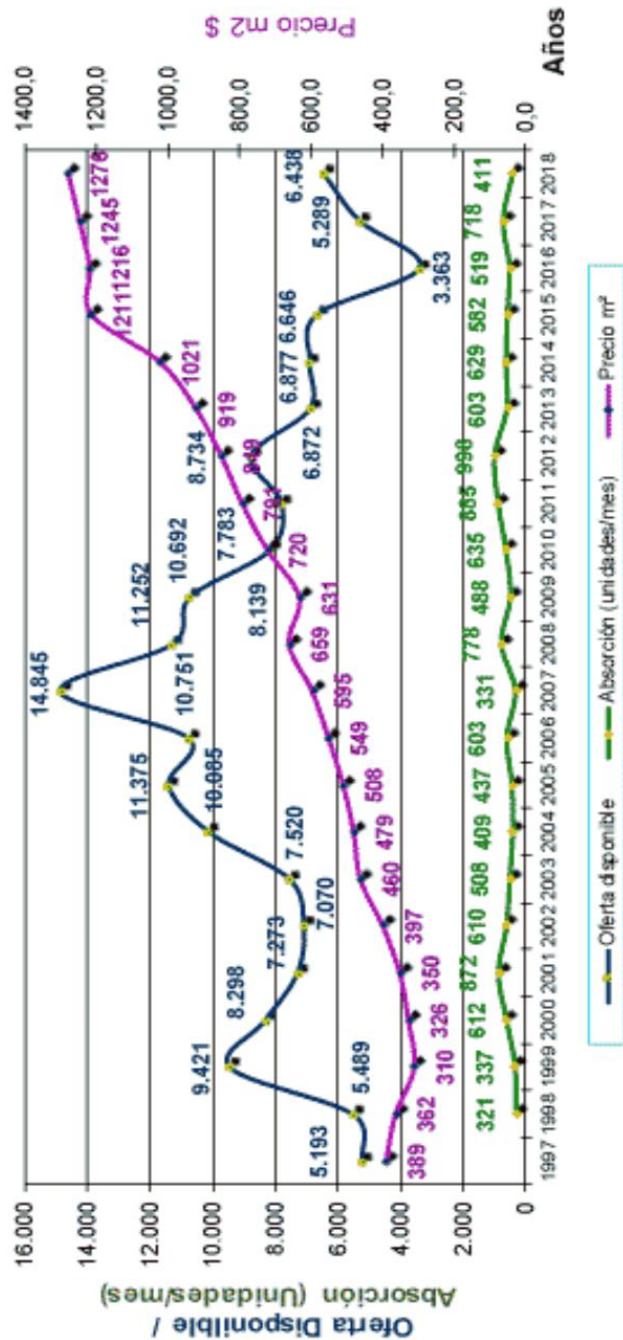
De acuerdo al Banco Central del Ecuador, la estimación del crecimiento del PIB para finales del año 2019 será de apenas el 0.2% respecto al año 2018, mientras que el PIB Construcción experimentará un crecimiento de apenas el 0.7% en este mismo período. Esto se ve reflejado directamente en el decrecimiento tanto del empleo en la construcción, donde se perdieron 41.101 plazas de trabajo con relación al año 2018, así como de la disminución en la cantidad de reservas de vivienda, ya que, con relación al año 2018, decreció en un 13.2%, siendo Quito la ciudad más afectada con una disminución en las reservas del 25.9%. (APIVE, 2019)

Sin embargo de esta clara contracción del sector inmobiliario en el Ecuador, existe un segmento del mercado que presente un crecimiento positivo respecto al mismo período del año 2018, y es que las unidades de vivienda comprendidas en un rango de precio de entre USD \$70.000 hasta USD \$100.000, han experimentado un incremento en las reservas de un 15.4%, lo que ha sostenido al sector de no volver al peor momento que fue en el año 2016, ya que al compararlo con ese período, se presenta un 42% más de reservas, lo que se contrapone con la realidad del programa de vivienda “Toda una Vida” impulsado por el gobierno nacional, a pesar de estar en plena fase de implementación, está dentro del segmento del mercado que más se ha contraído, mismo que está comprendido en el rango de precio de venta al público de USD \$0 hasta USD \$40,000, y que ha sufrido una desaceleración del 30.9% en el primer semestre del año 2019. Por otro lado, es importante señalar que el Biess ha colocado un 12% menos de créditos en el primer semestre del 2019, respecto al mismo período del 2018, es decir, se han entregado créditos por \$402 millones de dólares, lo que equivale al 45% de la meta para este año. (APIVE, 2019)

Todos estos antecedentes han contribuido para que el mercado inmobiliario no pueda desarrollarse adecuadamente, al punto que, el déficit habitacional persiste, ya que de acuerdo al censo poblacional del año 2010, era de 1'900.000 viviendas, y según los últimos datos publicados por el INEC reflejan que, para el año 2017, el déficit cualitativo era de 33.7%, mientras que el déficit cuantitativo era de 13.4% (INEC, 2017), al trasladar estos datos al mercado inmobiliario de la ciudad de Quito, podemos observar que a partir de la dolarización en el año 2000, los precios promedio del m<sup>2</sup> de viviendas han ido incrementando paulatinamente hasta los USD \$1.276, sin embargo, la producción de vivienda tuvo un desplome crítico desde el año 2007 hasta el 2016, ahondado por la creación de la Ley de Plusvalía, hasta que, una vez derogada la misma, se produjo un punto de inflexión que provocó el repunte de producción de vivienda, generando 6.438 unidades

disponibles en el año 2018, misma que sigue siendo baja. A pesar de este pequeño repunte en la producción, la absorción que tiene el mercado es aún más baja, en promedio se vendieron apenas 411 unidades por mes, lo que da un total de 4.932 unidades en el año 2018. (Inmobiliario & Help, 2018)

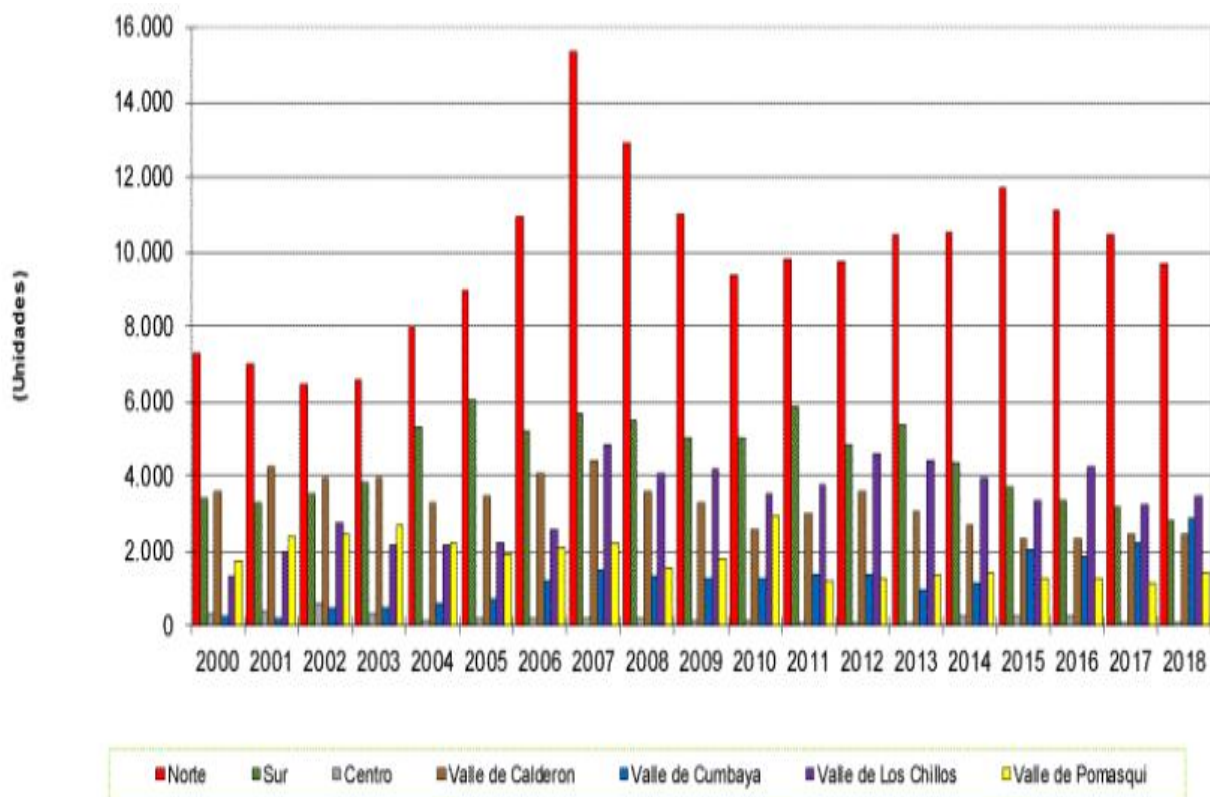
Tabla 7: Oferta Inmobiliaria disponible en Quito / Absorción (Unidades/Mes) / Precio M2



Fuente: Help Inmobiliario 2018, Gamboa y Asociados

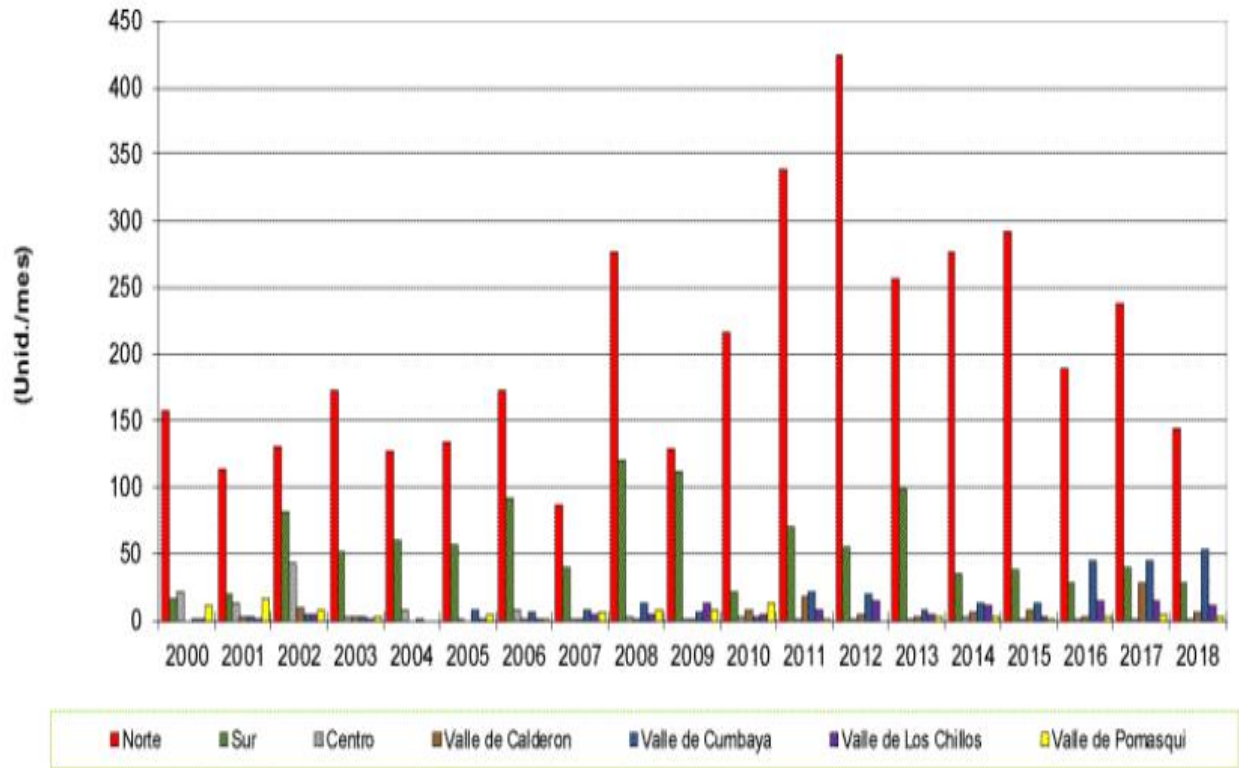
Del total de la producción de viviendas del año 2018, es decir, de los 745 proyectos de vivienda existentes en la ciudad, que correspondían a un total de 22.041 unidades habitacionales, apenas un proyecto se encuentra dentro del territorio del CHQ, es decir, que de toda la oferta de la ciudad, esta zona representa apenas el 0.13% de la misma, consolidando de manera rotunda como la zona de la ciudad donde menos vivienda se produce y se compra, esto debido a todas las des amenidades detalladas en la presente investigación. El Edificio San Andrés es el único proyecto formal del sector, posee 3 unidades disponibles que oscilan entre los USD \$42.000 hasta los USD \$89.000. (Inmobiliario & Help, 2018)

*Tabla 8: Oferta Departamentos Quito*



*Fuente: Help Inmobiliario 2018, Gamboa y Asociados*

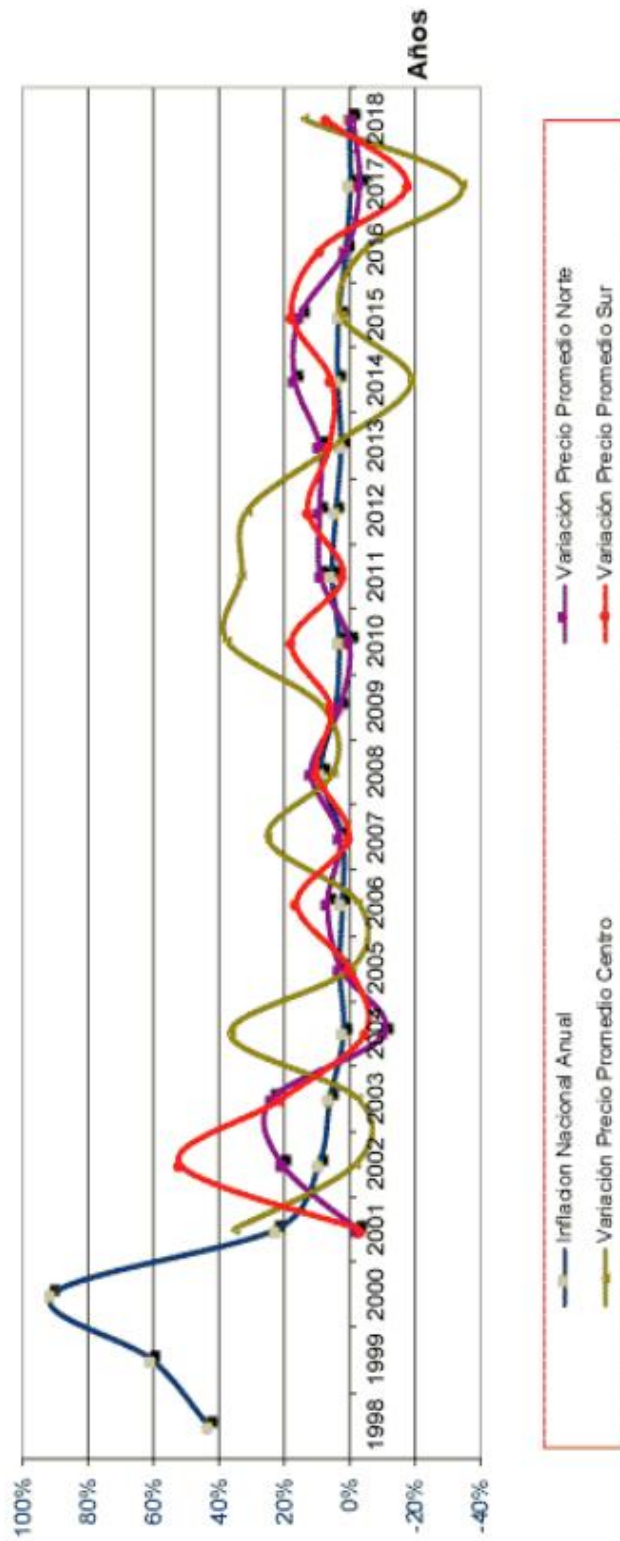
Tabla 9: Absorción Departamentos



Fuente: Help Inmobiliario 2018, Gamboa y Asociados

Cabe señalar también que, históricamente, el CHQ posee la mayor variación de los precios de los bienes inmuebles de toda la ciudad, debido a sus condicionantes especiales de conservación, por ser el núcleo político del país, por poseer una gran cantidad de normativa que cambia constantemente, por ubicación, por el cambio forzado de uso de suelo a comercial, entre otras variables, llevando a que el índice de precios pase de -28% en el año 2017 al 14% en el año 2018. (Inmobiliario & Help, 2018)

Tabla 10: Inflación Índice de Precios al Consumidor inmobiliario



Fuente: Help Inmobiliario 2018, Gamboa y Asociados

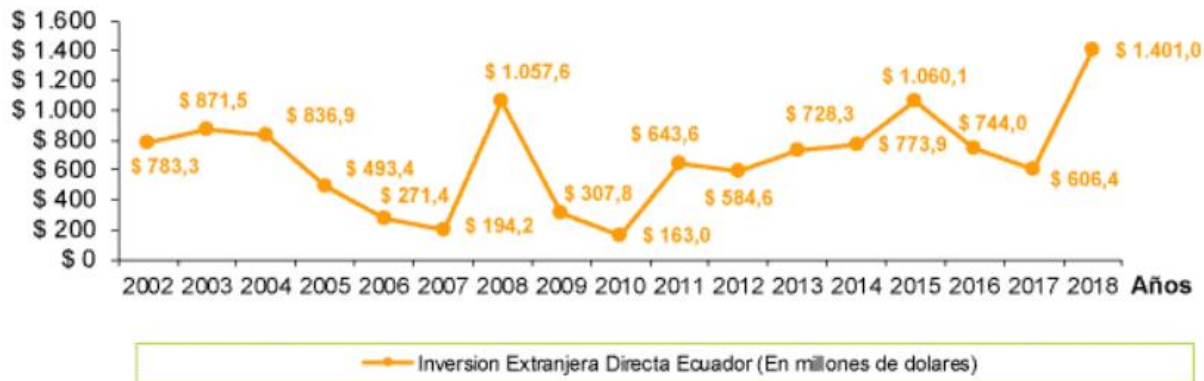
Finalmente es importante señalar que a pesar que el índice de riesgo país pasó de 458 en el año 2017 a 826 en el año 2018, tanto la inversión extranjera como las remesas de migrantes se han incrementado, factores que, al margen de no estar relacionados directamente con el sector inmobiliario, pueden influir en su comportamiento al inyectar capital foráneo a la economía del país. (Inmobiliario & Help, 2018)

Tabla 11: Remesas de Migrantes



Fuente: Help Inmobiliario 2018, Gamboa y Asociados

Tabla 12: Inversión Extranjera Directa en el Ecuador



Fuente: Help Inmobiliario 2018, Gamboa y Asociados

## 1.6. Financiamiento

Para dar impulso al sector inmobiliario, actualmente existe una gran oferta de financiamiento tanto de la banca privada y pública, por lo que para efectos de la presente investigación, se detalla los principales productos financieros tanto para el constructor como para el consumidor final, así como

también las condiciones en las que se entrega el bono de vivienda, además del detalle de los precios sugeridos por los cuerpos colegiados tanto para vivienda nueva como para remodelación.

En el caso del constructor, el producto financiero inherente a esta investigación, lo provee la Corporación Financiera Nacional y lleva por nombre “CFN Construye”, está enfocado en el desarrollo de proyectos de vivienda cuyo precio de venta este dentro del rango de USD \$40.000 hasta USD \$90.000 y presenta las siguientes condiciones que deben ser aprobadas por la propia institución: (CFN, 2019)

- El promotor inmobiliario deberá ser dueño del lote de terreno y este será considerado como aporte del proyecto.
- La CFN financiara hasta el 80% del costo del proyecto
- Plazo de hasta 5 años
- Período de gracia de hasta 2 años
- El monto del crédito va desde los USD 50.000 hasta los USD 50 millones en el caso de ser un grupo económico o USD 25 millones por empresa o persona natural
- Tasa de interés del 7.5% anual

Además debe cumplir con los siguientes requisitos técnicos previo al otorgamiento del crédito, en el caso de vivienda nueva:

- Diseño Arquitectónico
- Diseño Estructural
- Diseño Hidro – Sanitario
- Diseño Sistema Contra Incendios
- Presupuesto y Cronograma Valorado
- Calificación de proyectos habitacionales emitida por el MIDUVI
- Permisos y aprobaciones emitidas por las entidades competentes

Mientras que para la remodelación los requisitos técnicos son los siguientes:

- Planos Arquitectónicos de Estado Actual
- Planos de Reforma de Ingenierías participantes
- Especificaciones Técnicas
- Metodología Constructiva

- Permisos Municipales correspondientes

Por otra parte, en el caso del consumidor final, el producto financiero inherente a esta investigación es el crédito hipotecario VIP otorgado principalmente por el BIESS, aunque, de acuerdo a la ley, todos los bancos están obligados a incluir este producto dentro de su cartera, presenta las siguientes condiciones: (BIESS, 2019)

- Aporte al IESS por parte del afiliado por al menos 36 meses de los cuales los últimos 13 deben ser consecutivos
- Financiamiento del 100% en viviendas de hasta USD \$90.000
- Precio por m2 USD \$980
- Tasa de interés del 5.99%
- Plazo hasta 25 años
- No tener pagos pendientes con el IESS
- La mensualidad no debe superar el 40% del total de ingresos del afiliado
- Edad máxima del afiliado, hasta 77 años

Es importante señalar que se aspira dinamizar al mercado con estos productos financieros, debido a que actualmente los créditos han tenido un desarrollo restringido que va a la par con la evolución del mercado antes detallada en la presente investigación, es decir, hubo una reducción en los créditos hasta el punto más bajo en el año 2017, y teniendo un repunte para el año 2018 llegando a las 28.714 operaciones crediticias con un monto promedio de USD 61.458.

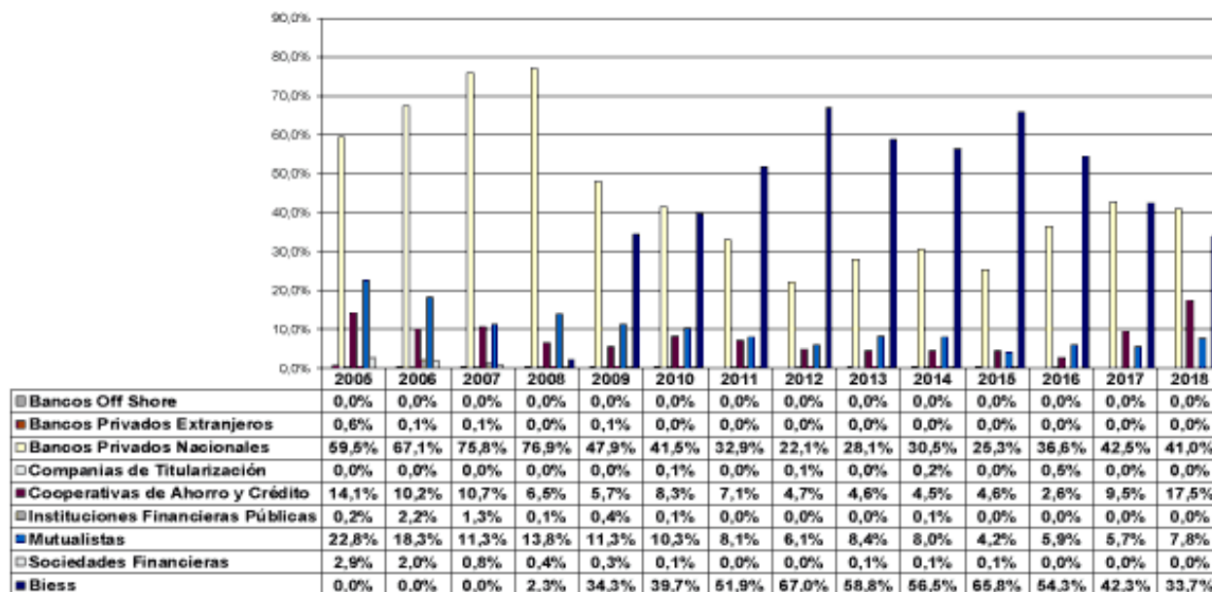
Tabla 13: Crédito Hipotecario Nacional



Fuente: Help Inmobiliario 2018, Gamboa y Asociados

De todas las operaciones crediticias es importante señalar que la institución que mayor aporte tiende dentro del mercado inmobiliario nacional es el BIESS, ya que contribuyó con 33.7% del financiamiento de vivienda a nivel nacional, esto se debe a que ha tenido siempre las mejores tasas y plazos del mercado, también es importante señalar que la participación de créditos provenientes de extranjero es prácticamente nula.

Tabla 14: Participación de Crédito para Vivienda por tipo de Entidad



Fuente: Help Inmobiliario 2018, Gamboa y Asociados

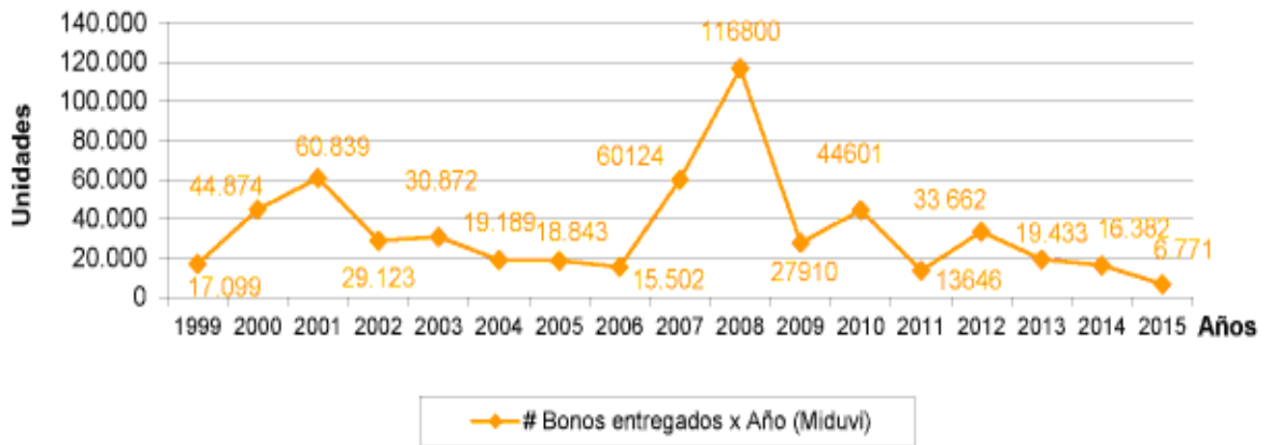
Otra importante fuente de financiamiento dentro del mercado inmobiliario es el Bono para Adquisición de Vivienda otorgado por el MIDUVI, el cual está en vigencia desde el año 2015 y que fue creado con el objetivo de incentivar la adquisición de vivienda formal. Los montos que son entregados van de acuerdo al precio de venta de la vivienda de USD \$6.000 para viviendas de hasta USD \$25.000, de USD \$5.000 para viviendas de hasta USD \$30.000 y de USD \$4.000 para viviendas de hasta USD \$ 40.000 y para poder obtenerlo se debe cumplir con los siguientes requisitos: (MIDUVI, 2015)

- Aportar el 5% del valor de la vivienda con capital propio
- Tener la precalificación de crédito por el monto correspondiente al saldo del valor de la vivienda
- Domiciliado al menos 2 años en el cantón donde se encuentra el proyecto

- No tener vivienda propia o en caso de hacerlo que la suma de los avalúos catastrales no supere los 65 SBU

Desafortunadamente este incentivo económico se ha ido diluyendo dentro del mercado inmobiliario, ya que, como se detalla en la presente investigación, el segmento para el cual está pensando este bono es el más afectado por la contracción del sector, por lo que paso de su pico más alto en el año 2008 con 116.800 bonos entregados a unos escasos 6.771 bonos para el año 2015 y continua la tendencia a la baja.

*Tabla 15: # Bono de Vivienda Entregado a Nivel Nacional*



*Fuente: Help Inmobiliario 2018, Gamboa y Asociados*

Finalmente, para efectos de la presente investigación, se tomara en cuenta como una referencia los costos planteados por el Colegio de Arquitectos del Ecuador a través del Reglamento Nacional de Aranceles, donde se señala que existen 4 categorías para Arquitectura de Obra Nueva y 2 categorías para Arquitectura de Obra Existentes, como principal referencia es el precio por m2 para la remodelación de Obras Existentes Categoría A, mismo que es de USD \$180/m2, además es importante señalar que dicho reglamento fue sancionado en el año 2010 y que el mismo señala que se deberá hacer un reajuste anual en base a la inflación del país. (CAE-P, 2010)

Tabla 16: Tabla de Aranceles

REGLAMENTO NACIONAL DE ARANCELES

ARQUITECTURA EN OBRAS EXISTENTES

<p><b>CATEGORÍA A</b>                  OBRAS CATALOGADAS COMO                  Restauración, rehabilitación, remodelación, reformas y ampliaciones de Edificios modernos o antiguos y espacios urbanos.</p>	<p><b>CATEGORÍA B</b>                  Restauración de Edificios históricos, monumentos y obras de arte.</p>
---	--

Área y Diseño a Construir (m2)	Categoría	Presupuesto Base	Total Honorarios
	Categoría A \$180	0.00	0.00

(EN PORCENTAJES DEL MONTO GLOBAL CALCULADO)

Estudios Preliminares	5%
Anteproyecto	30%
Planos Arquitectónicos Definitivos	35%
Planos de detalles	20%
Especificaciones y presupuesto	10%
<b>TOTAL HONORARIOS</b>	<b>100%</b>

NOTA:  
 -Para determinar la categoría tipológica correspondiente se considerará el uso al cual se va a destinar la obra. (Tabla N0.2).  
 \*Se considerará edificios históricos aquellos que estén inventariados como tales.

Fuente: Reglamento Nacional de Aranceles, CAE-P

## 1.7. Conclusiones

Al analizar el contexto, se concluye que:

- Existe un claro fenómeno de despoblamiento en el CHQ, marcado por las políticas expansivas de la ciudad de Quito, además de políticas urbanas conservacionistas, que han producido fenómenos sociales, económicos, físicos, etc dentro del territorio patrimonial, provocando el vaciamiento del mismo.
- Los predios catalogados como de grado negativo constituyen una clara oportunidad para generar vivienda dentro del CHQ, repoblando el mismo sin alterar la condición patrimonial del mismo.
- Esta investigación se alinea tanto con los objetivos globales respecto a la dirección y las medidas que deben tomar las ciudades a nivel mundial, así como con las metas de los programas y normativas locales.
- El CHQ cuenta con las condiciones y el equipamiento necesarios para albergar una población mucho mayor a la que cuenta actualmente, además de estar ubicado en una zona privilegia de la ciudad.
- El mercado inmobiliario del país se encuentra en una clara contracción, sin embargo, existe un segmento que ha tenido un crecimiento, que ha sido sostenido por políticas gubernamentales enfocadas al desarrollo de vivienda entre USD \$ 70.000 hasta USD

\$90.000, cabe señalar que estas políticas han sido aplicadas de forma tardía pero oportuna, provocando que en términos generales, el mercado inmobiliario haya revertido su situación para poder notar algo de crecimiento en los últimos 2 años.

- Paralelo a las políticas gubernamentales, se han creado productos financieros tanto para constructores como para consumidores finales, mismo que han canalizado al mercado inmobiliario a este repunte de los últimos 2 años.
- Al entender que el segmento al que está enfocado el Bono de Vivienda, es el que mayor contracción ha sufrido, se sugiere que se amplíe su rango de aplicación a viviendas con un precio de venta de hasta USD \$90.000, aclarando que se deberá realizar una total reestructuración del bono para poder enfocarlo hacia una correcta aplicación en varios modelos inmobiliarios en el país.
- Se debe generar políticas, ordenanzas y normas que bajo las actuales condiciones del mercado, generen el marco legal y económico que articule programas inmobiliarios a través de alianzas público privadas.

## **CAPÍTULO 2: MODELOS DE GESTIÓN DE REPOBLAMIENTO EN CENTROS HISTÓRICOS DE SUDAMERICA**

### **2.1 Introducción**

El fenómeno de despoblamiento de los centros históricos se ha presentado en varias ciudades de Sudamérica, ya que, históricamente, se han replicado las políticas de expansión de las ciudades por toda la región, es por esto que, para la presente investigación, se toma como referentes a los programas de repoblamiento de los centros históricos de Santiago de Chile y de México DF, mismos que ya han sido aplicados y han generado diversos resultados.

### **2.2 Caso: Centro Histórico Santiago de Chile**

Como muchas ciudades latinoamericanas, el caso del centro de Santiago experimentó, durante el siglo recién pasado, un proceso de empobrecimiento de su población y luego un evidente y progresivo despoblamiento, estos factores según Pablo Contrucci en su investigación sobre el repoblamiento del casco central de Santiago de Chile, generaron “un deterioro sistemático y progresivo de sus construcciones, llegando a su máxima expresión en la década del ochenta, período en que la ciudad alcanzó su más bajo índice de población residente.” (Contrucci Lira, 2000)

En primera instancia, la comuna central fue abandonada por los sectores acomodados, que en búsqueda de un nuevo modelo suburbano, nombrada la ciudad jardín, y se trasladaron al oriente de la ciudad. Al mismo tiempo, impulsados por el proceso de urbanización, los habitantes del campo migraron masivamente a las ciudades mayores en busca de nuevas oportunidades. El centro cambió entonces de residentes y las grandes casonas se subdividieron para recibir a estos nuevos habitantes urbanos. El mal mantenimiento de las edificaciones, los sucesivos terremotos y las políticas de expulsión de los pobres a la periferia resultaron en un descenso sostenido de la población residente del centro, a la vez que se producía un deterioro progresivo de su cuerpo construido. Esta situación se vio agravada durante los años setenta y ochenta, período en el que los usos industriales y de bodegaje comenzaron a dominar el paisaje céntrico. (Contrucci Lira, 2000)

Es así que en 1990, se realizó la Primera Convención de Santiago, con el objetivo de revertir el vaciamiento que experimentó el centro de la ciudad de Santiago, para dicho efecto, se presentaron

más de 60.000 personas, logrando consolidar un visión enfocada en tres temas básicos para los que se elaboraron diversas líneas de acción: el rol residencial de la comuna; las actividades de servicio, comercio e industria; y la calidad de vida de la población. Para dicho efecto se planteó un concepto clave: restaurar al rol residencial como el principal propulsor para recuperar las áreas deprimidas y, que a su vez, sea el motor para generar beneficios en la comunidad, especialmente económicos y ambientales, ya que, al reducir el vaciamiento del centro, se evitan costos al ser un sector que cuenta con todos los servicios, además de, contaminantes atmosféricos producidos por el excesivo número de viajes que deben realizar los habitantes para salvar las grandes distancias producto de la expansión de la urbe.

### 2.2.1 Implementación

Para iniciar la implementación del programa, en 1985 el Municipio de Santiago crea la Corporación para el Desarrollo de Santiago (CORDESAN), quien es la encargada de desarrollar el programa y como primera acción realizan un diagnóstico general de la situación, así como también, identificar la brecha que existe entre generar vivienda en territorio consolidado vs la periferia sin consolidar, determinando que el costo del m2 de construcción en el centro era de USD \$363, mientras que en la periferia era de USD \$6.487, es decir, el costo social para la municipalidad es 16 veces menor en el centro que en la periferia.

*Tabla 17: Comparación Costos Centro / Periferia*

**Cuadro Resumen de las Inversiones Necesarias de Realizar para Incorporar un Nuevo Residente**

Item	CENTRO	PERIFERIA
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	<b>178</b>	<b>740</b>
Abastecimiento Agua Potable	45	236
Evacuación Aguas Servidas	12	98
Evacuación Aguas Lluvias	0	12
Abastecimiento Energía Eléctrica	112	161
Vías de Acceso y Circulación	9	234
<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>185</b>	<b>5.747</b>
Salud	0	237
Educación	0	4.100
Vigilancia Policial	113	1.361
Deportes y Recreación	72	49
<b>TOTAL</b>	<b>363</b>	<b>6.487</b>

*Montos Expresados en US\$*

*Fuente: Programa de Repoblamiento Comuna de Santiago, URBANO*

Con este excedente, Cordesan en conjunto con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) lanzó en 1990 el Subsidio de Renovación Urbana (SRU), cuyo objetivo inicial fue beneficiar a personas que no tuvieran vivienda y que quisieran vivir en el centro, de forma de dar respuesta a los procesos de despoblamiento y de deterioro físico y funcional del casco central de las grandes ciudades del país. El SRU consistía en una ayuda económica no reembolsable entregada por el Estado a los demandantes para la compra de viviendas localizadas en áreas centrales cuyo valor no sobrepasaran las 2.000 Unidades de Fomento (USD \$ 41.667), o los 140 metros cuadrados. Las áreas donde se podía usar el subsidio eran aquellas definidas como prioritarias por el MINVU. A partir de 1994, el SRU cambió su nombre a Subsidio de Interés Territorial (SIT) e incorporó áreas nuevas donde el subsidio pudiera ser usado, algunas de las cuales se ubicaron en comunas del peri centro urbano, como Independencia o Recoleta, o de la periferia santiaguina, como San Bernardo. Después de casi veinte años de aplicación del SRU–SIT en la ciudad de Santiago, se ha detonado un proceso inmobiliario de gran dinamismo que ha resultado en la entrega de más de 19.000 subsidios. (Contrucci Lira, 2000)

*Tabla 18: Incremento del Subsidio*

**Comparación de la Estructura Financiera**  
**Subsidio Tradicional y de Renovación Urbana**

<b>VIVIENDA HASTA US\$ 13.889</b>	<b>TRADICIONAL</b>	<b>RENOVACION URBANA</b>
SUBSIDIO ESTATAL	3.889	5.556
AHORRO POSTULANTE MINIMO	1.389	1.389
CREDITO PRIVADO MAXIMO	8.611	6.944

<b>VIVIENDA HASTA US\$ 27.778</b>	<b>TRADICIONAL</b>	<b>RENOVACION URBANA</b>
SUBSIDIO ESTATAL	3.056	5.556
AHORRO POSTULANTE MINIMO	2.778	2.778
CREDITO PRIVADO MAXIMO	21.944	19.444

<b>VIVIENDA HASTA US\$ 41.667</b>	<b>TRADICIONAL</b>	<b>RENOVACION URBANA</b>
SUBSIDIO ESTATAL	2.500	5.556
AHORRO POSTULANTE MINIMO	4.167	4.167
CREDITO PRIVADO MAXIMO	27.778	27.778

Montos Expresados en US\$

*Fuente: Programa de Repoblamiento Comuna de Santiago, URBANO*

A la par de esto, se planteó resolver tres preguntas básicas para la implementación del programa, ya que en ese momento era una apuesta con resultados inciertos, por lo que surgieron tres cuestionamientos:

“¿quién quiere vivir en el centro?”

Para lo que la Unidad de Vivienda del Municipio levanto una bolsa de demanda, misma que se realizó incluso antes de tener la oferta, y en ella se procedió a informar e identificar a la población interesada en vivir en el centro y que debía hacer para poder acceder a dicha vivienda, además de, gestionar el ahorro programado para los postulantes, en base a la vivienda a la que van a acceder.

“¿quién quiere vender su propiedad?”

Para lo que Cordesan realizó un levantamiento de las propiedades idóneas para la elaboración de proyectos inmobiliarios, además de actuar como interlocutor entre propietarios, promotores inmobiliarios y autoridades.

“¿quién quiere construir viviendas?”

Para esto, una vez conocidas la bolsa de demanda y el banco de propiedades, buscar promotores inmobiliarios interesados en realizar estos proyectos, lo cual se realizaría a través de la firma de un Convenio de Repoblamiento. (URBANO, 2003)

Fase Inicial (1992 – 1994):

- La Bolsa de demanda se consolida con 1.500 grupos familiares que son denominados “Maduros”, es decir, que cumplen con las condiciones de ahorro necesarias para poder acceder a una vivienda.
- Se determina que el rango de precios idóneo es de entre USD \$14.000 hasta USD \$25.000
- EL MINVU establece el monto del SRU en 200 UF (Unidades Financieras), es decir, USD \$5.556.
- El municipio gestiona el ahorro programado de los postulantes, en base a su capacidad de pago y a la vivienda a la que están.

Hay que señalar que en esta fase, el interés que promotores inmobiliarios privados fue nula, por lo que el propio municipio realizó un proyecto piloto llamado “Esperanza”, mismo que ayudó a determinar tanto a la población idónea para acceder al programa, así como también, los precios de las unidades, además, demostró que el programa era factible de implementar y que podía arrojar los resultados económicos para los inversionistas, al punto que, se presenta un primer y único interesado en el programa, con el cual se firma un convenio tripartito entre la Municipalidad, Cordesan y la Cooperativa Abierta de Viviendas Habitacoop, en el cual, las partes eran las encargadas de gestionar tanto a los interesados en adquirir una vivienda, los propietarios de predios en el centro, así como la generación de los proyectos inmobiliarios, con esto se realizaron 12 proyectos habitacionales, generando un total de 3.582 unidades de vivienda. (URBANO, 2003)

Fase de Ajuste (1995 – 1996):

Una vez conocidos los resultados de la fase inicial, se despertó el interés de otros promotores inmobiliarios privados que comenzaron a presionar para poder ingresar al programa, por lo que, se permitió que ingresen con la condición que deben pagar por el acceso a la bolsa de demanda, además, generó una mayor demanda de las viviendas, con grupos de mejores condiciones económicas, lo que facilitó la implementación de viviendas con un valor de USD \$42.000. Cabe señalar que se firmó un nuevo convenio con Habitacoop para que continúe con la generación de proyectos inmobiliarios en las mismas condiciones iniciales, por lo que, hasta el año de 1996, se hicieron 9 proyectos más con un total de 2.226 unidades. (URBANO, 2003)

Fase de Consolidación (1997 hasta la actualidad)

Finalmente el sector inmobiliario privado asume un rol protagónico en la generación de vivienda, firmando convenios bipartitos con el Municipio que funge un rol de mediador, promoción y gestión de la relación entre las partes.

## **2.2.2 Resultados**

Considerando que el programa está vigente hasta la actualidad, los resultados son los siguientes:

- Sobre las 8.000 viviendas generadas
- Sobre los 8.600 grupos familiares captados

- Incremento exponencial de los permisos de construcción en la zona central de Santiago
- Reversión total del proceso de despoblamiento del centro

### **2.3 Caso: Centro Histórico México DF**

En la ciudad de México, Distrito Federal, se vivía una problemática similar a la de Santiago, el centro histórico de la ciudad de México DF, paso de 500.000 habitantes en el año 1950 a 195.000 habitantes en el año 1990, tendencia que continuaba a pesar de que este sector contaba con toda la infraestructura urbana y la más completa dotación de servicios públicos. Bajo esta problemática, en el año 1997, se realizó una consulta donde se evidencio la necesidad de generar una estrategia integral, las autoridades de la urbe diseñaron el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de la ciudad de México DF, y dentro de este plan se desarrollaron varios planes parciales en cada delegación perteneciente a la ciudad, estos programas buscan revertir esa anómala situación y repoblar los corazones urbanos de la que fuera llamada Ciudad de los Palacios, además de fomentar la conservación de centro, así como, revitalizar la economía y las varias dinámicas que se desarrollan en este territorio.

En el caso de la Ciudad de México la huida de la población del Centro Histórico hacia otros sectores de la urbe se dio después del terremoto de 1985, dado que dicho fenómeno sísmico se centró en esa zona provocando daños importantes como edificios y vecindades caídas o con severas fallas, además de las ya señaladas políticas expansivas de la ciudad. Sin embargo, cabe mencionar otros factores que contribuyeron al despoblamiento como: el comercio informal que privatizó el espacio público, el abandono de la infraestructura urbana, y el deterioro y falta de mantenimiento del alumbrado público, drenaje y un sistema eléctrico deficiente por lo anticuado del cableado. (Delgadillo Polanco, 2008)

En el año 2000, se creó un instrumento normativo conocido como Bando N°2<sup>2</sup>, mismo que era un limitante para desarrollos de vivienda y comercio en las cuatro delegaciones, dicho instrumento tenía una serie de inconsistencias en su aplicación, ya que no fue creado en consenso y carecía de marco jurídico, poseía un endeble concepto respecto al vaciamiento del centro, no planteo crear

---

<sup>2</sup> Bando N°2: Política de desarrollo urbana, que inicialmente fue pensada para desarrollar vivienda de interés social en la ciudad de México DF pero que termino favoreciendo a grandes emporios de construcción para el desarrollo de viviendas de clase media y alta, debido a la eliminación de la restricciones del uso del suelo.

reserva territorial para la generación de vivienda social, sin embargo de esto y, a pesar de que inicialmente los promotores inmobiliarios privados tenían reparos frente a este instrumento, se dio un notorio incremento en los certificados de factibilidad de construcción que para el año 2006 fue de 1116.00 en las cuatro delegaciones, de los cuales, 3.885 fueron en el Centro Histórico, lo que provocó que, para el año 2005, ya se tenía 196.450 nuevos habitantes. Cabe señalar que esta producción de vivienda se enfocó a clase media y alta, por lo que, la vivienda de interés público quedó relegada. (Delgadillo Polanco, 2008)

En el año 2003, ante el incremento del costo del suelo, además por el derrumbe de inmueble en pésimo Estado, dio paso a la implementación del Programa Emergente de Vivienda, pasando de construcción de vivienda nueva en terrenos baldíos o abandonados, a la rehabilitación de construcciones ya existentes, con esto, para el año 2006, se realizaron 142.660 acciones de vivienda, de las cuales 72.764 son de rehabilitación. (Delgadillo Polanco, 2008)

### **2.3.1 Resultados**

A pesar de que todos estos programas parciales en las diferentes delegaciones, han provocado un gran interés por parte de los promotores inmobiliarios privados, y se ha llegado a bordear las 183,437 soluciones habitacionales, existen serias variaciones de acuerdo a la delegación, entre las que destaca las siguientes:

- 10 delegaciones incrementaron su población usando suelo destinado a la conservación ecológica
- 6 delegaciones continúan perdiendo población
- Solo 2 delegaciones lograron revertir el despoblamiento si afectar el uso del suelo

Al generar dos tipos de intervenciones, por un lado capitales privados millonarios no recuperables para el Estado y, por otro lado, intervenciones públicas recuperables, mismas que no están relacionadas entre sí, no han logrado consolidar al centro como un lugar con condiciones físicas y sociales aceptables, únicamente se incrementó las unidades de vivienda, así como también, el costo del suelo y de las rentas urbanas.

## 2.4 Conclusiones

Estos dos tipos de programas de intervención han generado varios resultados, por lo que se puede concluir que:

- La promulgación y gestión de política pública por parte de Municipios y entidades competentes, puede generar el marco adecuado para la elaboración de modelos de gestión inmobiliaria que soluciones un problema de la ciudad y que a su vez, generen réditos económicos para todas las partes involucradas.
- Los inversionistas privados pueden aportar con su contingente para aprovechar el marco generado por la política pública, tanto para su beneficio propio, como para el beneficio de la ciudad, además de dinamizar la economía local.
- El objetivo de estos programas no puede enfocarse netamente en la generación de vivienda por parte de promotores inmobiliarios privados, al contrario, se debe hacer un trabajo en conjunto con todos los actores implicados.
- Esos programas son de largo plazo, por lo que se debe generar políticas urbanas, sociales y económicas, que articulen el programa.
- La implementación de un programa de repoblamiento exitoso es factible dentro de territorio patrimonial a través de modelos que generen alianzas estratégicas entre el sector público y el sector privado.

## **CAPÍTULO 3: MODELO INMOBILIARIO DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO PARA ARQUITECTURA DE GRADO NEGATIVO (MICAN)**

### **3.1 Introducción**

De acuerdo a esta investigación, tanto el fenómeno de despoblamiento del CHQ, la nula gestión que tienen los inmuebles de arquitectura de grado negativo dentro del CHQ, así como las diferentes circunstancias del actual desarrollo urbano del CHQ, plantean una clara oportunidad de generar un modelo de gestión inmobiliario, que involucre y beneficie tanto a los usuarios de esta zona de la ciudad, a la ciudad como tal, y que a su vez, sea un negocio atractivo tanto para los promotores inmobiliarios como para los propietarios de los predios involucrados en este programa.

Este modelo de gestión inmobiliaria consiste en establecer el marco adecuado para la generación de vivienda en las edificaciones de grado negativo dentro del CHQ, con el fin de aprovechar tanto las ventajas de la ubicación, así como la disponibilidad del suelo creado dentro de territorio patrimonial, además, busca el repoblamiento del sector para llegar a los niveles adecuados que permitan recobrar la habitabilidad del sector, es decir, generar la apropiación de la ciudadanía necesaria para regenerar el mismo. Finalmente, busca promover la compactación de la ciudad al incrementar población en una zona consolidada, evitando una serie de efectos negativos para la ciudad producto de la expansión de la misma.

### **3.2 Premisas Previas**

Actualmente existen un segmento del mercado inmobiliario comprendido entre USD \$70.000 hasta USD \$90.000 que, a pesar de la contracción del mercado, tiene un incremento positivo de 15.4%, debido a que las políticas gubernamentales y financieras están enfocadas plenamente a este segmento, por tanto:

- 1) MIDUVI ampliará el destino del Bono de la Vivienda para el segmento comprendido entre USD \$70.000 hasta USD \$90.000, y respetará los montos asignados en la actualidad, es decir USD \$4.000, USD \$5.000 y USD \$6.000, dependiendo de la capacidad adquisitiva del usuario.
- 2) La STHV será la encargada de difundir el programa y elaborar una Bolsa de Demanda, donde se recopile una base de datos de candidatos idóneos para la adquisición de una vivienda en el CHQ

- 3) El MDMQ realizará un convenio con instituciones financieras para la elaboración de un programa de ahorro programado para los usuarios calificados para la adquisición de una vivienda, dicho programa respetara la condición de endeudamiento planteada por el BIESS, la cual no debe superar el 40% de los ingresos, además se deberá ejecutar en un período de 3 años, que es el tiempo que de acuerdo a la LOOTUS tiene un propietario para dar uso a su propiedad.
- 4) Se notificará a todos los propietarios de predios de arquitectura de grado negativo ubicados dentro del CHQ, con el fin de poner en conocimiento del dueño que debe dar el correcto uso a su bien en el plazo establecido por la LOOTUS, caso contrario, su propiedad pasara a ser parte del programa MICAN.

### **3.3 Ámbito de Aplicación**

Este programa determina las características mínimas, los requisitos y los procedimientos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios a través de la regeneración de bienes inmuebles de arquitectura de grado negativo ubicados en el CHQ.

- a) Proyectos de regeneración arquitectónica
- b) Proyectos Mixtos (regeneración y nuevos)

### **3.4 Consideraciones Generales**

Al ser un centro histórico, declarado como Patrimonio Cultural de la Humanidad, la principal premisa es su conservación, por tanto:

- a) Ningún inmueble de arquitectura de grado negativo ubicado dentro del CHQ será derrocado, a excepción que su condición estructural actual no permita su rehabilitación, en cuyo caso el nuevo proyecto respetara las características arquitectónicas del inmueble derrocado.
- b) Se permite una total modificación interna en la distribución del inmueble a regenerar, siempre que esto no genera modificaciones en fachada que superen el 15% del área de las mismas
- c) Se respetaran las normas de arquitectura y urbanismo vigentes en el MDMQ, así como, las disposiciones del Plan Parcial para el Desarrollo Integral del CHQ.

### **3.5 Acompañamiento Social**

Para el correcto funcionamiento del MICAN, el MDMQ creará un departamento de gestión del modelo inmobiliario, mismo que tendrá a su cargo los siguientes procesos:

- Filtración de personas adscritas a la Bolsa de Interesados para determinar perfiles idóneos para la adquisición de una vivienda.
- Capacitación y acompañamiento de las personas filtradas adscritas a la Bolsa de Interesados, desde el inicio del proceso hasta la entrega de la vivienda, donde se socializará los procedimientos del MICAN, se hará seguimiento y recomendaciones para el proceso de ahorro programado, además de asesoramiento legal y jurídico para la compra de una vivienda.
- Conexión entre las personas idóneas para la compra de vivienda previamente filtradas de la Bolsa de Interesados, con los promotores inmobiliarios privados.

### **3.6 Entidades Otorgantes y Procedimiento**

El análisis de cada proyecto inmobiliario, tanto en su componente arquitectónico, así como en la contribución a la regeneración urbana, estará a cargo de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, quien emitirá un informe técnico favorable.

Una vez obtenido dicho informe, será el Instituto Metropolitano de Patrimonio quien emitirá un informe de afectación a bienes patrimoniales.

Finalmente, el proyecto cursará el trámite regular de aprobación de planos y permiso de construcción por parte de las entidades colaboradoras y administraciones zonales.

### **3.7 Constitución de Garantías**

El promotor inmobiliario que apruebe un proyecto bajo este programa, deberá constituir garantías debidamente respaldadas por entidades financieras o aseguradoras, mismas que serán de dos tipos:

- a) Garantía de Pago del Bien Inmueble a favor del propietario del mismo
- b) Garantía de Fiel Cumplimiento de la Regeneración Urbana o Equipamiento Planteado en cada proyecto.

### 3.8 Tasas

Al ser proyectos de regeneración urbana, cuya vocación principal es repoblar el CHQ, se plantea tasas fijas de acuerdo al área de intervención.

- a) Intervenciones menores a 500m<sup>2</sup> pagará \$0.50 dólares americanos por cada m<sup>2</sup>
- b) Intervenciones entre 500 a 1000m<sup>2</sup> pagará \$1.00 dólares americanos por cada m<sup>2</sup>
- c) Intervenciones de más de 1000m<sup>2</sup> pagará \$ 1.50 dólares americanos por cada m<sup>2</sup>
- d) Las tasas de aprobación de planos y permiso de construcción serán las mismas establecidas por el MDMQ.

### 3.9 Procedimiento

Para la puesta en marcha de proyectos enmarcados dentro de este plan, se someterá al siguiente procedimiento:

- a) Notificación al propietario del Inmueble, donde se le da un plazo de 3 años de acuerdo al artículo 64 de la Ley orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, período en el cual el propietario del bien está obligado a dar correcto uso y mantenimiento a su bien inmueble.
- b) Transcurrido este período, si el administrado no ha cumplido con lo establecido por el MDMQ, su bien es declarado en enajenación forzosa, por lo que se le dará una valorización monetaria y quedará vacante para la aplicación de este programa por un período de 2 años. En caso de que ningún promotor inmobiliario presente un proyecto para dicho el bien inmueble, el mismo pasará a subasta pública como lo establece la ley.
- c) En dicho período de 2 años, los promotores inmobiliarios podrán presentar proyectos inmobiliarios en dicho bien inmueble, y de ser aprobado, procederá a un convenio de pago de acuerdo a la siguiente formula:

$$VC \times RP = VT$$

VC= Valor Catastral

RP= Rentabilidad del Proyecto

VT= Valor del Terreno.

Con el afán de que tanto el propietario del bien inmueble como el promotor inmobiliario salgan beneficiados, se propone que el propietario del predio reciba la rentabilidad porcentual del proyecto, de acuerdo a la valorización de su bien inmueble, a cambio de que el promotor inmobiliario realice el pago una vez ejecutado el proyecto, de tal manera que no influya en el flujo de caja del mismo.

- d) El proyecto entrará a una etapa de análisis por parte de las instituciones competentes, mismas que elaboraran informes preliminares de observaciones, darán paso a las correspondientes correcciones y finalmente emitirán los informes favorables.
- e) Previo al otorgamiento de la Licencia de Construcción, el promotor inmobiliario está obligado a constituir las correspondientes garantías, tanto para el cabal cumplimiento del pago al propietario del inmueble como para el MDMQ.

### **3.10 Sanciones**

Una vez notificado el propietario del inmueble, deberá cumplir con el mandato municipal, caso contrario será sancionado con el pago del doble del Impuesto Predial por cada año que no de uso o función a su propiedad, hasta completar los 3 años de plazo máximo que otorga la LOOTUS.

### **3.11 Elaboración de Propuesta**

El promotor inmobiliario que decida generar un proyecto basado en el programa MICAN, deberá presentar su propuesta dividida en 2 etapas:

- Etapa 1:
  - a) Análisis de Mercado
  - b) Estudio de Pre factibilidad
  - c) Ante Proyecto Arquitectónico
  - d) Presupuesto Preliminar
  - e) Cronograma Preliminar
- Etapa 2:
  - f) Propuesta Arquitectónica
  - g) Análisis de Impactos
    - Ambiental
    - Social

- Económico
- Movilidad
- h) Ingenierías:
  - Estructural
  - Eléctrico
  - Hidro-sanitario
  - Bomberos
  - Especiales
- i) Presupuesto
- j) Cronograma Valorado

### **3.12 Revisión por parte del DMDQ**

Cada proyecto inmobiliario deberá cumplir con todos los requisitos solicitados por las diferentes instituciones del MDMQ, y se seguirá el siguiente proceso:

- a) STHV elaborar análisis preliminares de cada proyecto arquitectónico, urbano e impactos, emitirá informes preliminares para que los promotores inmobiliarios elaboren las correcciones necesarias.
- b) Elaboración de Informe Definitivos por parte del STHV
- c) Análisis de Impacto y afectaciones a bienes patrimoniales por parte del IMP
- d) Aprobación de planos arquitectónicos e ingenierías por parte de la entidad colaboradora
- e) Obtención de Licencia en la Administración Zonal Correspondiente.
- f) Constitución de Garantías

### **3.13 Financiamiento**

Para el financiamiento de los nuevos proyectos se utilizarán los productos financieros tanto para constructores como para compradores, para dicho efecto, se plantea la ejecución de convenios tanto con la CFN como con el BIESS, para que den prioridad y flexibilidad a los involucrados en proyectos MICAN.

En caso de que el constructor realice el proyecto con capital propio o provenga de capitales extranjeros, ya sea remesas o inversionistas internacionales, será exento del pago del impuesto a la renta, por la cantidad de años establecida en el cronograma valorado.

### **3.14 Compensaciones**

A manera de incentivo se dará las siguientes compensaciones tanto para promotores como para usuarios:

- a) Los propietarios que se acojan al MICAN y no esperen el período de 3 años planteado por la LOOTUS, serán exonerados de impuestos prediales por el mismo período o se condonará deudas pendientes con el MDMQ por un valor igual al de los impuestos, de todas sus propiedades dentro del DMQ.
- b) Los promotores inmobiliarios que se acojan al MICAN y generen proyectos dentro de este plan, tendrán un descuento del 30% en el pago de impuesto a la plusvalía.
- c) El constructor destinara el monto equivalente al 5% del valor de la utilidad del proyecto, para que el MDMQ ejecute obras de rehabilitación urbana en el CHQ.

### **3.15 Disposiciones Finales**

Una vez que el administrado cumpla con todos los requisitos antes mencionados, podrá iniciar la obra, la misma que deberá ser ejecutada en el plazo establecido en el cronograma y deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) Solicitar al menos 3 inspecciones conjuntas por parte de la STHV y del IMP
- b) Contratar un seguro contra todo riesgo que salva guarde las edificaciones patrimoniales aledañas al inmueble que se está interviniendo.
- c) Una vez concluida la construcción y la venta de las unidades, el constructor tendrá un período de 3 meses para cancelar al propietario del predio el valor del mismo
- d) Previo a la obtención del permiso de habitabilidad, el constructor deberá pagar el 5% de la utilidad al MDMQ

### **3.16 Conclusiones**

El desarrollo de un programa de repoblamiento del CHQ se adapta a las condicionantes tanto del CHQ como del mercado, por tanto:

- Las condiciones del mercado inmobiliario, así como las del sistema financiero nacional, la legislación nacional y municipal, así como los planteamientos de las organizaciones internacionales, articulan y hacen pertinente al MICAN

- La generación de política pública que gestione y articule las condiciones existentes tanto en el mercado inmobiliario, como en el CHQ, aplicadas en una oportunidad que actualmente constituye un problema, como es la arquitectura de grado negativo existente en el territorio patrimonial, consolida un modelo de gestión que, aplicado correctamente, puede constituirse en un nuevo nicho de mercado para los promotores inmobiliarios privados, solucionar el problema de despoblamiento, generar ingresos para los propietarios de estos inmuebles y generar recursos para la regeneración urbana del sector, además de, revitalizarlo con habitantes permanentes que se apropien del lugar, influyendo directamente en el mejoramiento y eliminación de los múltiples problemas sociales y físicos que aquejan el sector.
- Por su naturaleza, un modelo de gestión inmobiliaria es un programa a largo plazo, ya que existen múltiples interesados, además de un territorio bastante amplio al cual abarcar, por tanto las instituciones públicas involucradas deben anclar al modelo en un sistema diligente que permita su correcta ejecución en los plazos establecidos.

## CAPÍTULO 4: CASO DE ESTUDIO “CENTRO DEL MUCHACHO TRABAJADOR”

### 4.1 MICAN CMT

Una de las propiedades catalogadas como grado negativo es el predio número 131530, mismo que fungía como el Centro del Muchacho Trabajador, mismo que consta de un área de construcción cubierta de 4.882,39 m<sup>2</sup> y un área de terreno de 1.444,00 m<sup>2</sup> (Ver Anexo 2), está a nombre de MISION CRISTO DE LOS ANDES (STHV, 2018). Ubicado entre la Av. Pichincha y la calle Pedro Fermín Cevallos, sector La Marín, el predio data del año 1985 y está catalogado con una calificación negativa. Es una construcción que consta de cuatro pisos (IMP, 2011). Después de haber hecho una constatación *in situ* se pudo determinar de primera mano que el lugar se encuentra en un Estado de desuso y degeneración, además de que está abandonado completamente por lo que lleva a la venta por alrededor de 4 años. Estas características hacen del predio un perfecto candidato para la aplicación del modelo de gestión.

*Imagen 5: Centro del Muchacho Trabajador*



*Fuente: Elaboración propia*

*Imagen 6: Centro del Muchacho Trabajador*



*Fuente: Elaboración propia*

*Imagen 7: Centro del Muchacho Trabajador*



*Fuente: Elaboración propia*

*Imagen 8: Centro del Muchacho Trabajador*



*Fuente: Elaboración propia*

Se debe tomar en cuenta que para efectos de este caso, se asume que las etapas de preliminares del MICAN, ya han sido ejecutadas, es decir, la socialización del programa a todas las partes involucradas, la elaboración de la bolsa de demanda, los convenios interinstitucionales tanto con las empresas públicas metropolitanas, con las instituciones financieras y los promotores inmobiliarios privados, además se han notificado a los propietarios de los predios a ser utilizados para el programa y en su defecto han sido puestos a consideración de los diferentes actores para la elaboración de un nuevo proyecto inmobiliario.

Para efectos de la presente investigación, se elaborara una pre factibilidad en base a los parámetros del programa, tomando como referencia tanto el avalúo catastral, así como también, los datos técnicos del IRM. Es importante señalar que este predio está a la venta por un valor inferior al avalúo catastral, esto debido a que inicialmente el valor que solicitaba el propietario era de USD \$2'000.000, sin embargo, en vista del extenso tiempo de venta y de las pocas ofertas, se ha tomado la decisión de disminuir su valor de venta a USD \$1'450.000, mientras que, de acuerdo a catastro del año 2019, el valor de la propiedad es de USD \$1'556.309,58.

Imagen 9: Avalúo Catastral Predio 131530

**INFORMACIÓN**

AREA TERRENO 1444.00 m2 AVALUO 311777.88  
 A.C.C. 4882.39 m2 AVALUO 1244531.70 A.C.A. 0.00 m2  
 VALOR CATASTRAL IMPONIBLE 14202732.80 AVALUO  
 TOTAL 1556309.58  
 %DA: 100.0000 EXONERACIÓN: SIN FINES DE LUCRO  
 E3 PEDRO FERMIN CEVALLOS N4-300 CASA S/N

Fuente: Impuesto Predial, MDMQ

Tomando en cuenta algunas especificidades del predio, como un resguardo del 15% del área total para circulaciones y ductos, así como también, el área de patio con la que cuenta este predio, que es equivalente a aproximadamente el 30% de la superficie total del lote, además se toma en consideración el límite de precio de venta que es de USD \$980/m<sup>2</sup>, además del costo directo planteado por el CAE-P, finalmente se estableció un plazo de 24 meses para la ejecución.

Tabla 19: Pre factibilidad 1

Pre Factibilidad Centro del Muchacho Trabajador (Precio de Remodelación Sugerido por CAE-P) (USD \$180/m <sup>2</sup> )					
ÁREA TERRENO m2	1444,00	PRECIO VIP	\$ 70.000,00		
ÁREA CONSTRUCCIÓN M2	4882,39	PRECIO M2 VIP	\$ 980,00		
AVALÚO CATASTRAL	\$ 1.556.309,58	AREA MAXIMA X UNID M2	71,43		
PISOS	4	TOTAL UNIDADES VIVIENDA	58,10		
VALOR X M2	\$ 318,76				
M2 CONSTRUCCION	4882,39	COSTO CONSTRUCCIÓN	\$ 180,00	SUB TOTAL	\$ 878.830,20
M2 CIRCULACIONES (15%)	732,36				
M2 PATIO (30% área del terreno)	433,20	COSTO	\$ 180,00	SUB TOTAL	\$ 77.976,00
M2 VENDIBLES	4150,03				
M2 ABSORCION	1165,56				
				COSTO DIRECTO	\$ 956.806,20
				COSTO INDIRECTO (20%)	\$ 191.361,24
				COSTO PREDIO	\$ 1.556.309,58
				COSTO TOTAL	\$ 2.704.477,02
				INFLUENCIA PREDIO	\$ 57,55
				VENTAS PROYECTO	\$ 4.067.030,87
				UTILIDAD NETA	\$ 1.362.553,85
				% UTILIDAD	33,50%
				UTILIDAD MUNICIPIO 5%	\$ 68.127,69
				UTILIDAD PROPIETARIO PREDIO	\$ 521.401,41
				UTILIDAD CONSTRUCTOR	\$ 773.024,75

Fuente: Elaboración propia

Si bien es cierto, el CAE-P señala como el de USD\$180/m2 como costo directo de una remodelación de una edificación no patrimonial, se toma en consideración una segunda opción de costos, donde se incrementa el valor por metro cuadrado en un 50%, esto con el fin de ajustar la pre factibilidad del presente caso de estudio, mucho más a la realidad de costos de una remodelación, es decir, el valor del costo directo por m2 es de USD \$270, el resto de las condicionantes son las mismas, por lo que simplemente varia el porcentaje de utilidad y su desglose.

Tabla 20: Pre factibilidad 2

Pre Factibilidad Centro del Muchacho Trabajador (Precio de Remodelación Sugerido por CAE-P + 50%) (USD \$270/m2)					
ÁREA TERRENO m2	1444,00	PRECIO VIP	\$ 70.000,00		
ÁREA CONSTRUCCIÓN M2	4882,39	PRECIO M2 VIP	\$ 980,00		
AVALÚO CATASTRAL	\$ 1.556.309,58	AREA MAXIMA X UNID M2	71,43		
PISOS	4	TOTAL UNIDADES VIVIENDA	58,10		
VALOR X M2	\$ 318,76				
M2 CONSTRUCCION	4882,39	COSTO CONSTRUCCIÓN	\$ 270,00	SUB TOTAL	\$ 1.318.245,30
M2 CIRCULACIONES (15%)	732,36				
M2 PATIO (30% área del terreno)	433,20	COSTO	\$ 270,00	SUB TOTAL	\$ 116.964,00
M2 VENDIBLES	4150,03				
M2 ABSORCION	1165,56				
				COSTO DIRECTO	\$ 1.435.209,30
				COSTO INDIRECTO (20%)	\$ 287.041,86
				COSTO PREDIO	\$ 1.556.309,58
				COSTO TOTAL	\$ 3.278.560,74
				INFLUENCIA PREDIO	\$ 47,47
				VENTAS PROYECTO	\$ 4.067.030,87
				UTILIDAD NETA	\$ 788.470,13
				% UTILIDAD	19,39%
				UTILIDAD MUNICIPIO 5%	\$ 39.423,51
				UTILIDAD PROPIETARIO PREDIO	\$ 301.719,77
				UTILIDAD CONSTRUCTOR	\$ 447.326,85

Fuente: Elaboración propia

Al plasmar el PICAM dentro de este primer caso como es el antiguo Centro del Muchacho Trabajador, observamos que se pueden generar aproximadamente 58 unidades de vivienda con un costo promedio de USD \$70.000, arrojando una utilidad del 19.39%, es decir, USD \$788.470,13, lo que al dividirla de acuerdo al programa, representaría un beneficio para el MDQ de USD \$39.423,51, cantidad que deberá ser reinvertida en la regeneración urbana del CHQ, para el constructor USD \$447,326.85 y para el propietario un utilidad de USD \$301,719.77 más el valor

catastral de su predio. Cabe señalar que en este caso particular, la propiedad se encuentra a la venta por un valor menor al catastral, por tanto, se generaría un valor adicional de USD \$106.309,58.

Al analizar el perfil del consumidor final, se plantea como el caso más crítico, a una pareja cuyos ingresos mensuales son dos sueldos básicos, esto en base a que en la presente investigación se detalla que el principal grupo que habita el CHQ está comprendido en el rango de los 20 a 24 años de edad, lo que, al trasladarlo al caso de estudio, se traduce en grupos familiares jóvenes que apenas están iniciando su vida laboral, además, para efectos de este estudio, constituye el ingreso formal mínimo, planteado por el Estado. Adicional a esto, se pone en marcha las fuentes de financiamiento planteadas por el MICAN, tanto el Bono de Vivienda enfocado en este segmento, como el programa de ahorro programado, así también, los convenios de crédito para personas interesadas en vivir en el CHQ, finalmente se realizó una tabla de amortización para plantear el monto máximo al que podrían acceder a crédito.

*Tabla 21: Financiamiento*

Financiamiento para una Pareja con 2 sueldos Básicos de USD \$394					
Cuota Mensual y Ahorro Programado Mensual (40 % del ingreso)			Bono de Vivienda		\$ 6.000,00
\$ 788,00	40%	\$ 315,20	Ahorro Programado 36 meses		\$ 11.347,20
Capacida de Pago del crédito a 25 años plazo			Crédito 25 años plazo		\$ 49.000,00
315,2	300	\$ 94.560,00	PVP Unidad		\$ 66.347,20
Tabla de Amortización credito de USD \$49.000 a 25 años plazo			M2 Unidad		\$ 67,70
Capital	Interés	Total			
\$ 49.000,00	\$ 45.662,47	\$ 94.662,47			

*Fuente: Elaboración propia*

En primera instancia se plantea que los usuarios sean favorecidos con el Bono de Vivienda por un valor de USD \$6.000 ya que sus ingresos son los más bajos de la escala laboral, seguido de esto se plantea que ahorren un monto de USD \$11.347,20, en un período de 36 meses, mismos que son el plazo que la LOOTUS da a los propietarios de predios para que les den uso, contando únicamente con el 40% de sus ingresos, tal como lo plantea el BIESS, a la par se realiza una proyección para determinar el máximo monto de crédito que podrían pagar en el plazo de 25 años, para dicho efecto se toma en cuenta únicamente el mismo 40% de los ingresos, determinando que el monto máximo que podrían pagar es de USD \$94,560.00, este monto debe desglosarse en capital e interés, por lo que se corre una tabla de amortización con el interés planteado para los proyectos VIP del 5,99%, determinando que el monto máximo al que podrían acceder es de USD \$49.000,

esto sumado a los intereses generados en las 300 cuotas que ascendería a USD \$45.662,47, da un total de USD \$94.662,47, existiendo una ínfima diferencia a favor de la institución financiera de apenas USD \$102.47, misma que se puede salvar fácilmente por parte del propietario ya que puede diluirla en los 300 meses que tiene de plazo. Con esto el usuario obtiene una unidad de 67.70m<sup>2</sup>.

Finalmente el constructor, al obtener la propiedad del predio más el desarrollo de toda la etapa de planificación del proyecto, cuenta con el 20% del costo del proyecto, por lo que inmediatamente podría solicitar el crédito en la CFN para el financiamiento del proyecto.

## **4.2 Conclusiones**

Dentro de las condiciones actuales del mercado inmobiliario de Quito, así como las políticas y fuentes de financiamiento, se concluye que:

- El programa MICAN es pertinente tanto por el vacío normativo y contractual en el que se encuentran las edificaciones de grado negativo en el CHQ, sumado a las condiciones favorables del mercado inmobiliario para el desarrollo de unidades habitacionales comprendidas dentro del rango de USD \$70.000 hasta USD \$90.000, además del drástico fenómeno de despoblamiento que se encuentra atravesando el CHQ.
- Al dar un enfoque nuevo a incentivos existentes como el Bono de Vivienda o el Ahorro Programado, sumado a las condiciones financieras para vivienda que actualmente se encuentran vigentes en el país, se puede generar vivienda para los estratos económicos más limitados y generalmente relegados a vivir en zonas periféricas o simplemente excluidas de este derecho.
- De MICAN pueden generar réditos económicos tanto el propietario del predio, el constructor y la ciudad a través del MDMQ, además de generar vivienda digna en una zona privilegiada de la ciudad, es decir, se consolida como un negocio en donde todas las partes ganan.
- Para la puesta en marcha del programa se deben hacer pequeños ajustes normativos ya que las condiciones están dadas, cuentan con partidas presupuestarias, además de un marco legal que fácilmente articula la implementación del programa.
- Con la unidad mínima en la escala de remuneración laboral, se puede acceder a una vivienda formal.

- Es importante señalar que de acuerdo al Diagnóstico Multi-sistémico del CHQ, elaborado por el IMP, se necesita 30m<sup>2</sup> por cada nuevo habitante para poder revertir la tendencia de despoblamiento del CHQ, es decir, una tasa de crecimiento poblacional de 2.07%, lo que equivale a alrededor de 30.000 habitantes, por tanto se puede concluir que, al tener 406.896,03 m<sup>2</sup> de suelo existente en el CHQ y, considerando un 15% de este suelo para áreas comunales, se podría generar vivienda para aproximadamente 11.528 habitantes, es decir, contribuiría con 38,42% del total de unidades necesarias para revertir la tendencia de despoblación.

## Bibliografía

- AEUB. (2014-2015). *Revitalización del Centro Histórico de Quito*. Quito: IMP.
- Ámbito. (12 de septiembre de 2017). *Ámbito.com*. Obtenido de <http://www.ambito.com>:  
<http://www.ambito.com/economia/mercados/riesgo-pais/>
- APIVE. (agosto de 2019).
- BCE. (2017). *Riesgo País EMBI Ecuador*. Quito: BCE.
- BCE. (2017). *Tasa de interés septiembre - 2017*. Quito: BCE.
- BIESS. (2019). *biess.fin.ec*.
- CAE-P. (2010). *www.cae.org.ec*.
- Cámara de Comercio de Guayaquil. (2017). *Informe de Posición Estratégica 184 PIB y proyecciones estratégicas*. Guayaquil: Cámara de Comercio de Guayaquil.
- Casa Gangotena. (s.f.). *Casa Gangotena*. Obtenido de Casa Gangotena:  
<https://www.casagangotena.com/es/construccion-del-metro-de-quito-en-la-plaza-san-francisco-galeria-de-fotos/>
- CentroHistórico.org. (s.f.). *CentroHistórico.org*. Obtenido de CentroHistórico.org:  
<http://centrohistoricoquito.blogia.com/2016/011901-estacion-del-metro-en-la-plaza-san-francisco.php>
- CERDA, H. (1991). *Los elementos de la investigación*. . Bogotá: Editorial El Búho.
- CFN. (2019). *www.cfn.fin.ec*.
- CMQ. (2008). *Áreas y Bienes Patrimoniales*.
- Contrucci Lira, P. (2000). Repoblamiento del caso central de Santiago de Chile. En *Desarrollo cultural y gestión en centros históricos* (pág. pág. 256). Quito: Flacso.
- Cordero Ortiz, P., & Paredes Loaiza, S. (2014). *CENTRO DEL TIEMPO, TIEMPO DEL CENTRO. PLAN URBANO DEL CENTRO HISTORICO DE QUITO*. Quito: PUCE.
- Delgadillo Polanco, V. (sep./dic de 2008). Repoblamiento y recuperación del Centro Histórico de la ciudad de México, una acción pública híbrida, 2001-2006. *Econ. soc. territ, vol.8* (no.28 ).
- Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda. (2003). *Centro Histórico de Quito Plan Especial*. Quito: MDMQ.
- El Comercio. (18 de enero de 2017). *El Comercio*. Obtenido de <http://www.elcomercio.com>:  
<http://www.elcomercio.com/actualidad/subempleo-ecuador-inec-cordes.html>

El Comercio. (27 de agosto de 2017). *El Comercio*. Obtenido de <http://www.elcomercio.com>: <http://www.elcomercio.com/actualidad/economia-crecimiento-deficitfiscal-austeridad-leninmoreno.html>

El Telégrafo. (12 de enero de 2017). *El Telégrafo*. Obtenido de <http://www.eltelegrafo.com.ec>: <http://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/economia/8/baja-del-riesgo-pais-mejoro-los-intereses-de-emision>

HERNÁNDEZ SAMPIERI, R. F. (2010). *Metodología de la investigación* (5ta. Edición ed.). México DF, México: McGraw Hill.

IMP. (2011). *Análisis de Grado de Protección de los Elementos Urbanos Arquitectónicos del Patrimonio Cultural*. Quito.

IMP. (2011). *Inventario Patrimonial*. Quito: Instituto Metropolitano de Patrimonio.

IMP. (2019). Diagnóstico Centro Histórico de Quito. Quito.

IMP. (2019). *Plan Parcial para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de Quito*.

INEC. (2016). *Inflación Mensual Diciembre 2016*. Quito: INEC.

INEC. (2016). *Reporte de Economía Laboral marzo 2016*. Quito: INEC.

INEC. (2016). *Reporte de Economía Laboral. Diciembre 2016*. Quito: INEC.

INEC. (2017). *Tabulación de Vivienda*.

INEC. (2019).

Inmobiliario, H. (2018). *Help Inmobiliario*.

INPC. (2017). Obtenido de <http://www.metrodequito.gob.ec/metro.php>

Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2013). *Plan de Gestión Integral del Centro Historico de Quito*. Quito: MDMQ.

LOOTUS. (2012).

MDMQ. (2015). *PMDOT*.

MDMQ. (2015). *Visión 2040*.

Merizalde, M. B. (s.f.). *El Comercio*. Obtenido de El Comercio: <http://www.elcomercio.com/actualidad/trabajos-estacion-sanfrancisco-metro-quito.html>

METRO DE QUITO - EPM. (s.f de s.f de 2010 - 2013 ). *METRO DE QUITO - EPM*. Obtenido de <http://www.metrodequito.gob.ec>: <http://www.metrodequito.gob.ec/metro.php>

MetroQuito. (s.f.). *EPM*. Obtenido de EPM: <http://www.metrodequito.gob.ec/metro.php>

MIDUVI. (11 de Junio de 2013). *MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA*. Obtenido de <http://www.habitatyvivienda.gob.ec>: <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/proyecto-embajadas-en-el-centro-historico-de-quito-fue-presentado-a-embajadores-de-varios-paises/>

MIDUVI. (2015). *habitatyvivienda.gob.ec*.

MIDUVI. (2016). *Rendición de Cuentas 2016*. Quito : MIDUVI.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2013). *REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO*. Quito: SUBSECRETARÍA DE HÁBITAT Y ASENTAMIENTOS HUMANO.

Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana. (18 de Febrero de 2014). *Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana*. Obtenido de <http://www.cancilleria.gob.ec>: <http://www.cancilleria.gob.ec/inicia-proyecto-embajadas-en-el-centro-historico-de-quito/>

ONU. (2004). Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad.

ONU. (2016). *UN.org*.

Patrimonio.org. (2016). *IMP*. Obtenido de IMP: <http://www.patrimonio.quito.gob.ec/index.php/difusion/actualidad/564-inicia-construccion-de-la-estacion-san-francisco-del-metro-de-quito>

QUITEÑO. (2016). La Construcción del Metro será segura. *EL QUITEÑO*, 3.

Secretaría de Desarrollo Social. (2011). *Guía metodológica para la formulación*,. México.

STHV. (2010). *INDICADORES DE COBERTURA DE SERVICIOS DEL 2010 EN LA ADMINISTRACION ZONAL MANUELA SAENZ*. MDMQ: Secretaría de Habitat y Vivienda.

STHV. (2018). *INFORME PREDIAL EN UNIROPIEDAD 131530*. Quito: Secretaría de Territorio, Habitat y Vivienda.

URBANO. (2003). Programa de Repoblamiento Comuna de Santiago.

# Anexos

## 1.- Extracto de Tabla de Levantamiento de Arquitectura de Grado Negativo (Predio 131530)

CAT_LOTE	CAT_MANZAN	FECHA_CREA	NOMENCLATU	ZONA	PARROQUIA	GEOCLAVE	TIPO_INMUE	ESTADO	CLAVE_CATA
52477	58671	4/10/2011	S4-164	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	20 LA LIBERTAD	170103200052013	CON CONSTRUCCI	ACT	3000318036
61096	58571	4/10/2011	S4-106	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	20 LA LIBERTAD	170103200047007	CON CONSTRUCCI	ACT	3000319004
41174	58571	4/10/2011	S4-108	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	20 LA LIBERTAD	170103200047008	CON CONSTRUCCI	ACT	3000319005
28205	58573	4/10/2011	S4-67	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	20 LA LIBERTAD	170103200048016	CON CONSTRUCCI	ACT	3000320009
17077	58669	4/10/2011	OE9-219	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	20 LA LIBERTAD	170103200051003	CON CONSTRUCCI	ACT	3000328008
13770	58680	4/10/2011	S4-130	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	20 LA LIBERTAD	170103200055008	CON CONSTRUCCI	ACT	3000321002
21596	58680	4/10/2011	S4-144	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	20 LA LIBERTAD	170103200055012	CON CONSTRUCCI	ACT	3000321005
54662	66917	4/10/2011	E3-147	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030063012	CON CONSTRUCCI	ACT	2000126012
53922	66917	4/10/2011	E3-34	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030063005	CON CONSTRUCCI	ACT	2000126005
247852	66918	4/10/2011	E3-148	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030064002	CON CONSTRUCCI	ACT	2000127009
35172	66939	4/10/2011	IN5-17	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030089003	CON CONSTRUCCI	ACT	2000110003
60474	66939	4/10/2011	S/N	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030089003	CON CONSTRUCCI	ACT	2000110003
45566	66939	4/10/2011	IN4-261	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030089011	CON CONSTRUCCI	ACT	2000110011
35154	66939	4/10/2011	E3-22	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030089002	CON CONSTRUCCI	ACT	2000110002
39050	66939	4/10/2011	IN4-229	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030089014	CON CONSTRUCCI	ACT	2000110014
50172	66939	4/10/2011	IN4-252	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030089015	CON CONSTRUCCI	ACT	2000110015
57760	66939	4/10/2011	IN4-241	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030089013	CON CONSTRUCCI	ACT	2000110013
82645	66939	4/10/2011	IN4-300	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030089017	CON CONSTRUCCI	ACT	2000110017
28498	66936	4/10/2011	IN4-28	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030086015	CON CONSTRUCCI	ACT	2000115015
47230	66995	4/10/2011	E2-80	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030151003	CON CONSTRUCCI	ACT	3010112003
50412	66994	4/10/2011	S1-46	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030150005	CON CONSTRUCCI	ACT	3010111005
3433	66994	4/10/2011	S1-57	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030150009	CON CONSTRUCCI	ACT	3010111009
5692	66992	4/10/2011	E3-13	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030148008	CON CONSTRUCCI	ACT	3020113005
57629	66991	4/10/2011	E8-123	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030147009	CON CONSTRUCCI	ACT	2020114008
45653	66990	4/10/2011	E3-217	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030146014	CON CONSTRUCCI	ACT	2020124014
20452	66990	4/10/2011	E3-261	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030146009	CON CONSTRUCCI	ACT	2020124009
423674	66993	5/10/2011	E1-107	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030149016	CON CONSTRUCCI	ACT	3010110002
37964	66993	4/10/2011	E1-107	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030149043	CON CONSTRUCCI	ACT	3010113003
412219	66993	5/10/2011	E1-107	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030149004	CON CONSTRUCCI	ACT	3010113002
14478	66993	4/10/2011	E1-113	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030149041	CON CONSTRUCCI	ACT	3010113001
125016	67023	4/10/2011	E3-40	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030195004	CON CONSTRUCCI	ACT	2010102006
25317	66996	4/10/2011	E1-60	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030152002	CON CONSTRUCCI	ACT	3010106002
41376	66919	4/10/2011	E1-136	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030065003	CON CONSTRUCCI	ACT	2000134003
30813	66919	4/10/2011	E1-136	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030065006	CON CONSTRUCCI	ACT	2000134006
12572	66943	4/10/2011	E5-53	3 CENTRO O MANUELA SAENZ	3 CENTRO HISTORICO	170103030093019	CON CONSTRUCCI	ACT	2010120006

FRENTE	CONDICION	DESTINO_EC	USO	AREA_CONST	ANIO	NUMERO	PESTRUCTURA	ENTREPISO	MANPOSTERI	PAREDES	CUBIERTA
4.20	SIN ARRIENDO	HABITACIONAL	CASA	222,99	1983	3	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	NO TIENE (SOLO LOSA)
9.82	SIN ARRIENDO	HABITACIONAL	CASA	389,25	1990	3	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	NO TIENE (SOLO LOSA)
8.71	SIN ARRIENDO	HABITACIONAL	CASA	455,41	1985	3	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	NO TIENE (SOLO LOSA)
11.85	SIN ARRIENDO	HABITACIONAL	CASA	421,13	1970	4	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	NO TIENE (SOLO LOSA)
10.29	SIN ARRIENDO	HABITACIONAL	CASA	562,62	1990	2	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	NO TIENE (SOLO LOSA)
15.88	SIN ARRIENDO	HABITACIONAL	CASA	284,91	2000	3	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	NO TIENE (SOLO LOSA)
21.26	SIN ARRIENDO	HABITACIONAL	CASA	203,81	1970	3	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	NO TIENE (SOLO LOSA)
8.49	ARRENDAMIENTO PARCIAL	HABITACIONAL	CASA	765,44	1935	5	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	GRAFIADO / ESTUCADO	NO TIENE (SOLO LOSA)
11.16	SIN ARRIENDO	HABITACIONAL	CASA	210,73	1955	1	LADRILLO / BLOQUE	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	ZINC
9.81	ARRENDAMIENTO PARCIAL	HABITACIONAL	CASA	267,65	1975	1	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	NO TIENE (SOLO LOSA)
16.66	ARRENDAMIENTO PARCIAL	HABITACIONAL	CASA	596,46	1950	1	LADRILLO / BLOQUE	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	ZINC
21.84	ARRENDAMIENTO PARCIAL	HABITACIONAL	CASA	704,48	1915	1	ADOBE / TAPIAL	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL	ENLUCIDO Y PINTADO	ZINC
15.89	ARRENDAMIENTO PARCIAL	HABITACIONAL	CASA	885,06	1960	2	LADRILLO / BLOQUE	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	ASBESTO CEMENTO
22.88	ARRENDAMIENTO PARCIAL	HABITACIONAL	CASA	952,48	1940	2	ADOBE / TAPIAL	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL	ENLUCIDO Y PINTADO	TEJA COMUN
34.14	ARRENDAMIENTO PARCIAL	HABITACIONAL	CASA	403,39	1970	2	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	TEJA COMUN
58.02	ARRENDAMIENTO TOTAL	COMERCIAL	ALMACEN / COM	678,72	1940	1	ADOBE / TAPIAL	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL	ENLUCIDO Y PINTADO	TEJA COMUN
6.99	ARRENDAMIENTO TOTAL	HABITACIONAL	CASA	272,54	1970	2	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	TEJA COMUN
43.16	SIN ARRIENDO	EDUCACION	ALMACEN / COM	4882,39	1985	4	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	TEJA COMUN
11.96	SIN ARRIENDO	HABITACIONAL	CASA	703,25	1920	1	ADOBE / TAPIAL	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL	ENLUCIDO Y PINTADO	ZINC
16.77	ARRENDAMIENTO PARCIAL	HABITACIONAL	CASA	1.496,31	1910	1	ADOBE / TAPIAL	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL	ENLUCIDO Y PINTADO	TEJA COMUN
5.40	SIN ARRIENDO	HABITACIONAL	CASA	66,64	1915	3	ADOBE / TAPIAL	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL	ENLUCIDO Y PINTADO	ASBESTO CEMENTO
9.88	SIN ARRIENDO	HABITACIONAL	CASA	164,36	1975	2	LADRILLO / BLOQUE	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	NO TIENE (SOLO LOSA)
6.34	SIN ARRIENDO	HABITACIONAL	CASA	172,21	1900	3	LADRILLO / BLOQUE	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	NO TIENE (SOLO LOSA)
14.62	ARRENDAMIENTO TOTAL	HABITACIONAL	CASA	998,93	1978	3	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	ZINC
9.93	ARRENDAMIENTO PARCIAL	HABITACIONAL	CASA	333,01	1990	4	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	STEEL PANEL
15.99	ARRENDAMIENTO PARCIAL	HABITACIONAL	CASA	804,23	1940	2	ADOBE / TAPIAL	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL	ENLUCIDO Y PINTADO	TEJA COMUN
18.45	SIN ARRIENDO	HABITACIONAL	PATIO / JARDIN AE	304,84	1950	1	ADOBE / TAPIAL	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL	ENLUCIDO Y PINTADO	ASBESTO CEMENTO
12.92	ARRENDAMIENTO PARCIAL	HABITACIONAL	CASA	229,24	1995	1	ADOBE / TAPIAL	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL	ENLUCIDO Y PINTADO	ZINC
22.28	SIN ARRIENDO	HABITACIONAL	DEPARTAMENTO	71,15	1970	1	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	TEJA COMUN
13.46	ARRENDAMIENTO PARCIAL	HABITACIONAL	CASA	1139,37	1990	5	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	NO TIENE (SOLO LOSA)
15.10	SIN ARRIENDO	HABITACIONAL	CASA	144,16	1970	2	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	NO TIENE (SOLO LOSA)
7.03	ARRENDAMIENTO TOTAL	HABITACIONAL	CASA	472,47	1975	3	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	NO TIENE (SOLO LOSA)
13.00	ARRENDAMIENTO PARCIAL	HABITACIONAL	CASA	449,80	1935	3	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	ASBESTO CEMENTO
11.21	SIN ARRIENDO	HABITACIONAL	CASA	277,67	1955	2	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	NO TIENE (SOLO LOSA)
6.50	ARRENDAMIENTO PARCIAL	HABITACIONAL	CASA	716,65	1955	3	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	LADRILLO / BLOQUE	ENLUCIDO Y PINTADO	NO TIENE (SOLO LOSA)

VENTANAS	VIDRIOS	PUERTAS	TIPO_CONST	ETAPA_CONS	ESTADO_CON	ACABADOS	TIPOLOGIA	GRADO_PROT	NUMERO_PRE
MADERA ORDINARIA	BRONCE COLOR/	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	85613
HIERRO	CLARO	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial/com	NEGATIVA	87494
HIERRO	CLARO	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	67714
HIERRO	BRONCE COLOR/	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	45369
ALUMINIO ANODIZADO	BRONCE COLOR/	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	25602
HIERRO	BRONCE COLOR/	MADERA CON HIERRO	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	22259
HIERRO	CLARO	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	33279
ALUMINIO ANODIZADO	BRONCE COLOR/	MADERA CON HIERRO	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial/com	NEGATIVA	85770
HIERRO	CATEDRAL	MADERA MACIZA / MADERA Y HIE	BODEGA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	547102
HIERRO	CLARO	MADERA CON HIERRO	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial/com	NEGATIVA	84840
MADERA TRATADA	CLARO	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	PARQUEADERO	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Comercial-Residencial	NEGATIVA	56751
MADERA TRATADA	CLARO	MADERA MACIZA / MADERA Y HIE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	PARCIAL Y NEGATIVA	88868
MADERA TRATADA	CLARO	MADERA CON HIERRO	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	PARCIAL Y NEGATIVA	74518
HIERRO	CLARO	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	PARCIAL Y NEGATIVA	56786
ALUMINIO ANODIZADO	BRONCE COLOR/	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	64484
NO TIENE	NO TIENE	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	ALMACEN	TERMINADA	BUENO	ECONOMICO	Comercial-Telecomu	NEGATIVA	80807
HIERRO	CLARO	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	94706
HIERRO	CLARO	MADERA MACIZA / MADERA Y HIE	ALMACEN	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	131530
HIERRO	CLARO	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Comercial-Residencial	NEGATIVA	47994
MADERA TRATADA	CLARO	MADERA MACIZA / MADERA Y HIE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	PARCIAL Y NEGATIVA	77007
HIERRO	CLARO	MADERA CON HIERRO	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	80226
HIERRO	BRONCE COLOR/	MADERA CON HIERRO	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	6848
HIERRO	BRONCE COLOR/	MADERA CON HIERRO	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	8958
HIERRO	CLARO	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	95122
HIERRO	CLARO	MADERA MACIZA / MADERA Y HIE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	72696
MADERA TRATADA	CLARO	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial/com	PARCIAL Y NEGATIVA	33623
MADERA TRATADA	CLARO	MADERA ORDINARIA	DEPARTAMENT	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	577115
NO TIENE	NO TIENE	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	ECONOMICO	Comercial-Residencial	NEGATIVA	64004
MADERA TRATADA	CLARO	MADERA MACIZA / MADERA Y HIE	DEPARTAMENT	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	1252772
HIERRO	BRONCE COLOR/	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	23278
ALUMINIO ANODIZADO	BRONCE COLOR/	MADERA CON HIERRO	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	209177
HIERRO	CLARO	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	38364
HIERRO	CLARO	MADERA CON HIERRO	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	65927
HIERRO	CLARO	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Comercial-Telecomu	PARCIAL Y NEGATIVA	49711
HIERRO	CLARO	HIERRO / PUERTA ENROLLABLE	CASA	TERMINADA	BUENO	NORMAL	Civil-Residencial	NEGATIVA	21244

## 2.- Informe de Regulación Metropolitana del Predio 131530

11/11/2019

INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD 131530



INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA



ICUS	IRM	REGULARIZACIÓN ÁREAS	INICIO	INICIAR SESIÓN
------	-----	----------------------	--------	----------------

### Informe de Regulación Metropolitana - LOTE EN UNIPROPIEDAD

#### \* INFORMACIÓN PREDIAL

##### DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 0000000000  
 Nombre o razón social: MISION CRISTO DE LOS ANDES

##### DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 131530  
 Geo clave: 170103030089017111  
 Clave catastral anterior: 20001 10 017 000 000 000  
 En derechos y acciones: NO

##### ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 4882.39 m2  
 Área de construcción abierta: 0.00 m2  
 Área bruta total de construcción: 4882.39 m2

##### DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 1444.00 m2  
 Área gráfica: 1467.19 m2  
 Frente total: 43.16 m  
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 144.40 m2 [SU]  
 Zona Metropolitana: CENTRO  
 Parroquia: CENTRO HISTÓRICO  
 Barrio/Sector: LA TOLA  
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)

#### IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE (82645)



ZOOM 1|ZOOM 2|ZOOM 3

[Nueva consulta](#) [Generar IRM preliminar](#) [Glosario de términos](#)

El IRM debe ser obtenido en: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)

#### \* VÍAS

Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	PICHINCHA	0		
SIREC-Q	PEDRO FERMIN CEVALLOS	0		E3

Para modificar el nombre y/o nomenclatura, o eliminar la vía cuya fuente es SIREC-Q, debe acercarse a la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva.

**REGULACIONES****ZONIFICACIÓN**

Zona: D5 (D304-80)

Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 10 m

COS total: 320 %

COS en planta baja: 80 %

**PISOS**

Altura: 16 m

Número de pisos: 4

**RETIROS**

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

**AFECTACIONES/PROTECCIONES**

Descripción	Tipo	Derecho de vía (m) (desde el eje)	Retiro (m)	Observación
ÁREA HISTÓRICA	ESPECIAL			Lote ubicado dentro del Inventario de Áreas Históricas del DMQ, para cualquier intervención deberá aprobar un proyecto en la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio
CALLE MEJIA - TEJAR [Retiro:3.00m del eje]	ESPECIAL		3.00	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto respectivo de agua potable y alcantarillado aprobado por la EPMAPS.

**OBSERVACIONES****Observación**

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas en la jefatura zonal de catastro de la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el Código Municipal en el TÍTULO II que hace relación a la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito.

**NOTAS**

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m<sup>2</sup>, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMDQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.