



Pontificia Universidad  
Católica del Ecuador

**FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES**

**GESTIÓN INMOBILIARIA DE BIENES PATRIMONIADOS DEL  
INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL**

**Caso Colectiva Almeida Centro Histórico de Quito**

**Trabajo de Titulación de posgrado presentado como requisito para  
la obtención del título de Magister en Gestión Inmobiliaria para la  
Regeneración Urbana.**

**Arq. Jhoanna Carolina Espin Garcia**

**Arq. Carlos Baraja Gallardo**

**Director del Trabajo de Titulación**

**Quito, noviembre de 2019**



## **RESUMEN**

### **Mi camino por el Centro Histórico**

La historia, y cada paso de ella, no son sino el recordatorio de nuestro punto de origen, y esta, a su vez logra marcar la diferencia en el desarrollo de un sector, parroquia, ciudad, o de toda una nación. La historia nos enriquece de costumbres, de experiencias, el Centro Histórico de Quito es justamente eso, la huella que el pasado dejó para recordarnos nuestro punto de inicio, no se necesitan muchas justificaciones para valorar su importancia, para entender la razón por la que un Municipio vive en la constante lucha de mantenerlo vivo, pero, ¿qué sucede cuando los esfuerzos por mantener vivas esas reliquias son frustrados? y las hermosas casas se convierten en escombros valiosos que ocultan verdaderos problemas sociales, la migración de propietarios en busca de mejores servicios urbanos, la ocupación de estas viviendas por personas sin capacidad económica, o el abandono total de estos bienes inmuebles.

Somos dueños de bellas edificaciones patrimonizadas, resguardadas bajo normas, leyes y reglamentaciones que tal vez luchan con un sistema erróneo por no dejarlas desaparecer y que al parecer no van de la mano con realidad de la sociedad.

Para evaluar el sistema administrativo implantado a los bienes patrimonizados, enfocare mi atención en el caso “La Colectiva Almeida”, construcción patrimonizada, de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, que se encuentra ubicado en la Calle Inclana 174 y Avda. Pichincha, para esto se realizara un levantamiento de información del archivo histórico de la Institución, tanto como situación actual, y así poder entender la realidad que enfrentan los propietarios de predios inventariados en el Instituto de Patrimonio Cultural y respondernos si ¿El ser propietario de un bien inmueble patrimonizado es un premio o un castigo?.

*Para ustedes, por ustedes...*

*A esos dos seres humanos maravillosos que se convirtieron en la más grande y única inspiración de vida, que me llenan de fuerza cada mañana, para levantarme una y otra vez después de cada caída y querer ser mejor ser humano.*

*Para ustedes mis hijas hermosas Anna Paula y Danna Carolina.*

***Gracias a ti, gracias a...***

*Todas aquellas personas que me brindaron su apoyo y cariño, que creyeron en mí a pesar de conocer mi vulnerabilidad, también agradezco aquellas personas que me dieron la espalda y subestimaron mi ímpetu, que al final del camino solo se convirtieron en una gran motivación, que de un modo inexplicable fueron la chispa que derrumbo el muro que no permitía salir la fuerza interior que escondía.*

# ÍNDICE DE CONTENIDOS

ANEXOS.....	11
LISTADO DE ACRONIMOS .....	12
1. INTRODUCCIÓN: .....	14
1.1. OBJETIVO:.....	15
1.1.1. Objetivos Generales: .....	15
1.1.2. Objetivos Específicos: .....	15
2. DATOS GENRALES:.....	16
2.1. RESUMEN.....	16
2.1.1. El Quito del centro, ¿Nuestra historia en el presente?, o ¿el presente en el pasado?16	
2.2. PROBLEMA .....	18
2.2.1. El Centro Histórico, ¿gestión o políticas de gestión? .....	18
2.3. JUSTIFICACIÓN.....	19
2.3.1. El tesoro patrimoniado perdido.....	19
2.4. HIPÓTESIS .....	20
2.4.1. La punición de los bienes inmuebles patrimoniados .....	20
2.5. PREGUNTA.....	20
2.5.1. El Camino hacia la revitalización de un bien inmueble público patrimoniado. ....	20
2.6. METODOLOGIA .....	20
2.6.1. Análisis analítico, sistemático y comparativo.....	20

3.	OBJETO DE ESTUDIO.....	21
3.1.	ANALISIS MACROECONOMICO DEL SECTOR.....	21
3.1.1.	La economía que mueve al Centro Histórico:.....	21
3.1.2.	El efecto de entorno macroeconómico en el sector inmobiliario en el Centro Histórico de Quito	23
3.1.3.	Camino para conocer el efecto macroeconómico del Centro Histórico de Quito....	23
3.1.4.	El entorno global económico sobre el Centro Histórico de Quito .....	23
3.1.5.	El entorno específico de influencia sobre el Centro Histórico de Quito.....	25
3.1.6.	Tasas de Empleo y desempleo .....	25
3.1.7.	Tasas de Variación de Crédito para Vivienda.....	29
3.1.8.	Turismo como actividad económica .....	30
3.2.	LA INFLUENCIA DE LA LOCALIZACION. ....	32
3.2.1.	El Ombligo de la ciudad .....	32
3.2.2.	Geografía del sector .....	33
3.3.	ANALISIS DEL CASO “COLECTIVA ALMEIDA” .....	35
3.3.1.	Su entorno .....	35
3.3.2.	Características del Bien Inmueble.....	45
3.3.3.	Situación legal y/o jurídica .....	52
3.3.4.	Administración del predio.....	53
3.3.5.	Tentativas IESS.....	53

3.4.	ANÁLISIS DE LOS PROCESOS DE GESTION INMOBILIRIO VIGENTE EN EL IEES:	
	55	
3.4.1.	Evaluación de modelos de gestión: .....	55
3.4.2.	Aproximación a un modelo de Gestión para la venta de un bien inmueble de propiedad del IEES. 60	
4.	MUESTRA DE RESULTADOS .....	61
4.1.	Análisis de posibles soluciones .....	61
4.1.1.	Proyecto Inmobiliario Colectiva Almeida .....	61
4.1.2.	Centro Ambulatorio Geronto Geriátrico Almeida IEES. ....	63
4.2.	Análisis comparativo de los procesos .....	66
4.2.1.	Costo del bien inmueble.....	66
4.2.2.	Proyecto Inmobiliario Colectiva Almeida .....	66
4.2.3.	Centro Ambulatorio Geronto Geriátrico Almeida .....	67
5.	EVALUACIÓN Y OPTIMIZACIÓN .....	68
5.1.	Proceso de gestión.....	68
5.2.	Costo de Inversión.....	68
5.3.	Posibles complicaciones.....	69
5.4.	Beneficio y Beneficiarios.....	70
6.	CONCLUSIONES Y PROXIMOS PASOS .....	72
6.1.	Conclusiones .....	72
7.	BIBLIOGRAFÍA.....	74

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 - <b>PINTURA “ENTRADA SUR DE QUITO” DE JOSÉ ENRIQUE GUERRERO</b> .....	16
Ilustración 2 - PIB DESDE 2005 HASTA 2016.....	24
Ilustración 3 - PIB PER CAPITA DESDE 2005 HASTA 2017 .....	25
Ilustración 4 - TASA DE EMPLEO NACIONAL 2007-2017 .....	26
Ilustración 5 - <b>TABLA DE NIVEL POBRESA</b> .....	28
Ilustración 6 - <b>INDICE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2005 – 2016</b> .....	29
Ilustración 7 - <b>TABLA DE VARIACION DE CREDITO DE VIVIENDA</b> .....	30
Ilustración 8 - <b>MAPA DEL CENTRO HISTORICODE QUITO</b> .....	34
Ilustración 9 - <b>COLECTIVA ALMEIDA, PROPIEDAD IESS – PATIO CENTRAL</b> .....	35
Ilustración 10 - <b>UBICACIÓN DE COLECTIVA ALMEIDA-CENTRO HISTORICO</b> .....	36
Ilustración 11 - <b>IMPLANTACION DEL PREDIO COLECTIVA ALMEIDA</b> .....	37
Ilustración 12 - <b>COLECTIVA ALMEIDA, PROPIEDAD IESS – FACHADA CALLES ALMEIDA Y PICHINCHA</b> .....	38
Ilustración 13 - <b>COLECTIVA ALMEIDA, PROPIEDAD IESS – INGRESO GRADAS CALLE INCLANA</b> .....	39
Ilustración 14 - <b>COLECTIVA ALMEIDA, PROPIEDAD IESS – VISTA INTERNA DE BLOQUE 5</b> .....	40
Ilustración 15 - <b>COLECTIVA ALMEIDA, PROPIEDAD IESS PARQUEADEROS</b> .....	41
Ilustración 16 - <b>GRAFICO SISTEM METROPOLITANO DE TRANSPORTE</b> .....	44

Ilustración 17 - COLECTIVA ALMEIDA- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO BLOQUES 1, 2 Y 3.....	47
Ilustración 18 - COLECTIVA ALMEIDA- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO BLOQUES 4 y 5.....	48
Ilustración 19 - COLECTIVA ALMEIDA- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO BLOQUES 6 y 7.....	49
Ilustración 20 - COLECTIVA ALMEIDA- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO BLOQUES 8 y 9.....	50
Ilustración 21 - COLECTIVA ALMEIDA- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO BLOQUES 10.....	51
Ilustración 22 - CASA GUILLESPI- VISTA DESDE PATIO CENTRAL .....	55
Ilustración 23 - FACHADA FRONTAL HOSPITAL DEL DIA CEBTRAL QUITO.....	56
Ilustración 24 - HOTEL QUITO - FACHA FORNTAL.....	57

## **INDICE DE TABLAS**

Tabla 1 - <b>TABLA DE NIVEL DE POBREZA POR NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS.....</b>	<b>27</b>
Tabla 2 -. <b>ESTABLECIMIENTOS DE TIPO TURISTICO EN CENTRO HISTORICO DE QUITO.....</b>	<b>31</b>
Tabla 3 - CUADRO DISTRIBUCION DE CONSTRUCCION.....	45
Tabla 4 - CUADRO ESTADO ACTUAL DEL PREDIO .....	45
Tabla 5 - CUADRO - INFORMACION PREDIO COLECTIVA ALMEIDA .....	46
Tabla 6 - CUADRO DE ANALISIS COMPARATIVO DE GESTION INMOBILIARIA .....	58

Tabla 7 - <b>CUADRO PROPUESTA PARA MODELO DE GESTION INMOBILIARIA</b> .....	60
Tabla 8 - CUADRO DE DETALLE DE VIVIENDAS .....	61
Tabla 9 - CUADRO DE DETALLE DE VIVIENDAS .....	62
Tabla 10 - CUADRO DETALLE DE CARTERA DE SERVICIOS.....	63
Tabla 11 - <b>CARTERA DE SERVICIOS DEL CENTRO AMBULATORIO GERONTO GERIÁTRICO ALMEIDA</b> .....	65
Tabla 12 - Elaborado por: Carolina Espin.....	67
Tabla 14 - Elaborado por: Carolina Espin.....	68
Tabla 15 - Elaborado por: Carolina Espin.....	69
Tabla 16 - Elaborado por: Carolina Espin.....	70
Tabla 17 - (INEN, Censo de Poblacion y Vivienda - Proyecciones de Poblacion, 2010) .....	71
Tabla 18 – .....	71
Tabla 19 – .....	72

## **ANEXOS**

Anexo 1	Ley Orgánica de Cultura
Anexo 2	Resolución 426
Anexo 3	Resolución 510
Anexo 4	Resolución 535

## LISTADO DE ACRONIMOS

**IESS.-** Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

**BIESS.-** Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

**CD.-** Consejo Directivo.

**DNGF.-** Dirección Nacional de Gestión Financiera.

**DG.-** Dirección General.

**SDNIE.-** Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento.

**MSP.-** Ministerio de Salud Pública

**ACCES.-** Agencia de Aseguramiento de la Calidad de los servicios de Salud y Medicina Propagada.

**INPC.-** Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

**MDMQ.-** Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Documentos contables.-** son los soportes de contabilidad que sirven de base para registrar las operaciones comerciales de una empresa. Se elaboran en original y tantas copias como las necesidades de la empresa lo exijan.

**Ficha catastral.-** documento emitido por el municipio en el que se detalla especificaciones técnicas y de avalúo de un bien.

**Línea de fábrica o Informe de Regulación Metropolitana (IRM).-** es un documento en el que se detalla la información técnica y de zonificación de un bien inmueble,

**PAC.-** Plan Anual de Contratación.

**Planos planmétricos.-** Son los planos que llevan un mayor detalle al plano de medición incorporando no tan solo los límites y superficie del terreno, sino también elementos singulares tanto de obra (casa, camino, piscina, etc.) o del territorio (deslinde de costas, torrente, zonas boscosas o de cultivo, etc.). Dichos planos nos dan una visión muy general de la propiedad no estando reflejada la altimetría y sirven para posicionar los elementos singulares dentro de la propiedad.

**Planos técnicos.-** Son los planos que detallan la información arquitectónica, estructural, eléctrica, sanitaria entre otras de una edificación.

**Planos topográficos.-** Son los planos que tienen una representación detallada tanto en planimetría como en altimetría por lo que dichos planos incorporan cotas altimétricas, curvas de nivel,

arbolado, mobiliario urbano, registros y servicios, líneas eléctricas y telefónicas, aristas de explanación, pie de taludes, rampas, pendientes, escaleras etc.

**Código o clave catastral.**- es un número asignado por los municipios que identifica los predios o lotes, les asigna las medidas o dimensiones y los ángulos.

## **1. INTRODUCCIÓN:**

Para dar inicio al análisis objetivo de este estudio, es necesario conocer a sus principales protagonistas, en primer lugar tenemos al Centro Histórico de Quito y en segundo lugar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Quito fue la primera ciudad en el mundo en ser declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por las Naciones Unidas en el año 1978, y, sin lugar a dudas, un lugar rico desde el punto de vista histórico y cultural. Algunas de las más famosas batallas independentistas y ejecuciones tuvieron lugar en las mismas plazas en las que hoy día deambulan turistas, transeúntes, vendedores y lamentablemente delincuentes también.

De acuerdo a declaratoria, con fecha 6 de diciembre de 1984, suscrita por el doctor Jorge Loaiza Guzmán, Director Nacional encargado del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y doctor Camilo Gallegos Domínguez, Ministro de Educación y Cultura, junto con el Secretario Nacional del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, declaran al Centro Histórico de Quito, bien perteneciente al Patrimonio Cultural del Estado, esto implica que de acuerdo al artículo 42 de la Ley de Patrimonio Cultural, las atribuciones de control sobre las intervenciones arquitectónicas y urbanísticas en bienes públicos o privados deberán ser aprobados únicamente por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Instituto de Patrimonio Cultural.

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es una entidad pública, instituida por la Constitución Política de la República del Ecuador, dotada de autonomía normativa, técnica, administrativa, financiera y presupuestaria, con personería jurídica y patrimonio propio, que tiene por objeto indelegable la prestación del Seguro General Obligatorio en todo el territorio nacional.

Para cumplir con la misión institucional; se ha definido dentro de su estructura a cinco Seguros Especializados, cada uno con su función y misión específica.

Dirección General: Dirigir, gestionar y ejecutar políticas, normas, estrategias y otros instrumentos que viabilicen la gestión del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social a fin de establecer una mejora permanente y modernización de la institución.

- Seguro General De Riesgos Del Trabajo  
Misión: Proteger a los asegurados y empleadores en las contingencias derivadas de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, mediante la aplicación de programas de prevención en Seguridad y Salud Ocupacional y acciones de reparación en las contingencias derivadas de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, incluida la rehabilitación física y mental, y la reinserción laboral.
- Seguro General De Salud Individual Y Familiar  
Misión: Administrar el Seguro General de Salud Individual y Familiar, a fin de garantizar el otorgamiento de las prestaciones de salud y económicas a los afiliados y beneficiarios del IESS.
- Dirección Del Seguro Social Campesino  
Misión: Administrar y dirigir los procesos de aseguramiento, entrega de pensiones, prestaciones de salud y monetarias, y la compra de servicios médico-asistenciales, contra contingencias de invalidez, discapacidad, vejez y muerte; y robustecer el desarrollo comunitario que protege a la población rural y a las personas dedicadas a la pesca artesanal.
- Dirección del Sistema De Pensiones  
Misión: Administrar los procesos del Seguro General de Pensiones, mediante la aplicación de políticas, estrategias y programas que permitan proporcionar las contingencias de invalidez, vejez y muerte con calidad, oportunidad, eficiencia y equidad.

## **1.1. OBJETIVO:**

### **1.1.1. Objetivos Generales:**

- Sugerir un modelo de negocio que cubra aspectos legales, económicos y sea de beneficio para la rehabilitación y recuperación del bien

### **1.1.2. Objetivos Específicos:**

- Evaluar el sistema administrativo implantado a los bienes patrimonializados de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- Evaluar un referido del sector público que muestre las posibles soluciones.

## 2. DATOS GENRALES:

### 2.1. RESUMEN

#### 2.1.1. El Quito del centro, ¿Nuestra historia en el presente?, o ¿el presente en el pasado?

Ilustración 1 - PINTURA “ENTRADA SUR DE QUITO” DE JOSÉ ENRIQUE GUERRERO



Dimensión: 97 cm x 117 cm, Época: Siglo XX - Fecha de obra: 1943, Fotógrafo: Ronald Jones

*(MUSEO DE LA CIUDAD, 2010)*

Con el pasar del tiempo se han ido descentralizando las ubicación de las viviendas, reubicándose en los en nuevos sectores, dejando al Centro Histórico de Quito como un actual foco de comercio, se encuentra saturado por el mercado formal y en algunos lugares mercado informal, atacado por

el tránsito vehicular, con un sistema obsoleto y confuso de transporte, esa migración poblacional ha ocasionado que las personas de una posición socio económica medio baja y baja se vayan quedando como los mayores ocupantes del sector, sean arrendados o propios. (MDMQ, Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, 2003)

He fijado la atención en un bien inmueble que cubre todas las características de bienes inmuebles abandonados, pero sobre todo cumple con las condiciones que catalogan a este predio como un área de patrimonio urbanístico y arquitectónico, tal como describen en la Ordenanza Metropolitana N° 260, del Concejo Metropolitano de Quito, donde destaca que se entenderá por áreas patrimoniales elementos con valor natural, y que han adquirido significado social, siendo así en símbolos representativos de su tiempo. (Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, MDMQ, 2008).

De acuerdo al Art. 56 de la Ordenanza 260 suscrita por la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, en el guion Mantenimiento y Protección física, detalla claramente que es obligatorio y permanente, el adecuado mantenimiento y protección de las edificación históricas, siendo indiferente de la procedencia de sus propietarios, custodios o administradores, sean estas personas naturales o jurídicas y entidades de los sectores públicos, militar y eclesiástico. (Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, MDMQ, 2008)

Esta propiedad es de pertenencia del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, denominado LAS CASAS COLECTIVA ALMEIDA, es un Conjunto Multifamiliar que se desarrolla en un área de terreno de 6.370.00 m<sup>2</sup>. (Carolina Espin, Análisis de Propiedad IESS Colectiva Almeida, 2017).

La propiedad se encuentra inventariada por el Instituto Metropolitano de Patrimonio, razón por la que cualquier tipo de trabajo de reconstrucción se deberá mantener características tipológicas y morfológicas del entorno, proyecto que deberá ser previamente aprobado por Instituto Metropolitano de Patrimonio.

## **2.2. PROBLEMA**

### **2.2.1. El Centro Histórico, ¿gestión o políticas de gestión?**

Es necesario considerar que los materiales constructivos usados en las casas del Centro Histórico, no se encuentran fácilmente en el mercado, el papeleo requirente para aprobación de permisos para los trabajos, dificultan y elevan significativamente el costo en referencia al mantenimiento preventivo y correctivo de las viviendas en el Centro Histórico de Quito.

Según MDMQ en base al último Censo realizado, aproximadamente 15.456 unidades de vivienda existen en el Centro Histórico de Quito, con un promedio de 3,2 ocupantes por vivienda particular, según el Plan General de Desarrollo Territorial, la ocupación de estas edificaciones tiene varias tipologías: cuartos 49%, departamentos 33% y casas 18%, en cuanto a la tenencia, el 64% están en condición de arrendamiento y el 27% son viviendas propias (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016)

Si ponemos en consideración los puntos mencionados anteriormente, tenemos una combinación de dos elementos que carcomen al centro histórico, propietarios con bajo nivel económico y edificaciones que requieren altos niveles de inversión económica para su mantenimiento.

Actualmente estamos hablando de que el Centro Histórico de Quito, cuenta con casi 5.000 inmuebles inventariados, alrededor de 130 edificaciones de carácter monumental. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016)

Sin duda alguna este movimiento migratorio es la respuesta a un problema social, se ha generado un vacío en grandes sectores del Centro Histórico de Quito, la delincuencia, los altos índices de pobreza de los nuevos habitantes del sector, son solo una razón más para la progresiva degradación del espacio público y de los bienes inmuebles del Centro Histórico. Ese abandono, esa migración ha vuelto casi imposible el lograr reanimar, o reactivar un sector que se siente en agonía (Carolina Espin, Analisis de Propiedad IESS Colevtiva Almeida, 2017)

## **2.3. JUSTIFICACIÓN**

### **2.3.1. El tesoro patrimoniado perdido**

Es de vital importancia lograr encontrar el modo de reanimar de revivir nuestro Centro Histórico, por lo que es necesario poner en consideración que las personas, o las empresas de construcción, se focalizan en lugares con mejores amenidades, facilidad de transporte, seguridad del sector, etc., he incluso están dispuestas a pagar un mayor arriendo por costo de sitio siempre y cuando la ubicación del sector tenga una mejor imagen y servicio.

Ahora, justamente concentrándonos en el problema de abandono a los bienes inmuebles de sector, o la carístia de amenidades urbanas, he fijado la atención en un bien inmueble que cubre todas las caracterizas de estos bienes abandonados, el mismo que es de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, denominado COLECTIVA ALMEIDA, con una área de construcción de 4971.00 m<sup>2</sup>, se encuentra conformada por 10 bloques que contiene 36 departamentos, 26 parqueaderos cubiertos y aproximadamente 1.399.00 m<sup>2</sup> de áreas verdes, los 10 garajes que se encuentran en la calle Inclana, los cuales han cambiado su uso a locales comerciales. (Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica IESS, 2016)

Este inmueble se encuentra en un estado Regular Malo debido a la falta de mantenimiento y a que sus materiales constructivos han cumplido su vida útil.

Es una construcción de aproximadamente ochenta años de edad, adquirió por el IESS en el año 1945, mediante la compra a tres herederos, se encuentra inventariado por el Instituto Metropolitano de Patrimonio, lo que pondrá en evidencia las dificultades que se presentan en los trabajos de reconstrucción al tratar de mantener características tipológicas y morfológicas del entorno, y, además ser previamente aprobado por Instituto Metropolitano de Patrimonio.

El lograr intervenir en un proyecto de este tipo, de esta magnitud y sobre todo lograr una alianza entre la empresa público-privada, destacara la importancia en la verdadera gestión inmobiliaria en la regeneración urbana en el Centro Histórico de Quito.

## **2.4. HIPÓTESIS**

### **2.4.1. La punición de los bienes inmuebles patrimonizados**

Sin duda alguna, el ser dueño de un tesoro cultural suena a privilegio, uno que pocos podría tener, sin embargo el ser propietario de un bien inmueble patrimonizado con lleva tener sobre los hombros un sin número de responsabilidades y obligaciones económicas, estas inversiones económicas se convierten en simples gastos económicos al no obtener beneficio alguno, los que no necesariamente implica si las responsabilidades pesan más que los beneficios, El ser propietario de bien inmueble patrimonizado es un premio o un castigo?.

## **2.5. PREGUNTA**

### **2.5.1. El Camino hacia la revitalización de un bien inmueble público patrimonizado.**

Es necesario encontrar herramientas de rescate, que atiendan la integridad de los programas de vivienda con los de conservación y los mecanismos de financiamiento, es vital lograr la inclusión de los distintos actores, se requiere plantear estudios realizados por un equipo técnico multifuncional, especialistas, conocedores del tema, reforzar el conocimiento de los pobladores, atacar la ignorancia con grandes campañas informativas y concientización de la importancia del Centro Histórico de Quito. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016)

## **2.6. METODOLOGIA**

### **2.6.1. Análisis analítico, sistemático y comparativo.**

Se realizara un levantamiento de información del predio mediante inspección en situ, y documentación del archivo histórico del IEES, de este modo lograremos establecer el real estado en el que se encuentra el bien inmueble.

El análisis y levantamiento de información abarcará el ámbito, arquitectónico y/o técnico, fotográfico, situación legal y jurídica.

En cuanto se refiere a los procesos de gestión inmobiliaria, como primera instancia se realizará un estudio analítico de conceptos y planteamientos aplicados actualmente, siguiendo la estructura organizacional del IESS, definiendo a detalle el rol, actos, la actividad con la respectiva descripción.

Se maneja un análisis comparativo en los casos más equivalentes, logrando así establecer la semejanza, dejando en evidencia las ventajas y desventajas, posteriormente los resultados nos darán una conclusión.

Se sintetizará aquellas actividades relevantes, respetando el actor y la normativa legal, vigente, con la unión de los elementos se conformará la propuesta de un nuevo proceso de gestión inmobiliaria.

### **3. OBJETO DE ESTUDIO**

#### **3.1. ANALISIS MACROECONOMICO DEL SECTOR**

##### **3.1.1. La economía que mueve al Centro Histórico:**

Es necesario comprender que en todo tipo de análisis sea inmobiliario o no, es necesario comprender que el entorno del mismo, es un factor determinante para su desarrollo, sean internos o externos.

En este caso nos enfocaremos en los datos macroeconómicos, y es de suma importancia conocer la situación actual, logrando así poder actuar o reaccionar de un modo más asertivo a los resultados de un proyecto inmobiliario.

El tener una visión más clara de las fortalezas y debilidades, permitirá una mejor proyección y planteamiento de estrategias en la gestión.

Al tratarse de una rehabilitación de un bien inmueble patrimoniado, que se rige a estrictas normas de construcción y/o reconstrucción, el riesgo de la inversión vs el costo beneficio es de suma importancia el realizar un análisis macroeconómico que nos permita prever los riesgos y amenazas. Por ejemplo si ponemos en consideración, el alto costo de mantenimiento en la viviendas del Centro Histórico de la ciudad de Quito, sumadas las amenidades que se han ido instalando o implantando en diferentes sectores de la ciudad, por más ahorro que podamos tener en el transporte, es de esperarse que la migración de los habitantes del sector Centro Histórico hacia diferentes zonas de

la ciudad capital, esta migración es la causa de la transformación estructural urbana, básicamente debido al falso atractivo que ejerce sobre los habitantes del sector.

Si analizamos a simple vista, notaremos que las personas, o las empresas de construcción, se focalizan en el mejor lugar en el que se debe realizar la actividad, mejores amenidades, facilidad de transporte, seguridad del sector, etc., he incluso están dispuestas a pagar un mayor arriendo por costo de sitio siempre y cuando la ubicación del sector tenga una mejor imagen y servicios.

Se podría entender que la intervención es de responsabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, inclusive se encuentra totalmente normalizada, tal como lo podemos apreciar en el “Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012 -2022, del Distrito Metropolitano de Quito, en el Art. 1.- Introducción y su literal 1.1.- Según el marco legal definido por la Constitución Política del Ecuador, el COOTAD y el COPFP, el ordenamiento territorial consiste en una “planificación con autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional, desarrolla la “proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un “nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones, en consecuencia, los objetivos de Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial debe definir las Según el Instituto de la Ciudad, la población considerada en el grupo de pobreza por Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) en el Centro Histórico de Quito es de 14.140, lo cual corresponde al 34% de la totalidad de habitantes del Centro Histórico de Quito. Así, ha habido una disminución de 9 puntos porcentuales de las personas bajo esta condición con respecto al 2001 (43%). Un análisis más a detalle indica que, las condiciones de pobreza por barrio se acentúan en La Victoria, con el 27% de los hogares bajo esta condición, seguido por un 26% en los barrios de San Roque, Panecillo y San Diego estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos; debe diseñar y adoptar los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales, pero sin duda alguna la empresa privada deberá también formar parte del equipo de regeneración urbana del Centro Histórico de Quito.

Se podría pensar que la empresa privada se concentra en la producción de dinero, focalizándose en sectores más rentables para sus negocios, es por eso que una vez más se evidencia la importancia que el de un análisis macroeconómico previo a la ejecución de un proyecto.

### **3.1.2. El efecto de entorno macroeconómico en el sector inmobiliario en el Centro Histórico de Quito**

Para poder realizar el análisis de los indicadores macroeconómicos que inciden directamente en el desarrollo del Centro Histórico de Quito y plantear estrategias específicas de corto, mediano y largo plazo, que mejoren el nivel de competitividad en el mercado, es necesario establecer las variables y factores que afectan de grado mayor o menor al sector inmobiliario, el identificar el comportamiento de las actividades comerciales, el tener una visión de las tendencias del mercado, servirá para el planteamiento de un proceso de desarrollo más complejo y capaz, además de planificar una estrategia de evasión antes las amenazas y de recuperación ante las posibles caídas. Al tratarse de la rehabilitación de un bien ubicado en el Centro Histórico de Quito, es necesario evidenciar el costo real de la inversión, dejando en claro el costo beneficio que se podría obtener, que llegue a alcanzar un costo sumamente alto.

### **3.1.3. Camino para conocer el efecto macroeconómico del Centro Histórico de Quito**

El análisis será realizado en base a información basada en las variables publicadas por instituciones públicas como el Banco Central del Ecuador y el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos además de la Súper Intendencia de Compañías.

Se realizara un breve análisis de aspectos más globales y terminar con un análisis de aspectos más específicos como el empleo o desempleo, costo de canasta básica, factores directos en proyectos inmobiliarios, evidenciando el costo final de venta de una vivienda, permitiendo ver la acogida del producto ante un mercado dirigido.

Este análisis basado en datos estadísticos, tendrá una proyección hacia el año 2017 de ser posible, obteniendo así una matriz de posibles oportunidades y amenazas del entorno hacia el proyecto.

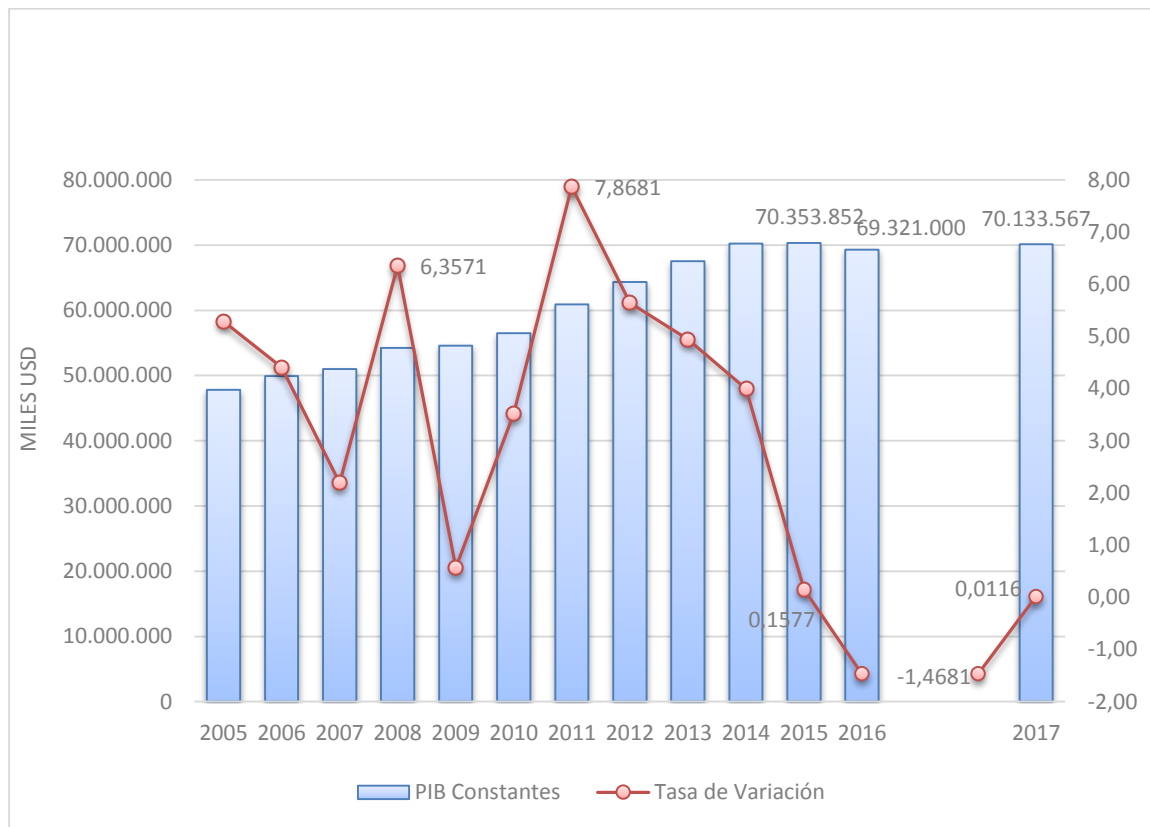
### **3.1.4. El entorno global económico sobre el Centro Histórico de Quito**

#### ***3.1.4.1. Producto Interno Bruto (PIB)***

Este expresa el valor monetario de la producción de bienes y servicios de demanda final de un país o región durante un período determinado de tiempo.

Aquí podemos notar que a pesar de sobrellevar bajas representativas en los precios del petróleo en el transcurso del año 2005 hacia el año 2014, se encontraron grandes crecimientos en los años 2014 hasta inicios del 2016, a finales del año 2016 se vive el decreciente precio del petróleo y presentando una lenta creciente a inicios del año 2017, sin embargo el Banco Central del Ecuador prevé un crecimiento del costo para finales del año en curso.

Ilustración 2 - PIB DESDE 2005 HASTA 2016

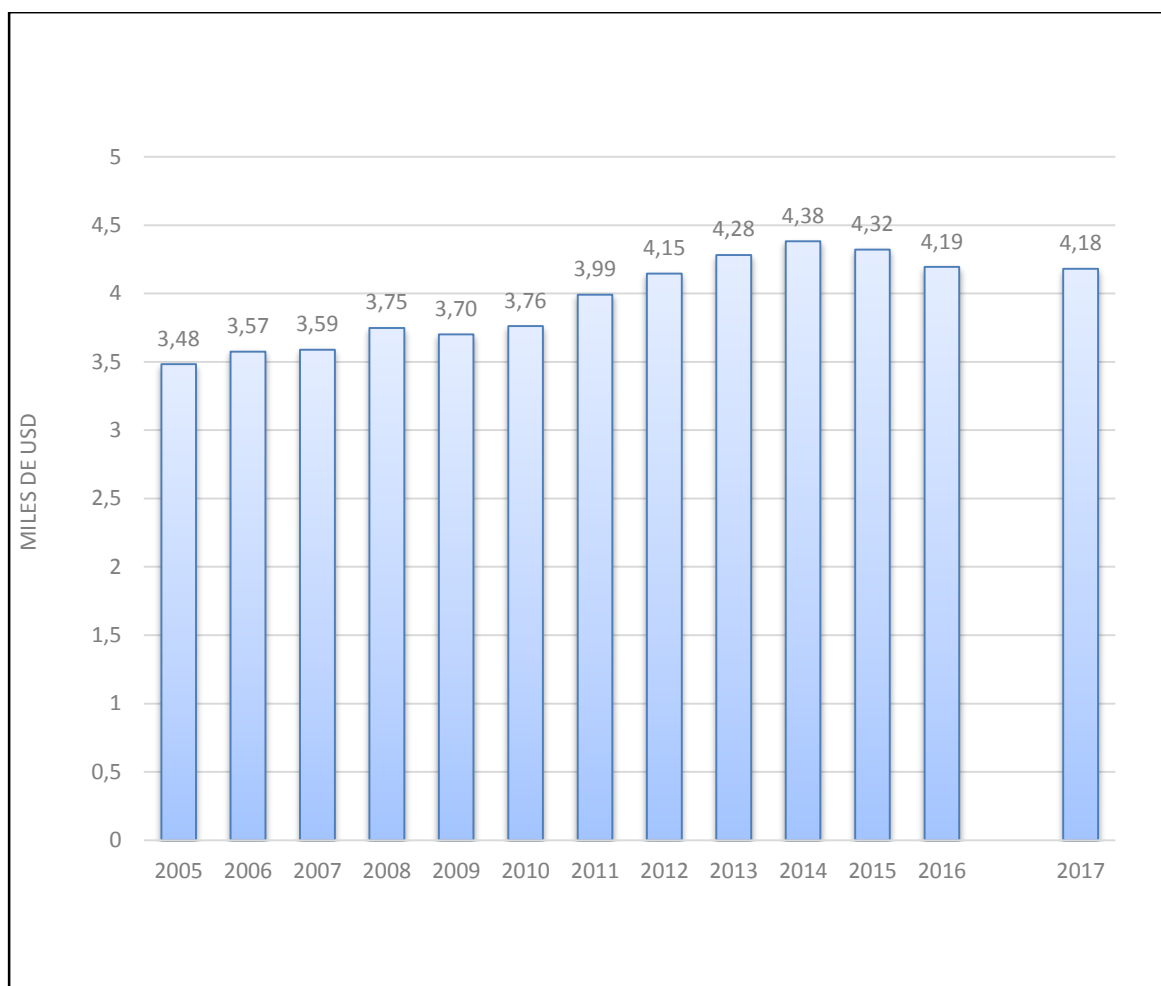


Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2016)

### 3.1.4.2. PIB per Cápita

Se describen valores que se oscilan entre 3.400 y 4.180 usd., por habitante, elevando valores en el 2015, decreciendo en el año 2016 y muestra una mínima creciente en el año 2017, de acuerdo a los datos publicados por el Banco Central de Ecuador.

Ilustración 3 - PIB PER CAPITA DESDE 2005 HASTA 2017



*Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2016)*

### **3.1.5. El entorno específico de influencia sobre el Centro Histórico de Quito**

El entorno específico se analiza con relación a los índices que marcan una incidencia directa dentro de un período de 10 años, como estrategia para establecer directrices de las necesidades de tipo constructivas que se desenvuelve en nuestro país.

### **3.1.6. Tasas de Empleo y desempleo**

Los índices laborales del Ecuador se analizan con respecto al desempleo y subempleo, como mecanismo de entendimiento de posibles causas a la falta del mismo, se podría decir que el subempleo, es la descripción de un trabajo que no cumple los requerimientos adecuados.

Este índice se ha presentado una variación descendente entre 2007 y 2012 y ascendente entre 2012 y 2017 donde la tasa ha vuelto a subir, lo cual se puede explicar cómo una reacción a la falta de inversión en diferentes industrias, debido al riesgo país alto que mantiene el Ecuador también evidencia que el sector privado en su rol de empleador han preferido bajar las condiciones de sus empleados.

Ilustración 4 - TASA DE EMPLEO NACIONAL 2007-2017



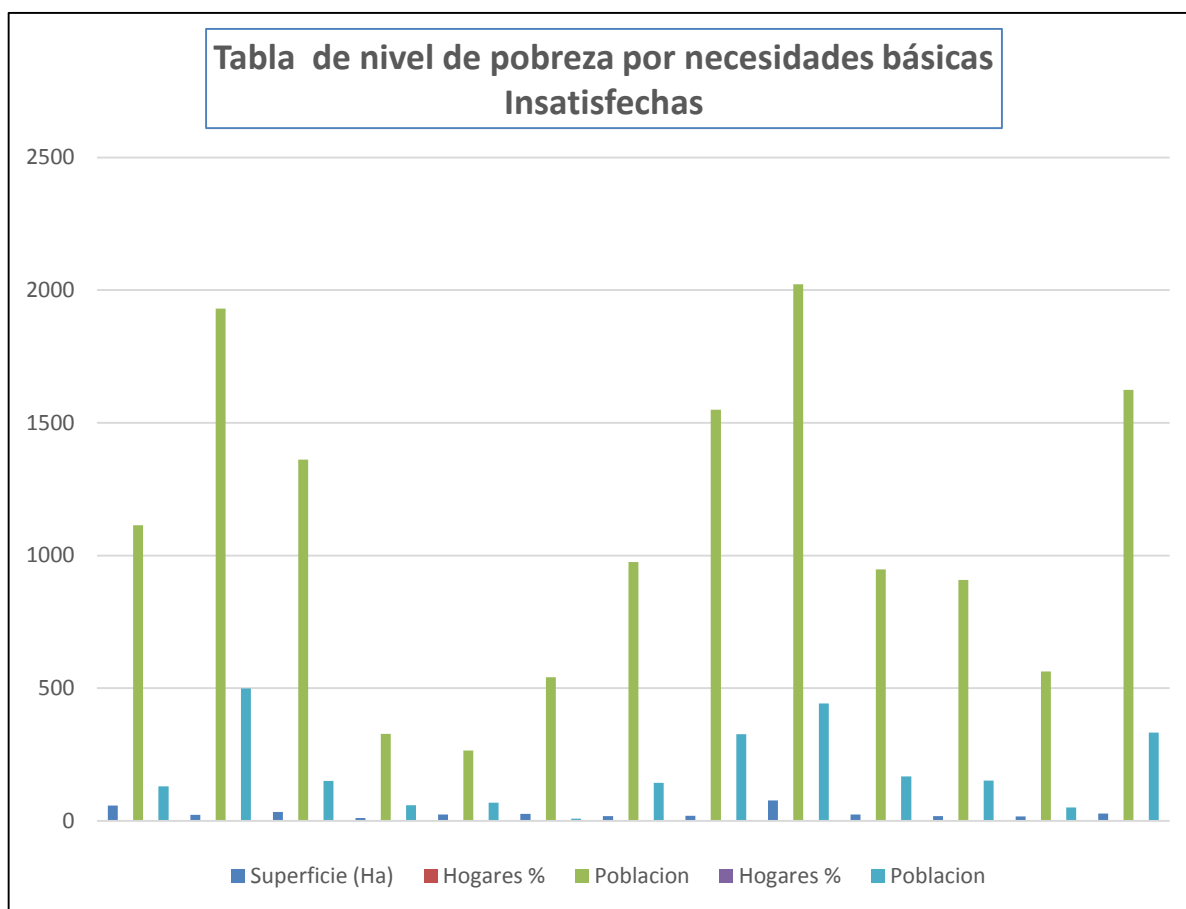
*Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2016)*

**Tabla 1 - TABLA DE NIVEL DE POBREZA POR NECESIDADES BÁSICAS  
INSATISFECHAS**

Barrio-Sector	Superficie (Ha)	Necesidades Basicas Insatifechas (NBI)			
		Pobreza		Extrema pobreza	
		Hogares %	Poblacion	Hogares %	Poblacion
González Suárez	58	17%	1114	2%	130
San Roque	22,4	26%	1931	5%	499
La Loma	33,5	18%	1361	2%	151
La Merced	11	16%	328	3%	59
La Recoleta	23,9	23%	265	4%	69
La Sena	26	18%	541	2%	8
La Tola	17,5	19%	975	2%	143
La Victoria	19,2	27%	1550	5%	327
Panecillo	76,5	26%	2022	5%	442
San Blas	23,9	15%	948	2%	167
San Diego	18,5	26%	908	4%	152
San Marcos	17,1	16%	563	1%	50
San Sebastián	27,5	24%	1624	5%	333
<b>TOTAL</b>	<b>375</b>		<b>14.130</b>		<b>2.603</b>

*Fuente: (MIDUVI, 2016)*

Ilustración 5 - TABLA DE NIVEL POBRESA



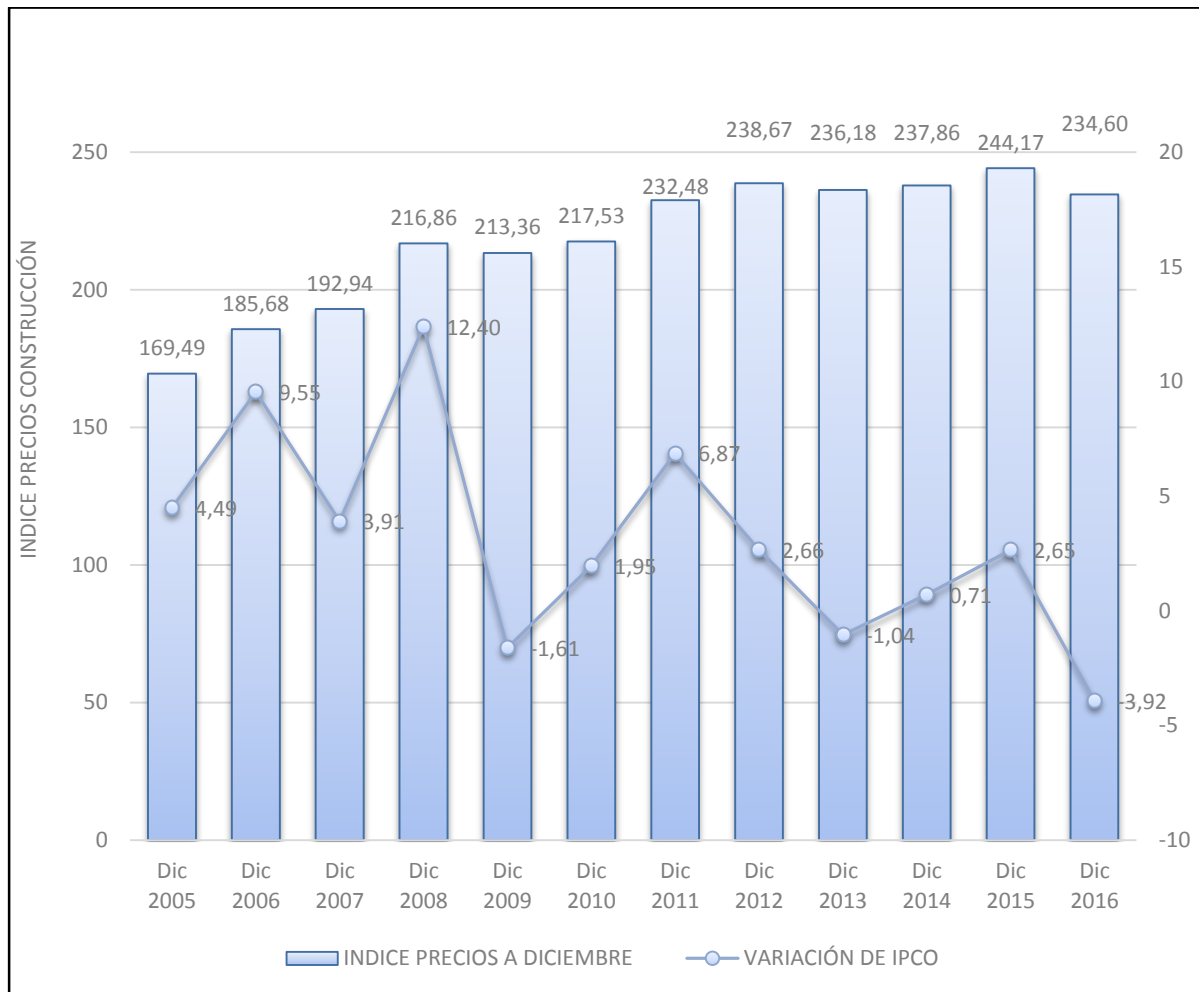
Fuente: (MIDUVI, 2016)

Según el Instituto de la Ciudad, la población considerada en el grupo de pobreza por Necesidades Básicas Insatisfechas en el Centro Histórico de Quito es de 14.140, lo cual corresponde al 34% de la totalidad de habitantes del sector.

Se presenta una disminución de 9 puntos porcentuales de las personas bajo esta condición con respecto al 2001 (43%).

Las condiciones de pobreza por barrio se acentúan en La Victoria, con el 27% de los hogares bajo esta condición, seguido por un 26% en los barrios de San Roque, Panecillo y San Diego. (MIDUVI, 2016)

Ilustración 6 - **INDICE PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2005 – 2016**



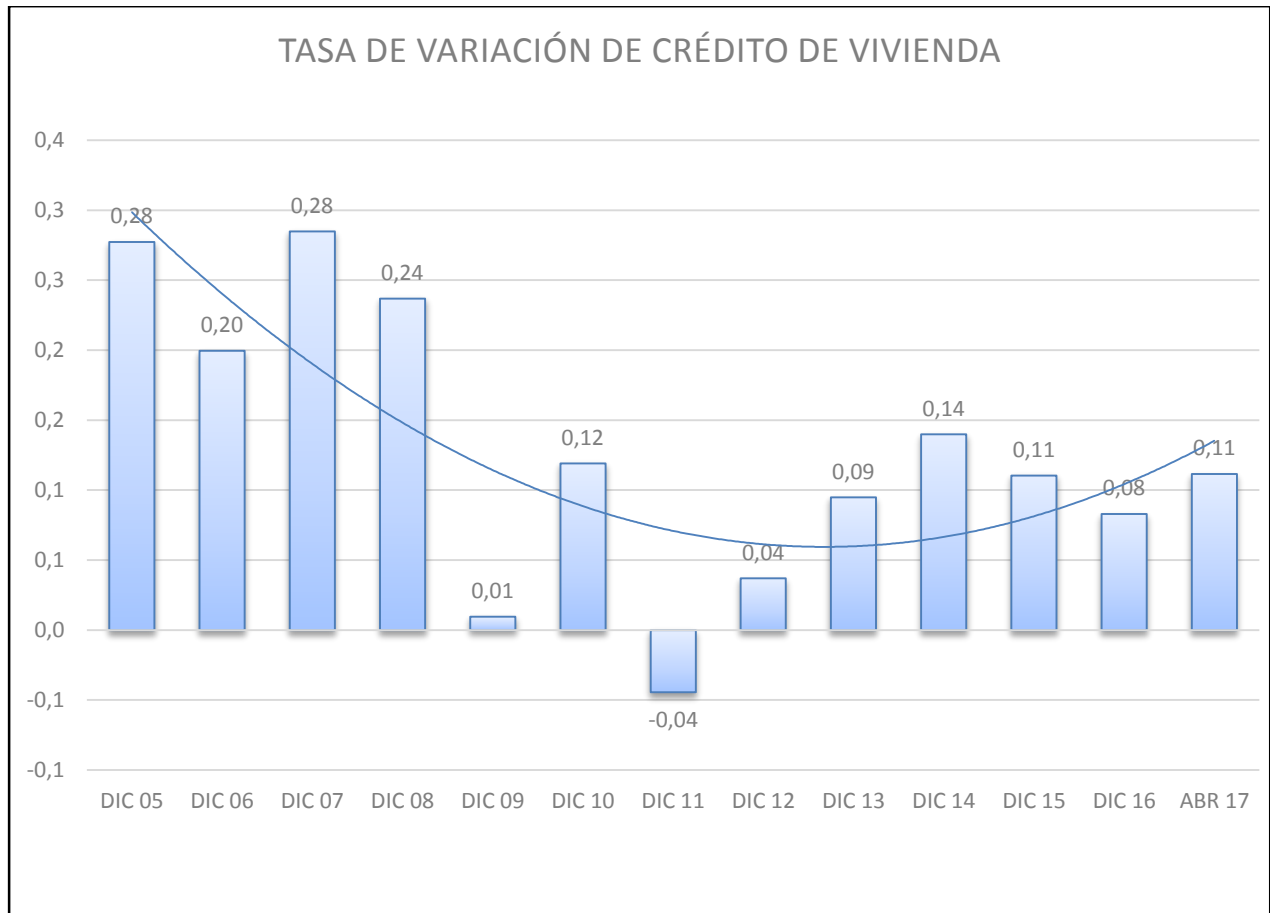
*Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2016)*

### 3.1.7. Tasas de Variación de Crédito para Vivienda

El índice de variación en la tasa de créditos de vivienda es factor importante el ámbito de la construcción, es vital conocer el comportamiento de los mercados.

Podemos observar una tendencia decreciente y con un cambio en 2012, manteniéndose casi regular en los últimos 5 años.

Ilustración 7 - **TABLA DE VARIACION DE CREDITO DE VIVIENDA**



*Fuente: (Instituto Nacional de Estadística y Censo, 2006-2017)*

### 3.1.8. Turismo como actividad económica

El Centro Histórico es un sector de gran diversidad productiva, comercial y de consumo, cuyas potencialidades pueden ser reconocidas para desarrollar economías a diferentes escalas.

El posicionamiento turístico que tiene el Centro Histórico de Quito no es únicamente por el patrimonio arquitectónico de sus edificaciones, sino también por el legado inmaterial que esconden, esos establecimientos y servicios tradicionales artesanales y de comercio popular, y hasta ese comercio informal que pasea por sus calles, son un llamado turístico, además de ser importante para las personas de menor poder adquisitivo. Existe una variedad de tipos de empresas establecidas en el Centro Histórico de Quito, desde micro hasta las grandes empresas. En la categoría de las primeras se concentra el 96,6% de los establecimientos, el 41,7% del empleo del Centro Histórico de Quito y la principal actividad económica es el comercio al por mayor y menor

(61,7%). Mientras que, las grandes se representan tan solo en el 0,02% de los establecimientos, su mayor actividad es de administración pública y defensa, y emplean al 36,3% de las personas. Con respecto a los ingresos percibidos por las empresas en el Centro Histórico de Quito, las grandes firmas son las que generan el 37,8% del total; luego siguen las microempresas que concentran el 33,4%. Sin embargo, son estas últimas las que pagan mayor cantidad de impuestos, con un estimado del 57,1% con respecto al total, lo cual representó \$4'710.827 USD según el Censo Económico en el 2010. (MDMQ, Instituto de la Ciudad, 2016).

Los visitantes capitalinos que van al Centro Histórico de Quito, por motivos de entretenimiento alcanzan el 61% del norte de la ciudad, 15% de la misma área central, otro 15% es del sur y el restante proviene de los valles, el turismo también permite vincular y fortalecer la red económica que suministra servicios a los visitantes, de acuerdo a los datos de Quito Turismo registrados en el año 2012, el ecuatoriano no residente en el país gasta diariamente \$67,4 USD en su visita al Centro histórico de Quito, mientras que un visitante extranjero no residente llega a gastar alrededor de 54,10 USD en su visita al Centro Histórico de Quito. (Quito Turismo, 2012).

En la categoría de agencias de viajes y turismo existen 8 unidades catastradas. En cuanto a alojamiento se desprenden 6 tipos de establecimientos, los cuales suman 49 unidades. Y, sobre alimentos y bebidas, la clase más numerosa, se han contabilizado 283 establecimientos clasificados en 3 tipos. (Quito Turismo, 2012)

**Tabla 2 -. ESTABLECIMIENTOS DE TIPO TURISTICO EN CENTRO HISTORICO DE QUITO**

Agencias de turismo y viajes	2%
Alojamiento	15%
Alimentos y bebidas	83%

*Fuente: (Quito Turismo, 2012)*

## **3.2. LA INFLUENCIA DE LA LOCALIZACION.**

### **3.2.1. El Ombligo de la ciudad**

La ciudad de Quito es la cabecera cantonal del DMQ, capital política y económica del país, la segunda ciudad más grande y la segunda ciudad más poblada del Ecuador,

El Centro Histórico de Quito fue declarado por la UNESCO como el primer Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1978, es considerado uno de los conjuntos históricos más importantes de América Latina. Cuenta con casi 5.000 inmuebles inventariados y alrededor de 130 edificaciones de carácter monumental, así como gran variedad de arte pictórico y escultórico, lo que representa un activo de incalculable valor para la ciudad de Quito. A pesar de los grandes avances que se han producido en los últimos años, el Centro histórico de Quito sigue presentando serios problemas estructurales. Los altos índices de delincuencia, la pobreza de ciertas capas sociales, el mal estado de conservación de determinados inmuebles patrimoniales, la degradación del espacio público, el déficit de equipamientos o la mala accesibilidad vial son sólo algunos síntomas que obligan a plantear una intervención integral decidida. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016)

La tierra, el territorio, la ciudad, nuestra ciudad, es igual que el cuerpo humano, los cuidados que le damos al cuerpo, varían de acuerdo a la extremidad u órgano, y si enfermamos, no podemos sanar las dolencias con la misma medicación, así que no existe razón alguna para pensar que podremos curar al Centro Histórico con el mismo tratamiento que aplicamos para un valle de la ciudad.

En la actualidad, Ecuador se encuentra en un proceso de profundos cambios en las intervenciones públicas y organización del Estado. La incorporación de nuevos preceptos en la Constitución de 2008 como el derecho a la ciudad y a la vivienda, la función social y ambiental de la propiedad, así como el nuevo paradigma del desarrollo común que representa el Buen Vivir, deben ser desarrollados mediante políticas y regulaciones que permitan su concreción en el territorio". (MDMQ, Direccion Metropolitana de Territorio y Vivienda, 2003)

La localización puede condicionar de manera determinante el uso de herramientas, tecnología, costos, o tipo de intervención constructiva de una edificación, el propósito de este tipo de intervención es recuperar el bien inmueble, pero también es elevar las condiciones de habitabilidad y adaptarlas a las actuales necesidades del usuario.

Al encontrarnos en un análisis o evaluación de la gestión administrativa de los bienes inmuebles patrimoniados, es de vital importancia considerar la influencia que llega a tener la localización de estas edificaciones, así podremos establecer las ventajas y desventajas que se pueden presentar frente a una rehabilitación.

Se debe considerar que una ubicación privilegiada puede ofrecer mayores beneficios en el momento de invertir en la recuperación de un predio patrimoniado, es decir la máxima ganancia, si es una empresa privada, o el mínimo costo unitario, si se trata de un proyecto social.

### **3.2.2. Geografía del sector**

El Centro Histórico se encuentra asentado en un valle heterogéneo, configurado por el conjunto montañoso del Pichincha y el graben interandino, estos condicionantes impuestos por la naturaleza lo obligan a mantener su estructura en malla. (MDMQ, Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, 2003)

*“El Centro Histórico de Quito comprende un espacio urbano de 376 hectáreas, con una población aproximada de 40.000 habitantes, y con una estructura vial y parcelaria definida por una retícula cuadrangular que se adapta a la topografía existente. Sin embargo, lejos de considerarse como una parte más del tejido urbano de la ciudad, sus especiales características históricas, culturales y geográficas lo sitúan como un referente para la identidad del pueblo ecuatoriano, y un patrimonio de carácter estratégico para el desarrollo económico del país”. (MDMQ, Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, 2003)*

*“El Núcleo Central y la Periferia son las dos zonas edificadas que conforman el Centro Histórico de Quito. La primera comprende el tradicional barrio González Suárez, con 55 manzanas en 56 hectáreas; mientras que, la Periferia tiene 14 barrios, conformados por 229 manzanas en 320 hectáreas de superficie. El Panecillo, El Itchimbia, El Placer, las estribaciones del Pichincha y lo correspondiente al Río Machángara enmarcan el espacio de protección natural. (MDMQ, Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, 2003)*

*Ilustración 8 - MAPA DEL CENTRO HISTORICO DE QUITO*



Fuente: [http://www.in-quito.com/mapas/quitomap\\_centrohistorico.html](http://www.in-quito.com/mapas/quitomap_centrohistorico.html)

### 3.3. ANALISIS DEL CASO “COLECTIVA ALMEIDA”

El predio en cuestión, denominado “Las Casas Colectiva Almeida” se encuentra ubicado en la república del Ecuador, ciudad de Quito, provincia Pichincha, cantón Quito, Parroquia Centro Histórico, Sector/ Barrio San Marcos.

*Ilustración 9 - COLECTIVA ALMEIDA, PROPIEDAD IESS – PATIO CENTRAL*



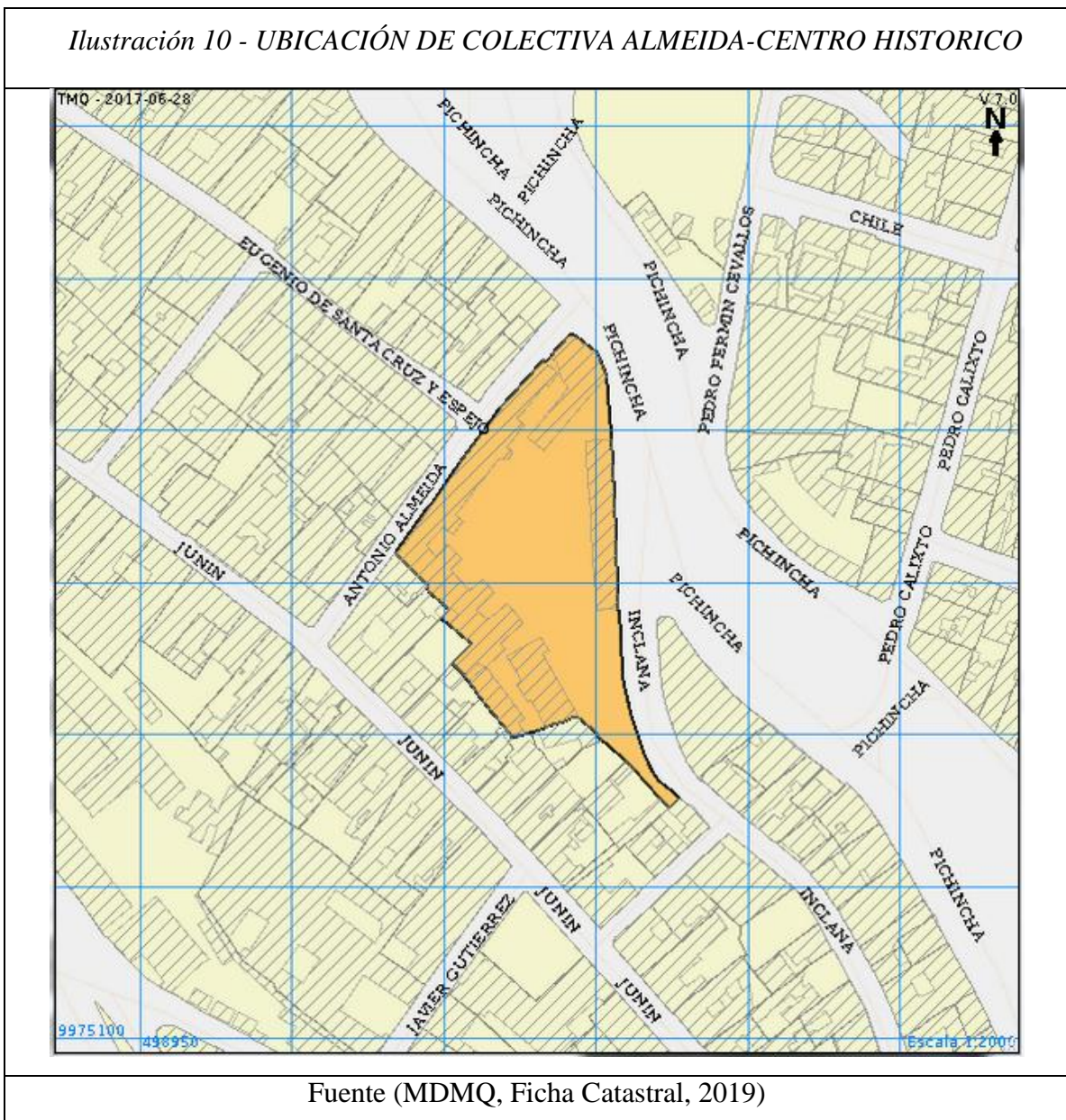
Por: (Carolina Espin, Analisis de Propiedad IESS Colectiva Almeida, 2017)

#### 3.3.1. Su entorno

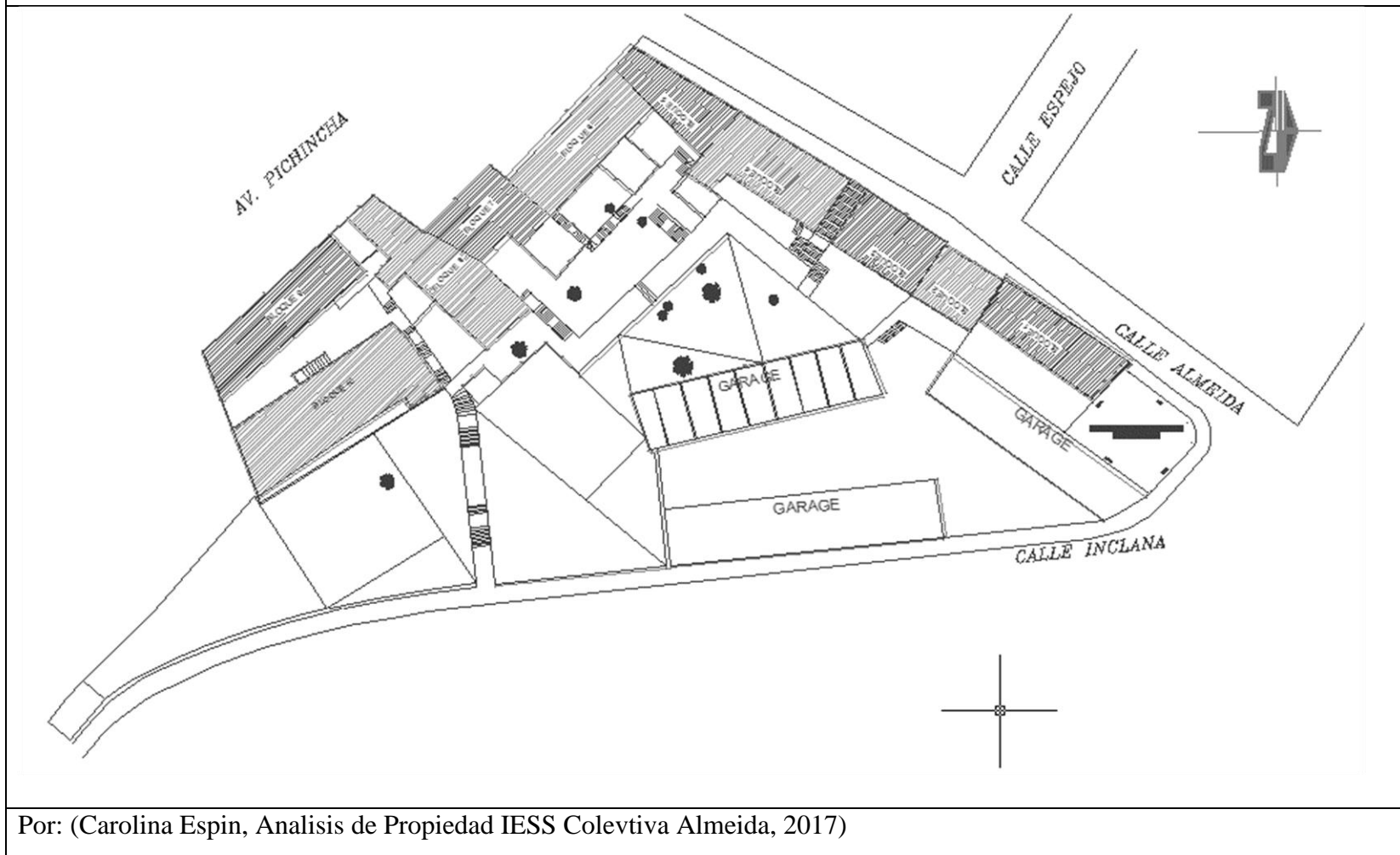
Ubicado dentro de un sector consolidado del centro de la ciudad, en el sector comercial de la Av. Pichincha que sirve de interconexión con toda la ciudad, cuenta con la infraestructura y equipamiento de la ciudad como la Clínica Colonial, escuela Sucre, convento Santa Catalina, Colegio de Arquitectos, Museo Unión Sindical de trabajadores Municipales, INNFA, Academia de Música, Fundación Caspicara, Policía Comunitaria, Parque e Iglesia San Marcos. (Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica IESS, 2016)

La actividad predominante en el sector es de comercios en las plantas bajas, departamentos en el resto de pisos, un elemento perjudicial del predio es la falta de seguridad pública en el sector y la carencia de mantenimiento de las construcciones aledañas y de misma en cuestión. (Carolina Espin, Analisis de Propiedad IESS Colectiva Almeida, 2017)

Lo importante de este análisis es poder encontrar los verdaderos puntos de influencia, determinar la importancia del entorno, conocer sobre los servicios, equipamiento y amenidades con que cuenta.



## IMPLANTACION DEL PREDIO COLECTIVA ALMEIDA



Por: (Carolina Espin, Analisis de Propiedad IESS Colevtiva Almeida, 2017)

*Ilustración 11 - IMPLANTACION DEL PREDIO COLECTIVA ALMEIDA*

*Ilustración 12 - COLECTIVA ALMEIDA, PROPIEDAD IESS – FACHADA CALLES ALMEIDA Y PICHINCHA*



Por: (Carolina Espin, Analisis de Propiedad IESS Coletiva Almeida, 2017)

*Ilustración 13 - COLECTIVA ALMEIDA, PROPIEDAD IESS – INGRESO GRADAS CALLE INCLANA*



Por: (Carolina Espin, Analisis de Propiedad IESS Colevtiva Almeida, 2017)

**Ilustración 14 - COLECTIVA ALMEIDA, PROPIEDAD IESS – VISTA INTERNA DE BLOQUE 5**



*Por: (Carolina Espin, Analisis de Propiedad IESS Colectiva Almeida, 2017)*

*Ilustración 15 - COLECTIVA ALMEIDA, PROPIEDAD IESS PARQUEADEROS*



Por: (Carolina Espin, Analisis de Propiedad IESS Colevtiva Almeida, 2017)

### **3.3.1.1. Servicios y equipamiento de la zona**

Básicamente se identificaron servicios básicos de primer orden, es decir los mínimos con los que deben contar las viviendas, acceso al agua potable, servicio de drenaje, servicio de electricidad, recolección de basura y transporte urbano, recolección de basura, terminal de la Eco vía.

Además el sector cuenta con gasolinera cercana, comercio menor, conventos, iglesia, centros de salud y escuelas.

### **3.3.1.2. Las Amenidades**

No se cuenta con parques o áreas verdes aledañas, tampoco cuenta con áreas recreativas, a pesar de encontrarse cerca del casco Colonial no cuenta con la influencia de puntos de atracción turística directa.

### **3.3.1.3. El transporte y estacionamientos públicos**

Debido a la fuerte influencia y desarrollo comercial y turístico del sector, el transporte hacia y desde el lugar se relaciona directamente con el transporte público como Trolebús y sus alimentadores, además de paradas de líneas de buses y taxis.

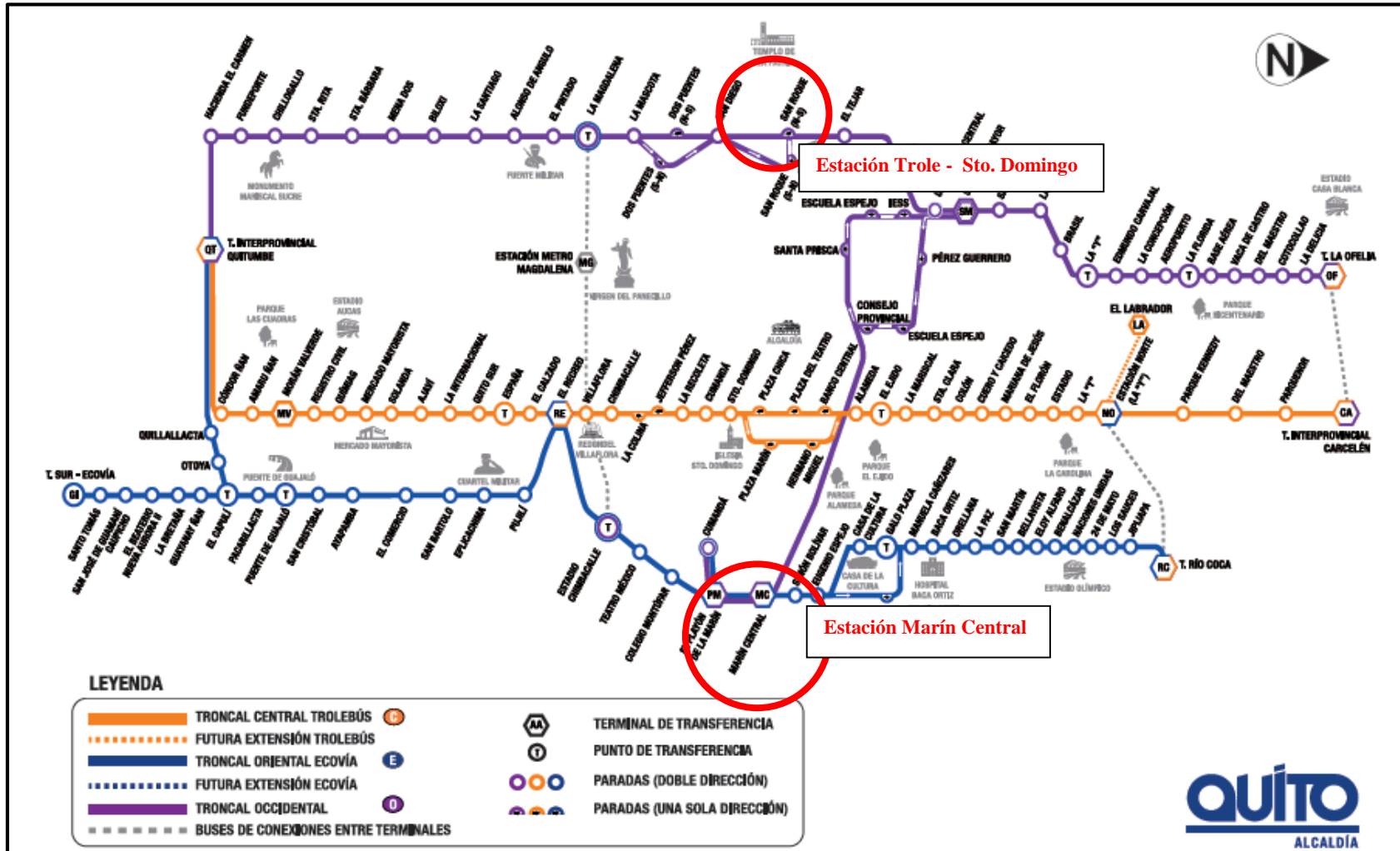
*“Los ejes principales de flujo vehicular permiten conectar el norte y el sur de la ciudad, mientras que en dirección este-oeste destaca la Calle Chile, que recorre los barrios de La Tola, La Marín e Ipiales. La presión del tráfico constituye un importante problema para la conservación del patrimonio edificado, debido en gran medida a la contaminación acústica y aérea, así como a las vibraciones producidas. En este sentido, se estima que alrededor de 300.000 personas circulan por el Centro Histórico de Quito un día habitual. Por otro lado, el 55% de los usuarios de las 30 líneas de transporte público que recorren el Centro Histórico de Quito solo está de paso, según datos extraídos del taller de junio de 2012”.*  
(MIDUVI, 2016)

Con respecto al espacio de aparcamiento, la Alcaldía de la Ciudad y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) tienen a cargo la gestión y administración del Sistema de Estacionamientos de Quito (SEQ) quienes afirman la existencia de 1.671 plazas, repartidas en 6 edificios, los cuales operan las 24 horas del día. (MIDUVI, 2016)

De acuerdo estudios del Municipio de Quito, en el mes de junio de 2010, posteriormente a la implementación del sistema “pico y placa”, la ocupación de estacionamientos municipales en el Centro Histórico de Quito se redujo en un 9,52%.

Aun no se cuenta con la información de la variable del porcentaje que se puede presentar en cuanto se refiere a una posible reducción de ocupación de estos estacionamientos municipales considerando la implementación del “no circula”.

Ilustración 16 - GRAFICO SISTEM METROPOLITANO DE TRANSPORTE



Fuente: (MDMQ, 2017)

### 3.3.2. Características del Bien Inmueble

Conjunto Multifamiliar que se desarrolla en un área de terreno de 6.370.00 m<sup>2</sup> y con una área de construcción de 4971.00 m<sup>2</sup>, se encuentra conformada por 10 bloques que contiene 36 departamentos, 26 parqueaderos cubiertos y aproximadamente 1.399.00 m<sup>2</sup> de áreas verdes, los 10 garajes que se encuentran en la calle Inclana, los cuales han cambiado su uso a locales comerciales.

Tabla 3 - CUADRO DISTRIBUCION DE CONSTRUCCION

Características de las Construcciones	
N° Bloques	Diez
N° Pisos	Dos, tres y Cuatro
Estructura:	Paredes Soportantes
Cubierta:	Teja sobre estructura de madera

*Elaborado por: (Carolina Espin, Analisis de Propiedad IESS Colectiva Almeida, 2017)*

Estado de la Construcción: Este inmueble se encuentra en un estado Regular Malo debido a la falta de mantenimiento y a que sus materiales constructivos han cumplido su vida útil.

Tabla 4 - CUADRO ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

RUBRO	MATERIAL	ESTADO
Paredes:	Ladrillo, adobe	Regular
Entrepisos:	Madera (vigas eucalipto)	Regular
Pisos:	Madera (duela eucalipto), encementado improvisado	Malo
Cubierta:	Teja	Malo
Puertas:	Madera, Hierro	Regular
Ventanas:	Madera	Regular-Malo
Tumbados y Cielo Raso:	carrizo enlucido, y pintado	Malo
Pintura:	Látex, Calsimina	Regular
Instalaciones Eléctricas:	improvisadas empotradas y vistas	Malo
Instalaciones Sanitarias :	empotradas y vistas	Regular
Cerramiento:	Ladrillo, adobe enlucido y pintado	R - egular
Áreas Exteriores:	áreas verdes sin mantenimiento	Malo

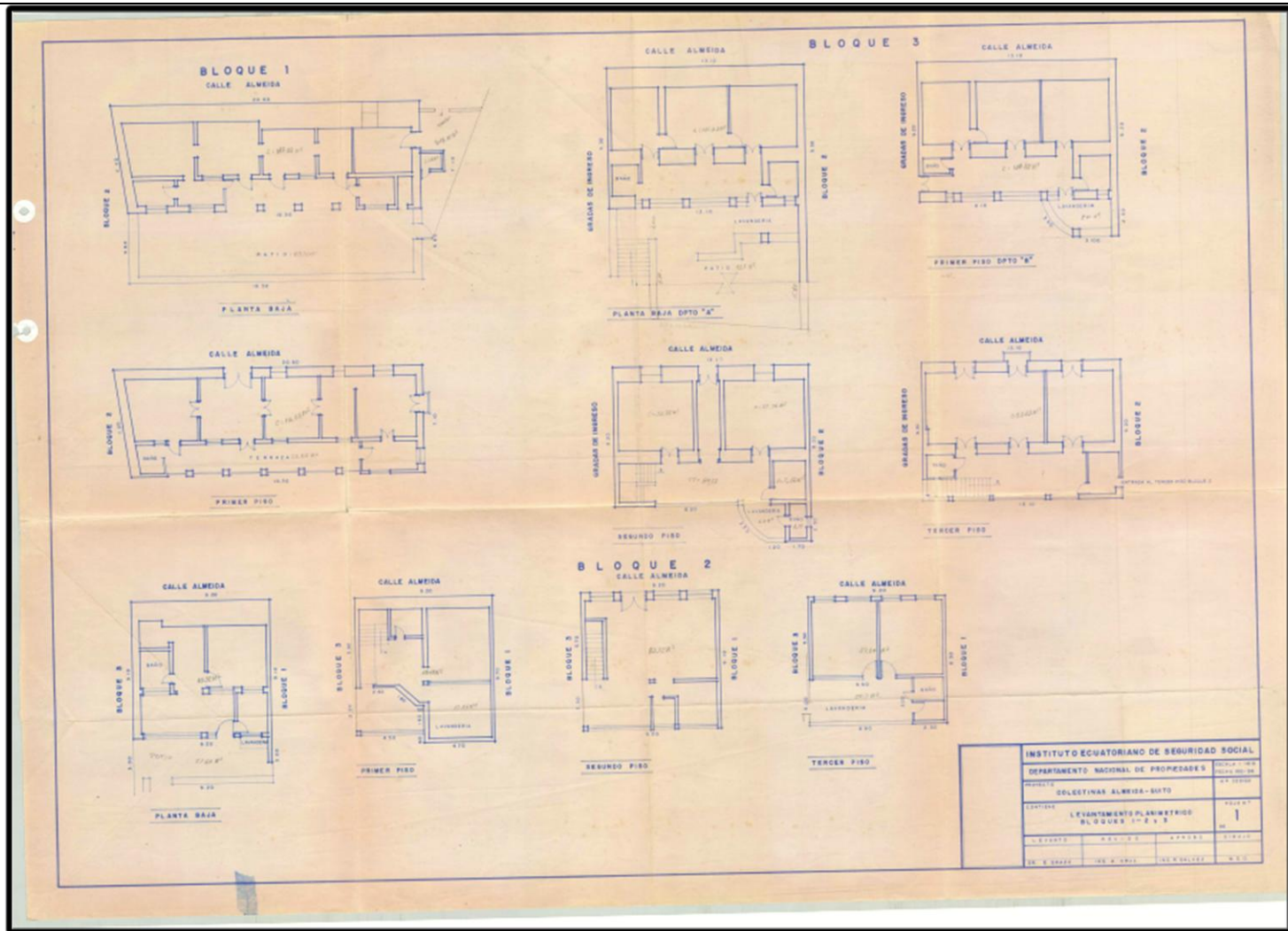
*Elaborado por: (Carolina Espin, Analisis de Propiedad IESS Colectiva Almeida, 2017)*

Tabla 5 - CUADRO - INFORMACION PREDIO COLECTIVA ALMEIDA

DATOS DEL PREDIO	
Número de predio	804954
Geo clave:	170103030098001000.00
Clave catastral anterior:	20001 12 001 000 000 000
Año de construcción:	1940
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	5263.88 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	5263.88 m2
Área adicionales constructivos:	0.00 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno:	1,305,590.00
Avalúo de construcciones cubiertas:	\$ 639,072.28
Avalúo de construcciones abiertas:	\$ 25,263.71
Avalúo de adicionales constructivos:	\$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble:	1,969,925.99
DATOS DEL LOTE	
Clasificación del suelo:	[SU] Suelo Urbano
Área según escritura:	6500.00 m2
Área de levantamiento:	0.00 m2
Área gráfica:	6482.02 m2
Frente total:	254.78 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 650.00 m2 [SU]
Área Excedente (+):	0.00 m2
Área Diferencia (-):	-17.98 m2
Dirección:	N4B INCLANA - N4-94
Zona Metropolitana:	CENTRO
Parroquia:	CENTRO HISTÓRICO
Barrio/Sector:	SAN MARCOS

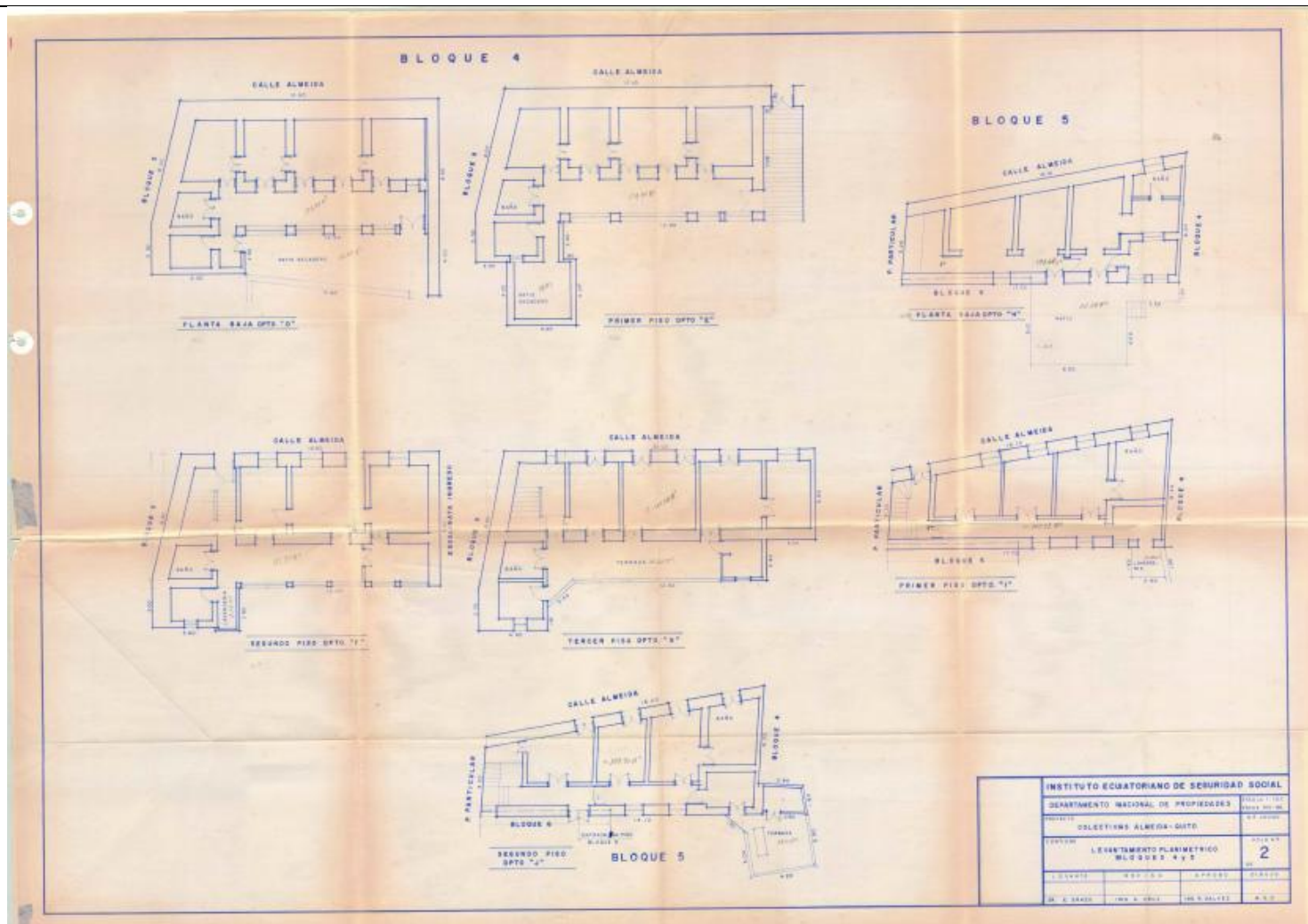
Elaborado por: Carolina Espin - Fuente: (MDMQ, Ficha Catastral, 2019)

Ilustración 17 - COLECTIVA ALMEIDA- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO BLOQUES 1, 2 Y 3.



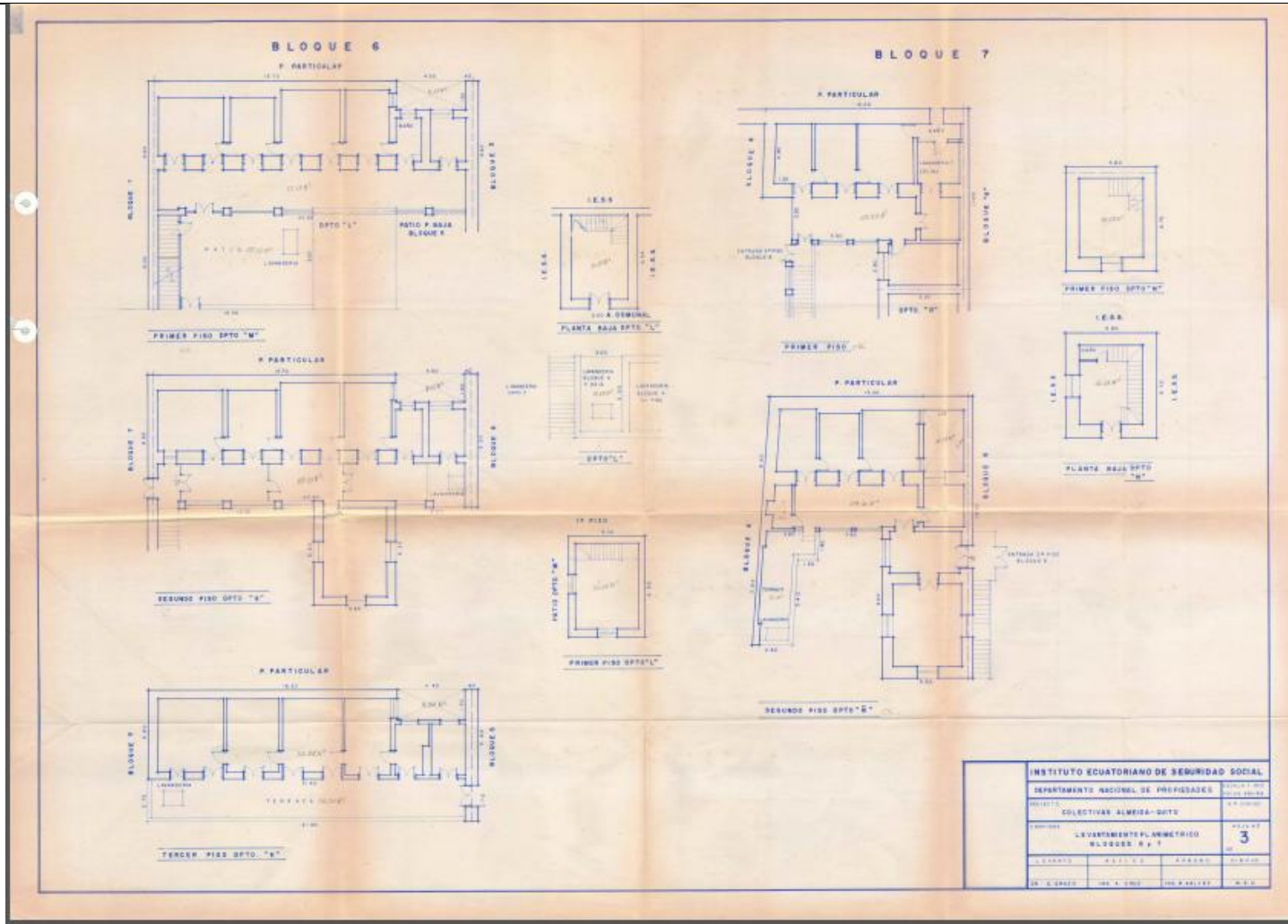
Fuente: (Archivo Historico IESS, 2019)

Ilustración 18 - COLECTIVA ALMEIDA- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO BLOQUES 4 y 5



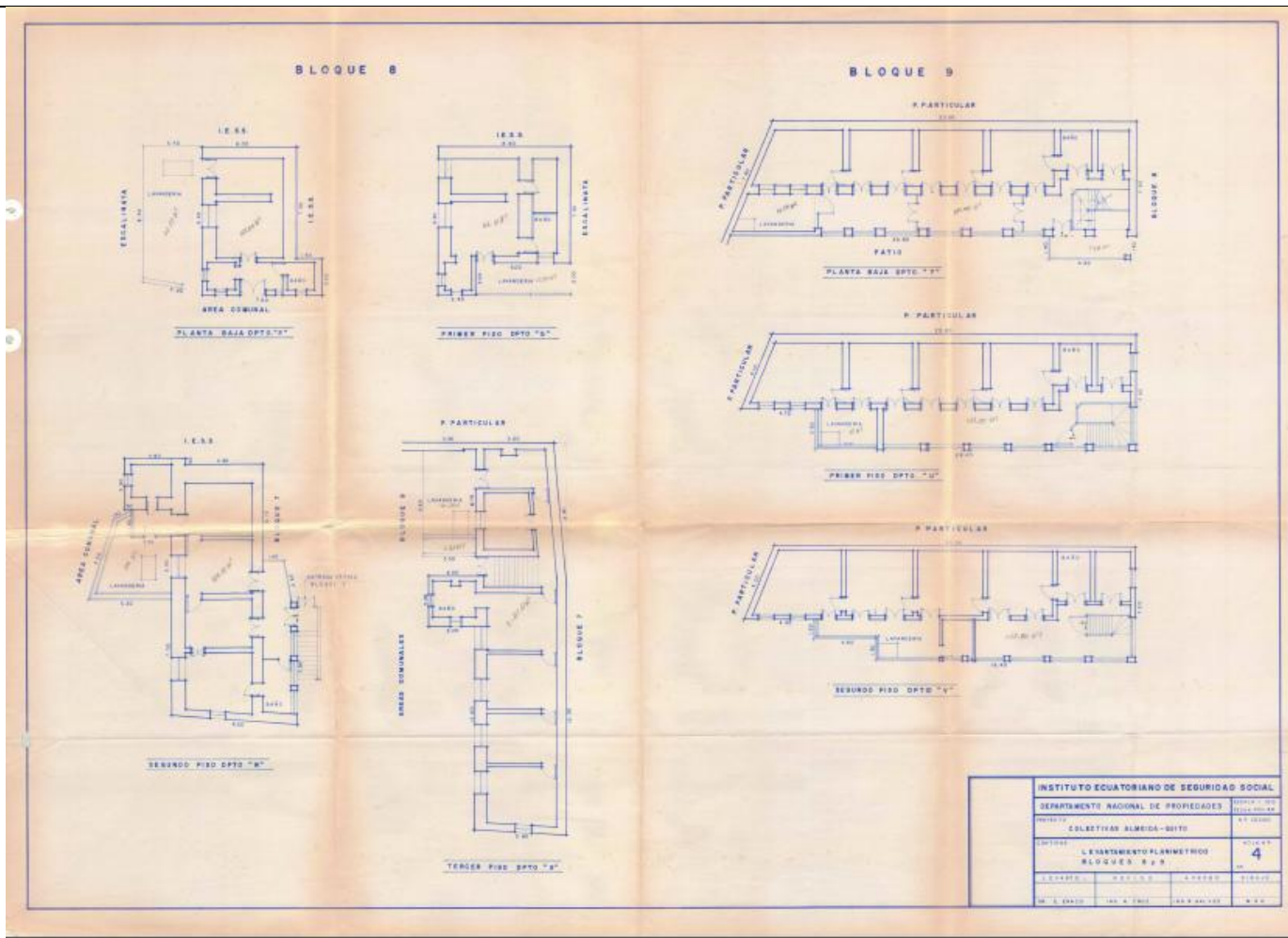
Fuente: (Archivo Historico IESS, 2019)

Ilustración 19 - COLECTIVA ALMEIDA- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO BLOQUES 6 y 7



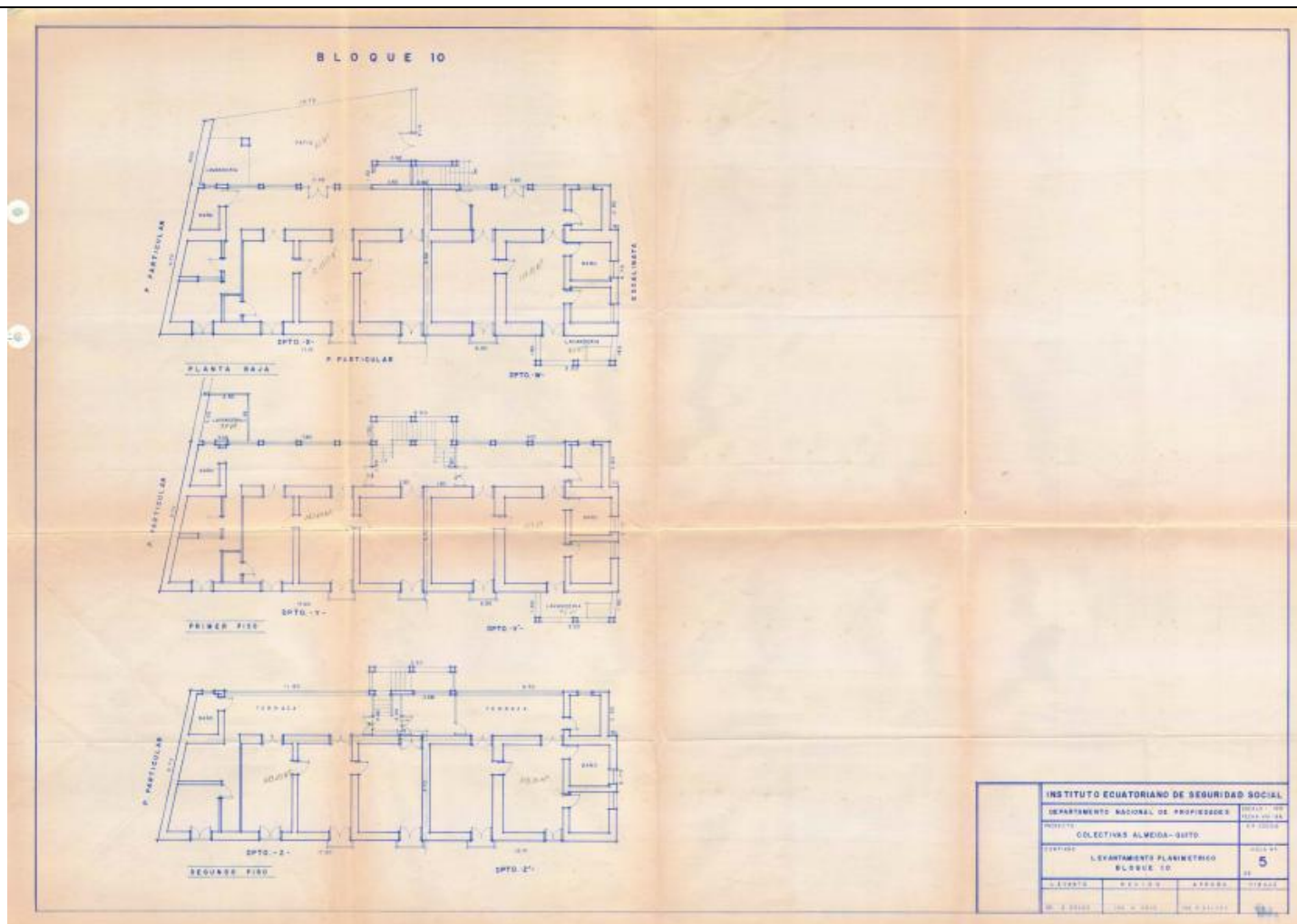
Fuente: (Archivo Historico IESS, 2019)

Ilustración 20 - COLECTIVA ALMEIDA- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO BLOQUES 8 y 9



Fuente: (Archivo Historico IESS, 2019)

## COLECTIVA ALMEIDA- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO BLOQUES 10



Fuente: (Archivo Historico IESS, 2019)

*Ilustración 21 - COLECTIVA ALMEIDA- LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO BLOQUES 10*

### 3.3.3. Situación legal y/o jurídica

En el año 2009 se creó el área legal de propiedades quienes tienen a su cargo, el análisis y depuración de todos los expedientes administrativos de los arrendatarios, en donde se determina el inicio de los diversos procesos judiciales enmarcados en la ley de inquilinato, como son mora, destrucción del inmueble y subarriendo, es decir que no cumplan con el objeto del contrato inicial, de acuerdo al análisis realizado de los expedientes administrativos se establece que en los últimos 20 años no se realizaron desalojos, lanzamientos o recuperación de los predios institucionales arrendados, situación que cambia radicalmente al organizarse en la dirección provincial de Pichincha, el área legal de propiedades, la que a la fecha ha logrado:

- Recuperación del predio mediante las acciones legales, en base a sentencias ejecutoriadas;
- Aproximadamente unos 60 desalojos; y
- Un total de 80 sentencias favorables.

Mediante documento 057-PZC-IA-CBDMQ-2011 del 29 de junio del 2011, los señores Henry Armas y Efraín Luna servidores del Cuerpo de Bomberos, informan, que esta edificación:

- No posee equipó contra incendios en los departamentos (extintores).
- No tiene detectores de humo.
- No tiene lámparas de emergencias.
- No cuenta con gabinetes contra incendios.
- El sistema eléctrico está deteriorado en su totalidad.
- Por la distribución física y su uso es considerado de alta carga combustible.

Entre la exigencias que solicita el Cuerpo de Bomberos expone una nota que señala lo siguiente “Cabe indicar que todos los departamentos no son seguros y habitables para las personas ya que cualquier rato puede colapsar, las recomendaciones sugeridas anteriormente serán aplicadas en la nueva infraestructura que se pretende construir”. (Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, 2011)

Mediante documento s/n del año 2012, el Instituto Metropolitano de Patrimonio informa que esta propiedad se encuentra en la Ficha de Inventario Patrimonial desde el 20 de junio de 1990, por tal motivo este predio al encontrarse en el Centro Histórico deberá mantener las características

tipológicas y morfológicas del entorno. Para las intervenciones a realizarse en este inmueble se deberá obtener la autorización de la Comisión de Áreas Históricas.

Tal como podemos apreciar, la normativa legal vigente y el proceso administrativo al que se encuentra sujeto un bien inmueble del sector público es determinante al momento de la implementación de un proyecto de rehabilitación o remate de un predio, la influencia directa del aspecto legal, puede llegar anular el interés de un posible comprador o interesado.

El 10 de septiembre del 2014, el arquitecto Carlos Lozada (Director Nacional de Infraestructura del IESS a la fecha) informa que por Disposición del Consejo Directivo, se procederá a efectuar las acciones administrativas y legales para la eliminación y terminación de todos los contratos de arrendamiento, comodato, etc. de los bienes institucionales, para que se proceda con desalojo de inquilinos.

### **3.3.4. Administración del predio**

La propiedad denominada Colectiva Almeida, fue adquirida por el Instituto aproximadamente hace sesenta años, registrada bajo la custodia legal del Seguro de Pensiones del IESS, administrada por la Dirección Provincial de Pichincha del IESS.

De acuerdo a la normativa vigente institucional del IESS, la Dirección Provincial de Pichincha, al ser designados como administradores, son quienes manejan todos y cada uno de los procesos y trabajos de mantenimiento, en cuanto se refiere a la gestión inmobiliaria se coordina con el BIESS a partir de su creación.

Como se pudo constatar el IESS, ha realizado intento de remate o venta de la propiedad, además de solicitar presupuesto para la rehabilitación del bien inmueble.

### **3.3.5. Tentativas IESS**

#### Solicitudes de presupuesto de remodelación por parte de la Dirección Provincial

Con Oficio N° 13221700-P-179 de 25 de febrero del 2012, suscrito por el técnico de la Dirección Provincial de Pichincha, presenta un presupuesto referencial de USD. \$ 2.455.200 dólares, por concepto de remodelación de la “Colectiva Almeida”. **No aprobada.**

Mediante oficio 13221700-P-787 del 1 de agosto del 2013, los técnicos de la Dirección Provincial de Pichincha, solicitan partida presupuestaria por el valor de \$ 2.992.000,00 para realizar el mantenimiento varias propiedades de Pichincha incluida la Colectiva Almeida. **No aprobada.**

En Oficio N° 13221700-P-265 de 5 de mayo del 2014, suscrito por el técnico de la Dirección Provincial de Pichincha, presenta un presupuesto referencial de USD. \$ 3.134.300,00 dólares, por concepto de remodelación de la “Colectiva Almeida”. **No aprobada.**

### Proceso fallido de Pública Subasta

El 26 de noviembre del 2009, mediante publicaciones en los diarios de mayor circulación del país, que textualmente dice:

*“De acuerdo con lo que dispone el Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Improductivos de propiedad del IESS, se subastará la Casa “Colectiva Almeida”, ubicada en el Sector de la Marín en la Ciudad de Quito.*

*Esta propiedad localizada en el corazón del centro histórico de la capital, calle Almeida N° 144 entre Av. pichincha y calles Inclana y Junín, Parroquia San marcos, tiene un Precio base USD 1.042.118.71*

Mediante Acta N° CEBI-IESS-006-09 del 10 de diciembre del 2009, el Comité de Enajenación de Bienes Inmuebles, informan que no han recibido ofertas, desde las 8h00 del día 9 de diciembre del 2009, hasta las 14H00 del mismo día, por lo que RESUELVE, declara desierta la subasta, por no haberse recibido ofertas conforme se estipulan las bases del concurso público en su literal a numeral 12. (Subdirección de Apoyo a la Gestión Estratégica IESS, 2016)”

Se puede determinar que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social no ha sido capaz de cubrir las necesidades del predio denominado Colectiva Almeida, el escaso o inadecuado mantenimiento de la edificación, solo han aportado a convertir este tesoro arquitectónico, en un complicado caso de rehabilitación, lo que convierte al bien inmueble en un proyecto poco atractivo para los inversionistas.

Sin embargo podemos ver aún existe un porcentaje del 68% de habitantes en Centro Histórico que desea permanecer en el sector, de acuerdo a la encuesta Multipropósito realizada por el Municipio

de Quito, lo que implica que tener una buena demanda hacia proyectos de rehabilitación de viviendas en el Centro Histórico del País.

### **3.4. ANÁLISIS DE LOS PROCESOS DE GESTION INMOBILIRIO VIGENTE EN EL IESS:**

#### **3.4.1. Evaluación de modelos de gestión:**

Se ha tomado como ejemplo tres Modelos de gestión inmobiliaria aplicados por el IESS, se realiza un análisis comparativo evidenciando así las ventajas y desventajas.

##### ***3.4.1.1. Casa Gillespi***

Construcción ubicada en las calles Garcia Moreno y Manabí, esta propiedad fue vendida al Municipio de Quito, actualmente funciona una sede del Instituto de Patrimonio Cultural (IMP)

*Ilustración 22 - CASA GUILLESPI- VISTA DESDE PATIO CENTRAL*



Fuente: (Archivo Historico IEISS, 2019)

### 3.4.1.2. *Unidad Médica Central Quito.*

Propiedad del IESS, ubicada en las calles Flores, entre Mejía y Olmedo, construida por el ingeniero Giovanni Rota, en el año 1949, antiguamente funcionaba la Caja de Pensiones, en este caso se realiza una transferencia interna del Seguro de Pensiones al Seguro de Salud, en la actualidad funciona el Hospital del día Central Quito del IESS.

*Ilustración 23 - FACHADA FRONTAL HOSPITAL DEL DIA CEBTRAL QUITO*



Fuente: (Archivo Historico IESS, 2019)

### ***3.4.1.3. Hotel Quito***

El predio de casi tres hectáreas ubicado en la Av. Gonzales Suarez, antes conocido como “La Pata de Guapulo”, pertenecía al Cabildo de la ciudad de Quito, fue rematado al IESS en el año 1958.

A pesar de no encontrarse en el Centro Histórico de Quito”, poco después de su construcción en el año 1960, por su historia y su arquitectura emblemática de mediados del siglo XX, gana premio de “Patrimonio de la Ciudad.

La adquisición se relacionó directamente con el proyecto emprendido por el presidente Camilo Ponce Enríquez, para la XI Conferencia Interamericana de Cancilleres que se desarrollaría en 1959 por designación de la Organización de Estados Americanos.

En el año 2016, se realiza la venta del bien a una empresa privada mediante una Resolución emitida por el Consejo Directivo.

*Ilustración 24 - HOTEL QUITO - FACHA FORNTAL*



Fuente: (Archivo Historico IESS, 2019)

Tabla 6 - CUADRO DE ANALISIS COMPARATIVO DE GESTION INMOBILIARIA

Venta Directa a entidades Públicas caso “CASA GUILLESPI”		Transferencia entre seguros caso “UNIDAD MÉDICA CENTRAL QUITO”		Transferencia al BIESS para venta “HOTEL QUITO”	
ROL / ACTOR	NOMBRE ACTIVIDAD	ROL / ACTOR	NOMBRE ACTIVIDAD	ROL / ACTOR	NOMBRE ACTIVIDAD
Dirección General	Recibir Declaratoria De Utilidad Pública y Solicitar Informe a SDNIE	Seguro que solicita el traspaso	Elaborar perfil del proyecto	Consejo Directivo	Emite Resolución No. C.D. 368, Resuelve autorizar el aporte a título traslativo a favor del BIESS
Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento	Recibir Documentos, Elaborar Expediente e Informe Técnico	Seguro que solicita	Identificar el bien inmueble y solicitar a la DG la transferencia	Consejo Directivo	Emite Resolución No. C.D. 374, Resuelve, Sustituir artículo 1 de Resolución No. C.D. 368
Dirección General	Recibir Expediente, Solicitar Informe Legal	Dirección Genral	Conocer y solicitar el informe técnico	Consejo Directivo	Una vez recibido el expediente de la SDNIE solicita a Procuraduría emita un Informe Legal, Dispone a Empresa Quito Lindo informar en plazo de 90 días resultado de operación Financiera
Procuraduría	Recibir Expediente, Elaborar Informe Legal	Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento	Elaborar el expediente e informe		
Dirección General	Recibir Expediente y Enviar a DNIE	Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento	Elaborar el acta de acuerdos		
Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento	Notificar el informe técnico y legal a Comprador	Seguro que entrega	Firmar el acta de acuerdos		
FONSAL	Recibir notificación	Seguro que solicita	Firmar el acta de acuerdos		
FONSAL	¿Acepta términos?	Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento	Elaborar el proyecto de resolución		
FONSAL	¿Iniciar acción legal?	Dirección General	Recibir proyecto de resolución y solicitar informe legal		
Procuraduría	Atender la acción legal	Procuraduría	Realizar el informe legal		
Procuraduría	¿Se resuelve?	Dirección General	Solicitar autorización al <b>CD</b>		
Dirección General	Solicitar autorización de venta	Consejo Directivo	¿Autoriza?		

Venta Directa a entidades Públicas caso “CASA GUILLESPI”		Transferencia al BIESS para venta “HOTEL QUITO”	
ROL / ACTOR	NOMBRE ACTIVIDAD	ROL / ACTOR	ROL / ACTOR
CD	¿Autorizar?	Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento	Actualizar el catastro del bien inmueble
Dirección General	Notificar a entidad adquirente	Seguro que entrega	Registrar contablemente elaborar y firmar el acta de entrega recepción
FONSAL	Recibir notificación y realizar el pago	Seguro que solicita	Registrar contablemente y firmar el acta de entrega recepción
Dirección Nacional de Gestión Financiera	Registrar cobro		
Dirección General	Recibir documentación y solicitar la protocolización de escritura		
Direcciones Provinciales / Seguros Especializados	Protocolizar la escritura de compra venta		
Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento	Actualizar el catastro Institucional		
Direcciones Provinciales / Seguros Especializados	Registrar contablemente		
Direcciones Provinciales / Seguros Especializados	Elaborar y firmar acta entrega - recepción		
Entidad Adquirente	Firmar acta entrega – recepción		

Fuente: (Archivo Historico IESS, 2019)

### 3.4.2. Aproximación a un modelo de Gestión para la venta de un bien inmueble de propiedad del IESS.

En referencia a “Resolución CD. 510, artículo 2, disponer que los bienes inmuebles improductivos de uso no institucional y los idóneos para inversión inmobiliaria, sean entregado al BIESS”, se plantea un modelo de gestión.

Tabla 7 - CUADRO PROPUESTA PARA MODELO DE GESTION INMOBILIARIA

ROL / ACTOR	ACTIVIDAD
Subdirección de Infraestructura y Equipamiento	Elaborar informe con listado de bienes para la venta en base al plan anual de gestión de activos inmobiliarios
Subdirección de Infraestructura y Equipamiento	Solicitar informe de improductividad del bien
Direcciones Provinciales/ Seguros Especializados	Elaborar informe de improductividad del bien
Subdirección de Infraestructura y Equipamiento	Preparar expediente e informe técnico para la venta
Dirección General	Recibir y solicitar informe legal
Procuraduría	Recibir expediente y elaborar informe legal
Dirección General	Recibir y solicitar autorización a cd
Consejo Directivo	¿Autorizar?
BIESS	Preparar las bases del concurso
Dirección General	Conocer y reenviar para publicación
BIESS	Publicar bases de concurso
BIESS	Realizar la pública subasta
BIESS	¿Adjudicar?
Adjudicatario	Recibir notificación y realizar el pago
Dirección Nacional de Gestión Financiera	Validar y registrar el cobro
Dirección General	Recibir documentos e informes y solicitar la protocolización de la escritura
Direcciones Provinciales/ Seguros Especializados	Protocolizar la escritura de compra venta
Subdirección de Infraestructura y Equipamiento	Actualizar el catastro institucional
Direcciones Provinciales/ Seguros Especializados	Registrar contablemente
Direcciones Provinciales/ Seguros Especializados	Elaborar y firmar acta entrega - recepción
Adjudicatario	Firmar acta entrega recepción

*Elaborado por: Carolina Espin.*

## 4. MUESTRA DE RESULTADOS

### 4.1. Análisis de posibles soluciones

Aplicando la normativa vigente, conscientes de las debilidades que afronta el propietario de un bien inmueble patrimoniado y la fortaleza que el mismo posee al ser el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, nos enfocaremos en encontrar la solución que requiere el proyecto de rehabilitación del predio en cuestión, sin dejar de lado el bienestar del supuesto propietario.

Los bienes inmuebles de propiedad del IESS, que consten en el catastro institucional, en cada jurisdicción regional y en el patrimonio de los seguros especializados, que sean declarados como bienes improductivos por la autoridad competente podrían ser vendidos mediante subasta.

#### 4.1.1. Proyecto Inmobiliario Colectiva Almeida

Como primera propuesta, se plantea la venta mediante subasta del predio de propiedad del IESS a un agente privado.

El supuesto proyecto de rehabilitación conservará la función original de la edificación, a pesar de que la distribución interna será modificada, se recuperara los diez bloques de viviendas existentes, y serán combinados con la edificación de cuatro nuevos bloques, los que a pesar de llevar materiales de construcción modernos mantendrán el estilo que caracteriza a la Colectiva Almeida.

El proyecto inmobiliario estaría conformado por veinte y ocho departamentos ubicados en los diez bloques ya existentes, diez y seis departamentos ubicados en los cuatro nuevos bloques, cincuenta y dos parqueaderos cubiertos, cuarenta y cuatro bodegas, área comunal y áreas verdes.

Tabla 8 - CUADRO DE DETALLE DE VIVIENDAS

BLOQUES EXISTENTES	DEP	AREA M2
Bloque A	A1	137,46
Bloque B	B1	100,38
	B2	100,38
Bloque C	C1	140,20
	C2	140,20
Bloque D	D1	91,10
	D2	91,10
	D3	91,10

*Elaborado por: Carolina Espin*

Tabla 9 - CUADRO DE DETALLE DE VIVIENDAS

<b>BLOQUES EXISTENTES</b>	<b>DEP</b>	<b>AREA M2</b>
Bloque E	E1	151,15
	E2	151,15
	E3	151,15
Bloque F	F1	173,55
	F2	173,55
	F3	173,55
Bloque G	G1	174,27
	G2	174,27
	G3	174,27
	G4	174,27
Bloque H	H1	153,20
	H2	153,20
	H3	153,20
	H4	153,20
Bloque I	I 1	107,37
	I 2	107,37
	I 3	107,37
Bloque J	J1	93,81
	J2	93,81
	J3	93,81
<b>BLOQUES NUEVOS</b>	<b>DEP</b>	<b>AREA M2</b>
Bloque K	K1	110,00
	K2	110,00
	K3	110,00
	K4	110,00
Bloque L	L1	95,00
	L2	95,00
	L3	95,00
	L4	95,00
Bloque M	M1	90,00
	M2	90,00
	M3	90,00
Bloque N	N1	90,00
	N2	90,00
	N3	90,00
	N4	90,00

*Elaborado por: Calorina Espin.*

#### 4.1.2. Centro Ambulatorio Geronto Geriátrico Almeida IESS.

En esta segunda propuesta, se ha considerado la opción de una transferencia del seguro de pensiones al seguro de salud del IESS.

De igual modo se rehabilitará la edificación existente fusionada con la construcción de nuevos bloques conservando y respetado la tipología arquitectónica original, generando un nuevo uso.

Se implantará un Centro Geronto Geriátrico de atención diurna, sus servicios estarán enfocados en generar lugares que promuevan un envejecimiento activo, encaminados en terapias que refuercen las facultades físicas y mentales del adulto mayor con dependencia leve, intermedia o moderada, mejorando su calidad de vida y prevenir su deterioro, los espacios estarán destinados a realizar actividades alternativas de recreación, revitalización, socialización y encuentro, proporcionando un ambiente familiar.

Tabla 10 - CUADRO DETALLE DE CARTERA DE SERVICIOS

Cartera de Servicios del Centro Ambulatorio Geronto Geriátrico Almeida				
Tipos	Servicios	Prestaciones	Sub prestaciones	
Administrativos	Admisión y Estadística	Proveer servicios de atención al usuario para facilitar la accesibilidad al establecimiento de salud.		
	Área de Gestión	Dirección Administrativa		
		Dirección Médica (Técnica)		
		Talento Humano		
		Financiera		
		Estadística		
	Administración Técnica	Servicios Generales (Coordinar, supervisar y gestionar los procesos definidos para el Establecimiento)		Informática
				Bodega
				Lavandería y Ropería
				Limpieza
				Seguridad
				Residuos
				Central de esterilización
	Trabajo Social			

Cartera de Servicios del Centro Ambulatorio Geronto Geriátrico Almeida			
Tipos	Servicios	Prestaciones	Sub prestaciones
Asistencial	Consulta externa	Consulta externa atención a Pacientes Adultos Mayores (Geriatría)	Geriatría
			Fisiatría
			Medicina Interna
			Medicina Familiar
			Psicología
			Odontología
		Consulta externa en Psiquiatría	
Asistencial	Consulta externa	Consulta externa en Salud Mental	Consulta externa en Psicología clínica
		Procedimientos ambulatorios en Enfermería -Cuidados de Enfermería	
		Odontología	Odontología General
Apoyo Diagnóstico y Terapéutico	Unidad de Funcionalidad Ambulatoria Geriátrica	Recuperación Funcional Requerido	Unidad de Caídas
			Unidad neuropsiquiatría
			Unidad Osteoarticular
			Unidad de Incontinencia
Apoyo Terapéutico	Dotación de Medicamentos y Dispositivos Médicos (Farmacia)	Dispensación de medicamentos	
		Dispensación dispositivos médicos	

*Elaborado por: Carolina Espin*

**Tabla 11 - CARTERA DE SERVICIOS DEL CENTRO AMBULATORIO GERONTO GERIÁTRICO ALMEIDA**

Cartera de Servicios del Centro Ambulatorio Geronto Geriátrico Almeida			
Tipos	Servicios	Prestaciones	Sub prestaciones
Apoyo diagnóstico y terapéutico	Rehabilitación Integral	Terapia Física	Electroterapia
			Hidroterapia
			Logoterapia
			Termoterapia
		Terapia Ocupacional	
		Terapia del Lenguaje	
		Psico Rehabilitación	
		Mecanoterapia	
		Terapia Respiratoria	
		Terapia Auditiva	
	Rehabilitación en Salud Mental	Atención a pacientes con trastorno mental	
		Psicoterapias grupales e individuales	
		Educación paciente y familia	
	Promoción de la salud y prevención de la enfermedad Por ciclos de vida	Gerontología	Promoción de Envejecimiento Activo
Computación			
Manualidades			
Pintura			
Música			
Bailo terapia			
Geronto – gimnasia			
Yoga			

*Elaborado por: Carolina Espin*

## **4.2. Análisis comparativo de los procesos**

Se ha equiparado las condiciones técnicas de los supuestos proyectos, fusionando la antigua edificación con la construcción de nuevos bloques siempre considerando la tipología arquitectónica original, sumando un área total de 5139,44.

### **4.2.1. Costo del bien inmueble**

De acuerdo a la Resolución Nro. C.D. 067, Art. 2, el avalúo de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, constituirá el mínimo referencial para la base de la enajenación, y se deberá realizar bajo la modalidad de subasta pública mediante sobre cerrado.

Es decir que en base a la normativa vigente el monto base para subasta es de \$ 1'969,925.99 (Un millo novecientos sesenta y nueve mil novecientos veinte y cinco mil 99/100 Dólares Americanos)

### **4.2.2. Proyecto Inmobiliario Colectiva Almeida**

La Dirección Provincial de Pichincha, deberá elaborar el informe de improductividad del bien, con este antecedente la Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento deberá preparar el expediente e informe técnico, el mismo que deberá ser complementado con el informe legal suscrito por la Procuraduría del IESS, posteriormente la Dirección General del IESS solicitará aprobación y autorización a Consejo Directivo para que el expediente sea trasladado al BIES donde se prepararan y publicaran las bases del concurso para dar inicio al proceso de subasta.

Una vez adjudicado, se realizara en pago a la cuenta correspondiente, acción que deberá ser validada y registrada por la Dirección Nacional de Gestión Financiera, se estima que el tiempo de ejecución de gestión de 190 días.

El costo promedio por metro cuadrado alcanza \$ 725,00, (Setecientos veinte y cinco 00/100 Dólares Americanos), sumando un costo total de \$ 3'726.094,00 (Tres millones setecientos veinte y seis mil noventa y cuatro 00/100 Dólares Americanos) por el proyecto inmobiliario.

En este monto no se ha considera la inversión por compra del predio.

### 4.2.3. Centro Ambulatorio Geronto Geriátrico Almeida

Una vez aprobado el proyecto por el Seguro de Salud solicita el, la elaboración del perfil del proyecto de la Subdirección Nacional de Infraestructura y Equipamiento, esta dependencia deberá presentar el expediente completo del bien inmueble, mismo que contendrá el informe de viabilidad, acta de acuerdos, proyecto de resolución y una vez sustentado con el respectivo informe legal de la Procuraduría del IESS, el Seguro de Salud solicitaran la aprobación para la transferencia del inmueble a la Dirección General, quienes solicitaran la autorización para la transferencia entre seguros al Consejo Directivo.

Finalmente se realiza el registro contable, se suscribe el acta de entrega recepción y actualiza el catastro Institucional

El costo promedio por metro cuadrado alcanza \$ 1.392,00, (Mil treientos noventa y dos 00/100 Dólares Americanos), sumando un costo total de \$ \$ 7'154.100,48 (Siete Millones ciento cincuenta y cuatro mil cien 48/100 Dólares Americanos) por el proyecto final, el monto incluye mobiliario y equipamiento médico.

CUADRO DE ANALISIS COMPARATIVO		
	PROYECTO INMOBILIARIO COLECTIVA ALMEIDA	CENTRO AMBULATORIO GERONTO GERIÁTRICO ALMEIDA
Tipo de gestión a seguir	Venta mediante Subasta	Transferencia interna entre seguros IESS
Complejidad en la gestión	Alta	Media
Tiempo de ejecución de gestión días	190	45
Área de Construcción M2	5139,44	5139,44
Costo por metro cuadrado	\$ 725,00	\$ 1.392,00
Costo aproximado del proyecto (Dólares Americanos)	\$ 3'726.094,00	\$ 7'154.100,48
Posibles Complicaciones	Ley de Cultura, expedida en el año 2016, en el Artículo 64, / Encontrar inversionistas y compradores.	Tiempo de obtención permisos ACCES (Servicio orientado a la emisión del permiso de funcionamiento a establecimientos de servicios de salud públicos y privados del Sistema Nacional de Salud).
Tipo de beneficiarios	Habitantes del sector, supuestos propietarios.	Jubilados IESS, habitantes del sector.
Beneficios	Recuperación de bien inmueble patrimoniado, regeneración urbana.	Recuperación de bien inmueble patrimoniado, regeneración urbana, gran aporte social.

Tabla 12 - Elaborado por: Carolina Espin

## 5. EVALUACIÓN Y OPTIMIZACIÓN

### 5.1. Proceso de gestión

	Proyecto Inmobiliario Colectiva Almeida	Centro Ambulatorio Geronto Geriátrico Almeida
Tipo de gestión a seguir	Venta mediante Subasta	Transferencia entre seguros IESS
Complejidad en la gestión	Alta	Baja
Tiempo de ejecución de gestión días	190	45

Tabla 13 - Elaborado por: Carolina Espin

Se puede determinar en el cuadro comparativo que el proceso de gestión para la transferencia del bien inmueble del Seguro de Pensiones al Seguro de Salud es menos dificultoso, requiere de menor documentación y tiempo de ejecución.

### 5.2. Costo de Inversión

	Proyecto Inmobiliario Colectiva Almeida	Centro Ambulatorio Geronto Geriátrico Almeida
Costo por metro cuadrado (Dólares Americanos)	\$ 725,00	\$ 1.392,00
Costo aproximado del proyecto (Dólares Americanos)	\$ 3'726.094,00	\$ 7'154.100,48

Tabla 14 - Elaborado por: Carolina Espin

Respecto al proyecto inmobiliario, el alto costo de inversión encarece el precio de venta de las unidades de vivienda, lo que prácticamente imposibilita la venta de los mismos, un claro ejemplo fue la rehabilitación del Hotel realizada por el Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP) y la

Junta de Andalucía, el proyecto se encuentra listo desde el 2015, donde se ofertaron 27 viviendas y hasta el momento no se encuentran habitadas. (COMERCIO, 2019)

Otra prueba fehaciente es la Casa San Diego (Chimborazo y Mariscal Sucre), con una inversión semejante por metro cuadrado, donde se ofertaron cinco viviendas y no se han podido vender. (COMERCIO, 2019)

En cuanto se refiere al proyecto del Centro Geronto Geriátrico, a pesar de estar incluido el mobiliario y equipamiento médico de igual modo se refleja el mismo encarecimiento de un 45 % en los costos de inversión para la repotenciación que presenta el proyecto inmobiliario.

### 5.3. Posibles complicaciones

	<b>Proyecto Inmobiliario Colectiva Almeida</b>	<b>Centro Ambulatorio Geronto Geriátrico Almeida</b>
<b>Posibles Complicaciones</b>	Encontrar inversionistas y compradores.	Tiempo de obtención permisos ACCES (Servicio orientado a la emisión del permiso de funcionamiento a establecimientos de servicios de salud públicos y privados del Sistema Nacional de Salud).

*Tabla 15 - Elaborado por: Carolina Espin.*

*El encontrar el o los inversionistas con la capacidad financiera que requiere el proyecto inmobiliario indudablemente se concatena directamente con el alto costo de inversión, siendo ésta la mayor complicación que deberá enfrentar el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.*

La Ley de Cultura, en el Artículo 64, emitida en el año 2016, imposibilita la venta de los bienes patrimoniados, en vista de que indica que los bienes del patrimonio cultural nacional de titularidad y posesión pública son inalienables, inembargables e imprescriptibles, por lo que el proyecto inmobiliario estaría a la expectativa de la respuesta al cambio de reforma de la normativa planteada

por Municipio, el Instituto Nacional de Patrimonio y el Ministerio de Cultura. En el caso del proyecto del Centro Ambulatorio Geronto Geriátrico, una vez otorgada la pertinencia, el tiempo de obtención y aprobación de permiso de funcionamiento a establecimientos de servicios de salud públicos y privados del Sistema Nacional de Salud, podría entorpecer la suscripción del acta de entrega y recepción del proyecto.

#### 5.4. Beneficio y Beneficiarios.

	<b>Proyecto Inmobiliario Colectiva Almeida</b>	<b>Centro Ambulatorio Geronto Geriátrico Almeida</b>
<b>Tipo de beneficiarios</b>	Habitantes del sector, supuestos propietarios.	Jubilados IESS, habitantes del sector.
<b>Beneficios</b>	Recuperación de bien inmueble patrimoniado, regeneración urbana.	Recuperación de bien inmueble patrimoniado, regeneración urbana, gran aporte social.

*Tabla 16 - Elaborado por: Carolina Espin*

El proyecto inmobiliario sería benefactor directo de la ciudad, el sector, el bien inmueble y supuestos propietarios de las unidades de vivienda y como beneficiarios indirectos estarían los habitantes aledaños.

Sin duda alguna en el proyecto Geronto Geriátrico la ciudad, el sector, el bien inmueble serían beneficiados, sin embargo el aspecto social juega un papel sumamente importante en este caso, la potencial población objetivo del Centro Geronto-Geriátrico corresponderá a la población de mayores de 65 años tanto pensionistas del IESS como los referidos de los demás subsistemas de la Red Pública Integral de Salud (RPIS) y los de la Red Privada Complementaria a nivel de la provincia de Pichincha.

Proyecciones de la Población Objetivo para la atención En el Centro Geronto Geriátrico.

	2017	2018	2019	2020
<b>Población total Ecuador</b>	16`776.977	17`023.408	17`267.986	17`510.643
<b>Población provincia de Pichincha</b>	3`059.971	3`116.111	3`172.200	3`228.233
<b>60 a 64 años provincia Pichincha</b>	103.323	107.799	112.316	116.834
<b>65 años o más provincia de Pichincha</b>	220.868 (7,22% de la población de Pichincha)	230.522 (7,40% de la población de Pichincha)	240.786 (7,59% de la población de Pichincha)	251.641 (7,80% de la población de Pichincha)

Tabla 17 - (INEN, Censo de Poblacion y Vivienda - Proyecciones de Poblacion, 2010)

Como se puede observar en la tabla, según la proyección del INEC la población de adultos mayores en la provincia de Pichincha, va en incremento. La población beneficiaria del IESS, se distribuye en los siguientes grupos:

DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA PRESTACIONAL - ESTIMADO AFILIADOS IESS  
A LA ACTUALIDAD

	TOTAL POBLACION PICHINCHA	AFILIADOS IESS
2010	2.667.953	556.774
2017	3.059.971	638.588

Tabla 18 –

(INEN, [http://www.inec.gob.ec/cpv/descargables/fasciculos\\_provinciales/pichincha.pdf](http://www.inec.gob.ec/cpv/descargables/fasciculos_provinciales/pichincha.pdf), s.f.)

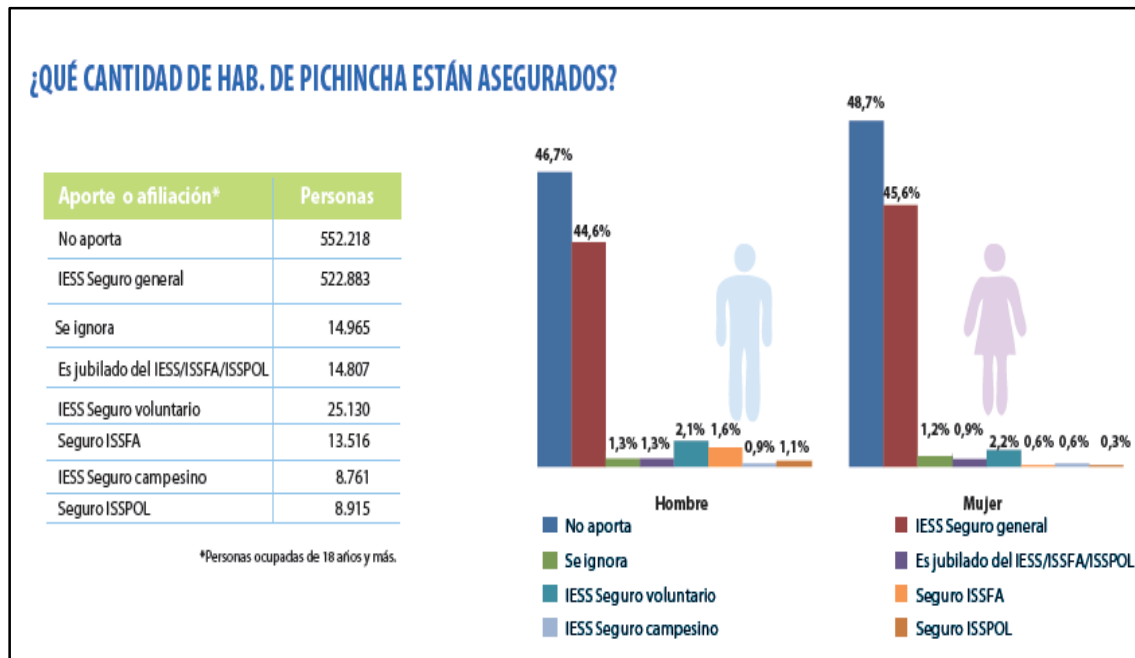


Tabla 19 –

(INEN, [http://www.inec.gob.ec/cpv/descargables/fasciculos\\_provinciales/pichincha.pdf](http://www.inec.gob.ec/cpv/descargables/fasciculos_provinciales/pichincha.pdf), s.f.)

## 6. CONCLUSIONES Y PROXIMOS PASOS

### 6.1. Conclusiones

De acuerdo al Instituto Metropolitano de Patrimonio, el mantenimiento de las casas es responsabilidad del propietario sea privado o público y no del Municipio, razón por la que se han planteado proyectos, como el de mejoramiento de fachada o cubierta, mantenimiento menor y el de rehabilitación de viviendas con alicientes del aporte Municipal del 50% y hasta el del valor total del financiamiento completo de la obra, que deberán ser rembolsados hasta 10 años plazo en el Impuesto Predial, pero a pesar de los proyectos motivacionales promovidos por el IMP, son mínimos los propietarios que están interesados en realizar trabajos de rehabilitación, indudablemente se requiere considerar que la repotenciación de estos bienes no pueden eximir un cuidadoso análisis del aspecto estructural, un reforzamiento especial, trabajar con restricciones de

horarios que hace más costosa la intervención, esto sin olvidar que previo a cualquier tipo de trabajo se deberá contar con la aprobación de la comisión de áreas históricas del Concejo Metropolitano, y licencia emitida por la administración zonal.

Indiscutiblemente es necesario realizar un cambio en la legislación, se requiere normativa que vaya de la mano con la realidad que afrontan los propietarios de estos bienes, la misma ley impide la venta de bienes patrimoniados de propiedad del sector público, y al mismo tiempo existe la restricción del gasto público para rehabilitación de bienes que no sean de uso administrativo o de salud. En definitiva y aunque suene contradictorio, ser el privilegiado propietario de un tesoro nacional no es un premio.

Dadas las circunstancias, es necesario reconocer que la gestión inmobiliaria de los procesos de venta se encuentran estancados, dependiendo directamente de la normativa legal vigente y a espera de futuras reformas, es innegable aceptar que los planteamientos de un modelo de negocio podría llegar a cubrir los aspectos legales pero difícilmente no irán acorde con aspectos económicos y de rentabilidad, mientras esto suceda los bienes de propiedad patrimonial, sean públicos o privados seguirán siendo perjudicados.

Si bien es cierto el proceso de rehabilitación en el Centro Histórico no se dará jamás de manera inmediata, tomara tiempo concientizar a los propietarios de la importancia del mantenimiento de los bienes, lamentablemente el IESS ha dejado que estos tesoros lleguen a un estado de inhabilitación, ya ni siquiera podemos hablar de un mantenimiento correctivo, es necesario actuar de una manera más agresiva, si bien cierto el IESS no podrá invertir en la rehabilitación del inmueble mientras no sea de uso institucional y un proceso de venta mediante subasta requiere de un proceso y tiempo con el que no cuenta el predio, sin embargo basándonos en la visión por la que fue creada la Institución, considerando la normativa vigente y la situación del crecimiento de pensionistas, dejando en evidencia la necesidad de la creación de un Centro Especializado para la atención integral de este grupo de población vulnerable, el recurrir a la rehabilitación de la Colectiva Almeida para la implantación de un Centro Geronto Geriátrico sería la solución para devolver la vida a este inmueble reconocido como parte del patrimonio cultural.

## 7. BIBLIOGRAFÍA

Archivo Historico IESS. (2019). *IESS*. Quito.

Banco Central del Ecuador. (2016). *Reporte Mensual de Inflacion*. Ecuador.

Carolina Espin, Analisis de Propiedad IESS Coletiva Almeida. (2017). *Analisis de Propiedad IESS Coletiva Almeida*. Informes interno de Direccion Provincial de Pichincha, IESS, Quito.

COMERCIO, E. (22 de Septiembre de 2019). Ley impide vender proyectos de vivienda en el Centro Histórico de Quito.

Consejo Metropolitano de Quito. (10 de junio 2008). *ORDM 260*. Quito.

Contraloria General del Estado. (2016). *Reglamento Administracion y Control de Bienes del Sector Publico*. Quito: Registro Oficial 751 de 10-may.-2016.

Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito. (2011). *Informe ampliado 057-PZC-IA-CBDMQ-2011*. Quito.

<http://www.patrimonio.quito.gob.ec/index.php/centro-documental/fondo-editorial?id=286>. (s.f.).

IESS. (2016). *Manua de Procesos de Direccion de Infraestructura y Equipamiento*. Quito.

INEN. (2010). *Censo de Poblacion y Vivienda - Proyecciones de Poblacion*.

INEN. (s.f.). [http://www.inec.gob.ec/cpv/descargables/fasciculos\\_provinciales/pichincha.pdf](http://www.inec.gob.ec/cpv/descargables/fasciculos_provinciales/pichincha.pdf).

Instituto Nacional de Estadistica y Censo. (2006-2017). *Indices*. Quito.

MDMQ. (2017). *Circuito sistema de transporte público*.

MDMQ, Direccion Metropolitana de Territorio y Vivienda. (2003). *Centro Historico de Quito Plan Especial*. Quito Ecuador.

MDMQ, Ficha Catastral. (2019). *Ficha Catastral*. Quito.

MDMQ, Instituto de la Ciudad. (2016). *Encuesta Multiproposito*. Quito.

MIDUVI. (2016). *Elaboracion Subsecretaria de Habidad y Asentamientos*. Quito:  
www.quito.gob.ec.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2016). *Estudio de Rehabilitacion de CHQ*. Quito.

Municipio de Quito. (2016). *Analisis encuesta Multiproposito DMQ*. Quito.

MUSEO DE LA CIUDAD. (2010). QUITO.

Quito Turismo. (2012). *eLABORACION sUBSECRETARIA DE hABITAT Y aSENTAMIENTOS HUMANOS*. Quito.

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, MDMQ. (2008). *ODRM-260*. Quito, DM.

Subdireccion de Apoyo a la Gestion Estrategica IESS. (2016). *Informe de Situacion Actual del predio*. QUITO.