

Tesis
HD
9715
-E22
L373
2003



UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

**MASTER EN DIRECCION DE EMPRESAS
CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS**

70840

MARCO LENIN LARA CALDERÓN

**PROYECTO DE ESTACIONAMIENTOS
"PLAZA DEL TEATRO"**

09 Septiembre de 2003

USFQ = BIBLIOTECA



UNIVERSIDAD SAN CARLOS DE GUAYAQUIL

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE DE CONTENIDOS

ÍNDICE DE FIGURAS

ÍNDICE DE TABLAS

ÍNDICE DE REFERENCIAS

CAPÍTULO I

RESUMEN

CAPÍTULO II

ANTECEDENTES

2.1. OBJETIVO

2.2. JUSTIFICACIÓN

2.3. METODOLOGÍA

2.4. RESULTADOS

2.5. CONCLUSIONES

Prohibida la reproducción total o parcial por cualquier medio o procedimiento sin autorización previa del titular emisor de la presente Tesis.

CERTIFICADO DE OBRA LITERARIA 018118

INSTITUTO ECUATORIANO DE PROPIEDAD INTELECTUAL

TRAMITE BAJO NUMERACIÓN 0000687

LO QUE SE HACE.....

CON TIEMPO.....

EL TIEMPO.....

LO RESPETA.



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE GENERAL.....	I
CÍNDICE DE CUADROS	VI
ÍNDICE DE DIAGRAMAS.....	XI
ÍNDICE DE GRÁFICOS E IMÁGENES	XII
ÍNDICE DE ANEXOS.....	XIII

CAPITULO I

RESUMEN EJECUTIVO

CAPITULO II

ANTECEDENTES

2.1 CONCIENCIA DE UN LEGADO PERDIDO

2.2 SINOPSIS HISTÓRICA

2.2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA ZONA A ESTUDIAR 5

2.2.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE INTERVENCIONES EN
ÁREAS HISTÓRICAS 6

2.3 SINOPSIS MACROECONÓMICA

2.3.1 REALIDAD NACIONAL 7

2.3.2 REALIDAD LOCAL..... 8

2.3.3 ESPECTATIVAS ECONÓMICAS EN CASCOS HISTÓRICOS..... 10

2.3.4 REALIDAD DEL CASO DE ESTUDIO..... 12

CAPITULO III

TEMA

ESTACIONAMIENTO DE LA PLAZA DEL TEATRO..... 14

“CASCO HISTÓRICO DE QUITO” 14

URBANO – ARQUITECTÓNICO- COMERCIAL 14

3.1 OBJETIVOS

3.1.1 OBJETIVO GENERAL..... 14

3.1.2 OBJETIVOS DEL MERCADO. 15

3.1.3 OBJETIVOS FINANCIEROS..... 15

3.1.3 OBJETIVOS LEGALES..... 15

3.1.4 OBJETIVOS ORGANIZACIONALES..... 16

3.1.5 OBJETIVOS ARQUITECTÓNICOS..... 16





3.1.6	OBJETIVOS PARTICULARES.....	16
3.2 PARTICULARIDADES DEL PROYECTO		

CAPITULO IV**MERCADO****4.1 OBTENCIÓN DE INFORMACIÓN DEL MERCADO**

	METODOLOGÍA ADOPTADA PARA EL PRESENTE ESTUDIO.....	18
4.1.1	PRIMERO,.....	19
4.1.2	SEGUNDO	20
4.1.3	TERCERO.....	20

4.2 MERCADO DEL SUELO

4.2.1	MERCADO DEL SUELO DEL ÁREA DE ESTUDIO.....	21
-------	--	----

4.3 COMPETENCIA DE EDIFICACIONES DESTINADAS A ESTACIONAMIENTOS**4.4 REALIDAD DE UNA DEMANDA A SATISFACER**

4.4.1	EL PARQUE AUTOMOTOR.....	23
-------	--------------------------	----

CAPITULO V**COMPONENTES TÉCNICOS****5.1 UBICACIÓN DEL PROYECTO****5.2 FORMULACIÓN DEL PROYECTO**

	PROYECTO DE ESTACIONAMIENTOS “ PLAZA DEL TEATRO”	26
5.2.1	CARACTERÍSTICAS DE CONTEXTO - URBANO.....	26
5.2.2	CARACTERÍSTICAS DE LA PRESERVACIÓN PATRIMONIAL....	27
5.2.3	CARACTERÍSTICAS DEL SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO.	28
5.2.4	NORMAS Y REGLAMENTOS MUNICIPALES.....	28
5.2.5	CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES	29
5.2.6	CARACTERÍSTICAS FORMALES	30
5.2.7	CARACTERÍSTICAS DE DERROCAMIENTO DEL PROYECTO IMPLANTADO EN LA ACTUALIDAD.	30
5.2.8	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL PROYECTO A DESARROLLAR.....	31

5.3 DESCRIPCIÓN URBANO - ARQUITECTÓNICA

	PROYECTO DE ESTACIONAMIENTOS “ PLAZA DEL TEATRO”	32
5.3.1	INGENIERÍA BÁSICA DEL PROYECTO.....	33
5.3.2	INTEGRACIÓN ESPACIAL.....	33
5.3.3	IMPLANTACIÓN ARQUITECTÓNICA.....	34





5.4 DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIÓN

5.4.1	PRESERVACIÓN ARQUITECTÓNICA	34
5.4.2	GESTIÓN ESTRUCTURAL.....	35
5.4.3	GESTIÓN HIDRO SANITARIA.....	36
5.4.4	GESTIÓN ELÉCTRICA	36
5.4.5	GESTIÓN INSTALACIONES ESPECIALES	37
5.4.6	GESTIÓN INSTALACIONES VENTILACIÓN.....	37
5.4.7	GESTIÓN TRÁFICO Y SEÑALIZACIÓN.....	38
5.4.8	PAISAJISMO Y TRATAMIENTO URBANO.....	38

5.5 COSTO DEL PROYECTO A EJECUTAR

5.5.1	COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCIÓN	40
5.5.2	COSTO DEL SUELO.....	40
5.5.3	COSTO INDIRECTO	41
5.5.4	BENEFICIO	42

5.6 CRONOGRAMA

CAPITULO VI

CONSIDERACIONES PARTICULARES

6.1 IMPACTO AMBIENTAL

6.1.1	IMPACTOS AMBIENTALES POTENCIALES Y MEDIDAS DE ATENUACIÓN.....	44
6.1.2	FACTORES AMBIENTALES E INDICADORES DE IMPACTO AMBIENTA RELEVANTES	45
6.1.3	PLAN DE MANEJO	46
6.1.4	SEGUIMIENTO Y MONITOREO.....	46

6.2 CONTROL DE CALIDAD

6.2.1	PLANIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL INMUEBLE.....	47
6.2.2	ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD DEL INMUEBLE.....	48
6.2.3	CONTROL DE CALIDAD DEL INMUEBLE	48

6.3 SEGUIMIENTO Y MANTENIMIENTO

6.3.1	EJECUCIÓN DEL PROYECTO.....	48
6.3.2	POST-EJECUCIÓN DEL PROYECTO.....	49

CAPITULO VI

PLAN DE MERCADEO

7.1 ESTABLECIMIENTO DE LAS METAS DE VENTAS

7.1.1	DESARROLLO DE LA ESTRATEGIA DE VENTAS.....	53
-------	--	----



**7.2 ELECCIÓN DE LOS CANALES DE VENTA**

7.2.1	OFICINA EN OBRA.....	54
7.2.2	CAMPAÑA POR PARTE DEL SOCIO EMISOR DEL PROYECTO	54
7.2.3	MARKETING DIRECTO.....	54
7.2.4	CORREO DIRECTO.....	55
7.2.5	SITIO INTERNET.....	55

7.3 PRESUPUESTO PLAN DE MARKETING**7.4 PLAN TARIFARIO POR ARRENDAMIENTO**

CAP

CAPITULO VIII**ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO****8.1 CONCESIÓN DEL PROYECTO**

8.1.1	OFERTANTE FONSAI.....	57
	(ILUSTRE MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO).....	57
8.1.2	BENEFICIARIO PROMOTOR.....	58
	PERSONA JURÍDICA O NATURAL "PROMOTOR".....	58

8.2 ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO

8.2.1	LÍMITES DE RIESGO DEL ALCANCE.....	58
8.2.2	ASIGNACIONES DEL EQUIPO.....	59
8.2.3	FECHAS LÍMITES.....	60
8.2.4	RESTRICCIONES ORGANIZACIONALES.....	60

8.3 ADMINISTRACIÓN POST – EJECUCIÓN DEL PROYECTO

8.3.1	LÍMITES DE RIESGO DEL ALCANCE.....	61
8.3.2	ASIGNACIONES DEL EQUIPO.....	61
8.3.3	FECHAS LÍMITES.....	62
8.3.4	RESTRICCIONES ORGANIZACIONALES.....	63

CAPITULO VIII**PLAN FINANCIAMIENTO****9.1 CATEGORÍAS DE INVERSIÓN****9.2 ANÁLISIS DE FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO****9.3 ESTRUCTURA DE INGRESOS Y EGRESOS DEL PROYECTO****9.4 ANÁLISIS TARIFARIO DEL PROYECTO****9.5 COSTO DE OPORTUNIDAD DEL PROYECTO**



9.6 RENTABILIDAD DEL PROYECTO

9.7 ANÁLISIS DE SENSIBILIDADES

9.7.1 PRIMER ESCENARIO	68
9.7.2 SEGUNDO ESCENARIO	69
9.7.3 TERCER ESCENARIO.....	70
9.7.4 CUARTO ESCENARIO	70
9.7.5 QUINTO ESCENARIO	71

CAPITULO X

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES

10.1 PROYECTO DE ESTACIONAMIENTOS “PLAZA DEL TEATRO”

10.1.1 DEL PROYECTO	73
10.1.2 DE LA PARTE ADMINISTRATIVA	73
10.1.3 DE LA CONCESIÓN	73
10.1.4 DEL FINANCIAMIENTO.....	74

10.2 RECOMENDACIONES

10.2.1 DEL PROYECTO	74
10.2.2 DE LA CONCESIÓN	74
10.2.3 DE LA ADMINISTRACIÓN	74
10.2.4 DEL FINANCIAMIENTO.....	75

BIBLIOGRAFÍA

INFORMACIÓN DE LIBROS.....	76
INFORMACIÓN DE REVISTAS	77
INFORMACIÓN DE PERIÓDICOS	77
WEB-INFORMATION.....	77

ÍNDICE DE SIGLAS



**ÍNDICE DE CUADROS****CUADRO N°1**

EL INVENTARIO PATRIMONIAL EN EL ECUADOR.....	3
FUENTE : EL COMERCIO "UNESCO, INPC", MARZO 30, 2003.....	3

CUADRO N°2

P.I.B. EN LA CONSTRUCCIÓN.....	8
FUENTE : BCE, CUENTAS NACIONALES, N°17, PP 49-50, 2001.....	8

CUADRO N°3

POBLACIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.....	9
FUENTE : INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSO, 2001 .	9

CUADRO N°4

REQUERIMIENTOS HABITACIONALES POR SECTORES DE LA CIUDAD DE QUITO.....	10
FUENTE : REVISTA EL COMERCIO "LIDERES", JUNIO 12, 2002	10

CUADRO N°5

PROYECTO INTEGRAL REHABILITACIÓN DE LA PLAZA DEL TEATRO (PROCESO INTERVENCIÓN FONSA).....	17
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	17

CUADRO N°6

ANÁLISIS PERFIL COMPETITIVO DEL MERCADO.....	20
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	20

CUADRO N°7

ANÁLISIS DEL PROCESO INTERVENCIÓN FONSA.....	21
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	21

CUADRO N°8

MERCADO DE ESTACIONAMIENTOS DE LA ZONA.....	22
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	22

CUADRO N°9

MERCADO DE ESTACIONAMIENTOS DE LA ZONA.....	23
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	23

CUADRO N°10

EL PARQUE AUTOMOTOR DE CIUDAD DE QUITO.....	24
FUENTE : EL HOY "QUITO ESTA ENTRAMPADO EN EL TRANSITO DE TODOS LOS DÍAS", MAYO 11, 2002	24



**CUADRO N°11**

DESCRIPCIÓN GENERAL DE PARTICIPANTES	26
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	26

CUADRO N°12

CARACTERÍSTICAS DE CONTEXTO - URBANO	27
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	27

CUADRO N°13

CARACTERÍSTICAS DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	28
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	28

CUADRO N°14

USO DEL SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO	28
FUENTE : ATLAS DEL DISTRITO METROPOLITANO, 1991	28

CUADRO N°15

NORMATIVA DEL DISTRITO METROPOLITANO	29
FUENTE : ATLAS DEL DISTRITO METROPOLITANO, 1991	29

CUADRO N°16

CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES	29
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	29

CUADRO N°17

CARACTERÍSTICAS FORMALES	30
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	30

CUADRO N°18

SISTEMA DE DERROCAMIENTO.....	31
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	31

CUADRO N°19

SISTEMA CONSTRUCTIVO.....	31
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	31

CUADRO N°20

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA	32
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	32

CUADRO N°21

PRESERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.....	35
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	35

CUADRO N°22

DISEÑO ESTRUCTURAL	35
--------------------------	----





FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	35
CUADRO N°23	
DISEÑO HIDRO SANITARIO.....	36
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	36
CUADRO N°24	
DISEÑO ELÉCTRICO	37
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	37
CUADRO N°25	
DISEÑO DE INSTALACIONES ESPECIALES.....	37
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	37
CUADRO N°26	
DISEÑO SISTEMA VENTILACIÓN	38
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	38
CUADRO N°27	
DISEÑO DE TRÁFICO & SEÑALIZACIÓN	38
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	38
CUADRO N°28	
DISEÑO PAISAJISTA & URBANO.....	39
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	39
CUADRO N°29	
PRESUPUESTO GENERAL	39
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	39
CUADRO N°30	
COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCIÓN	40
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	40
CUADRO N°31	
COSTO INDIRECTO DE CONSTRUCCIÓN.....	41
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	41
CUADRO N°32	
BENEFICIO	42
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	42
CUADRO N°33	
CRONOGRAMA.....	42
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	42



**CUADRO N°34**

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO	51
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	51

CUADRO N°35

COSTO INDIRECTO DE CONSTRUCCIÓN.....	55
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	55

CUADRO N°36

PLAN TARIFARIO POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.....	56
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	56

CUADRO N°37

RIESGO DEL PROYECTO DEL ALCANCE	59
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	59

CUADRO N°38

RIESGO DEL PROYECTO FECHAS LÍMITE	60
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	60

CUADRO N°39

RIESGO DEL PROYECTO DEL ALCANCE	61
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	61

CUADRO N°40

RIESGO DEL PROYECTO FECHA LÍMITE.....	62
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	62

CUADRO N°41

CATEGORÍA DE INVERSIÓN.....	64
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	64

CUADRO N°42

FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO.....	65
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	65

CUADRO N°43

RENTABILIDAD DEL PROYECTO	65
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	65

CUADRO N°44

CATEGORÍA DE INVERSIÓN.....	66
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	66

CUADRO N°45

INCREMENTO ANUAL	66
------------------------	----





FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	66
CUADRO N°46	
TASA DE DESCUENTO	67
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	67
CUADRO N°47	
VALOR PRESENTE NETO(VAN)	67
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	67
CUADRO N°48	
CATEGORÍA DE INVERSIÓN ESCENARIO N°1.....	68
RENTABILIDAD ESCENARIO N°1	69
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	69
CUADRO N°49	
CATEGORÍA DE INVERSIÓN ESCENARIO N°2.....	69
RENTABILIDAD ESCENARIO N°2	69
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	69
CUADRO N°50	
CATEGORÍA DE INVERSIÓN ESCENARIO N°3.....	70
RENTABILIDAD ESCENARIO N°3	70
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	70
CUADRO N°51	
CATEGORÍA DE INVERSIÓN ESCENARIO N°4.....	71
RENTABILIDAD ESCENARIO N°4	71
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	71
CUADRO N°52	
CATEGORÍA DE INVERSIÓN ESCENARIO N°5.....	72
RENTABILIDAD ESCENARIO N°5	72
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	72





ÍNDICE DE DIAGRAMAS

DIAGRAMA N°1

PROCESO DE INTERVENCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO . 7	
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	7

DIAGRAMA N°2

FONDOS DE INVERSIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO	7
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	7

DIAGRAMA N°3

POBLACIÓN URBANA Y RURAL DE LA CIUDAD DE QUITO.....	10
FUENTE : INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSO, 2001	10

DIAGRAMA N°4

ANÁLISIS PERFIL DEL MERCADO	19
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	19

DIAGRAMA N°5

ESQUEMA DE ACTIVIDADES A SEGUIR EN E.I.A. Y P.M.A.....	43
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	43

DIAGRAMA N°6

SEGUIMIENTO Y PROCESO PATOLÓGICO	49
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	49

DIAGRAMA N°7

PROYECCIONES POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO	56
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	56

DIAGRAMA N°8

ASIGNACIÓN DEL EQUIPO DE TRABAJO	59
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	59

DIAGRAMA N°9

ASIGNACIÓN DEL EQUIPO DE TRABAJO	62
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	62

DIAGRAMA N°10

POSIBLE ESCENARIO POR ENFRENTAR	68
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	68





ÍNDICE DE GRÁFICOS E IMÁGENES

GRÁFICO N°1

DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	5
FUENTE : ATLAS DEL DISTRITO METROPOLITANO, 1993	5

GRÁFICO N°2

PROYECTO PLAZA DEL TEATRO	6
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	6

GRÁFICO N°3

UBICACIÓN DEL MERCADO	21
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	21

GRÁFICO N°4

MAPA GEOGRÁFICO - PROVINCIAL – SECTORIAL.....	25
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	25

GRÁFICO N°5

INGENIERÍA DEL PROYECTO.....	33
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	33

GRÁFICO N°6

INTEGRACIÓN ESPACIAL.....	33
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	33

GRÁFICO N°7

IMPLANTACIÓN GENERAL DEL PROYECTO	34
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	34

GRÁFICO N°8

VALOR DEL SUELO EN EL PROYECTO DE ESTACIONAMIENTOS "PLAZA DEL TEATRO"	41
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	41

GRÁFICO N°9

DESCRIPCIÓN VIAL DE LA ZONA DEL PROYECTO	52
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	52

GRÁFICO N°10

RANGO DE MERCADO DEL PROYECTO	53
FUENTE : INVESTIGACIÓN A&R, 2003.....	53





ÍNDICE DE ANEXOS

DATOS REFERENCIALES

“PLAZA DEL TEATRO NACIONAL SUCRE”	1
PROYECTO INTEGRAL	1
IMÁGENES PROYECTO INTEGRAL	1
DATOS DE AVALUO	2

PRESUPUESTO GENERAL

PROYECTO ESTACIONAMIENTOS	3
---------------------------------	---

CRONOGRAMA

DESCRIPCIÓN GENERAL	6
---------------------------	---

ANÁLISIS TARIFARIO

DESCRIPCIÓN GENERAL	7
---------------------------	---

NORMATIVA MUNICIPAL

ESTACIONAMIENTOS	12
------------------------	----

CARTAS Y CONVENIOS INTERNACIONALES PARA LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

INTERVENCIÓN EN CENTROS HISTORICOS.....	19
---	----

LEY DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA	30
---	----

LEY DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

DE LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA.....	35
---	----

LEY DE INQUILINATO

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	40
----------------------------------	----

LEY DE LA VIVIENDA

SISTEMA DE INCENTIVOS PARA VIVIENDA EN ÁREAS PATRIMONIALES O EN ÁREAS DE RENOVACION URBANA.....	43
---	----





CAPITULO I

RESUMEN EJECUTIVO

La construcción como elemento productor y generador de fuentes ingresos económicos y laboral, es en el Ecuador la unidad productiva con menor desarrollo, así lo demuestran datos pues la década pasada no superaba el 4 % del PIB, ya que es uno de los medios socio - económicos que más absorbe la inestabilidad política y económica por la cual es parte nuestro país.

Hay que considerar que el impulso de la construcción presenta un aporte valioso y significativo en el crecimiento de la economía del país, sabiendo que el papel del estado, es generar los medios indispensables para impulsar este y otros campos de producción, por el bienestar del ciudadano.

1978 fue el año de inicio del nuevo medio de producción de ingresos, para el Ecuador al declarar a Quito como Ciudad Patrimonio de la Humanidad, no obstante la falta de visión y misión de los representantes ejecutores han permitido un desarrollo muy bajo de este medio de producción, segmentándolo al clero e instituciones gubernamentales, claramente identificadas bajo los aportes Económicos de Gobiernos e Instituciones Internacionales y ONG.

25 años han pasado y esta unidad productiva no ha generado la confianza necesaria para frenar el éxodo de nuestros Centros Históricos y el desplazamiento no planificado. La motivación de reciclar nuestra Arquitectura con "*valor*" a permitido que Organismos Nacionales e Internacionales desarrollen esta unidad productiva y generen plazas de trabajo, hay que manifestar que la prioridad de intervención ha sido espacios con gran *valor Histórico* destinados al clero, cultura y política. Ultimas intervenciones han permitido un desarrollo en aquellos equipamientos necesarios en ciudades de gran concentración urbana.

I.M.D.M.Q. (FONSAL) Fondo de Salvamento, institución dedicada a salvaguardar los bienes muebles e inmuebles de áreas históricas del distrito metropolitano de Quito, bajo la nueva transformación urbana que atraviesa el Centro Histórico de Quito, concibe el Proyecto Integral "Teatro Nacional Sucre", cuya principal ejecución es la construcción de un edificio de Estacionamientos tanto para la comunidad como para el visitante temporal o permanente que este nuevo centro de la cultura albergará.





El crecimiento acelerado de nuestra ciudad, la falta de planificación adecuada, el elevado parque automotor y el territorio en el cuál Quito se desarrolla ha generado el caos. Bajo esta concepción y para satisfacer la demanda de estacionamiento en el Centro Histórico el Proyecto de Estacionamiento "Plaza del Teatro" establece la construcción de una edificación deprimida sobre un nuevo espacio de integración, como es una Plaza Cultural con un presupuesto inicial por Costo Directo de 4'880.000 Dólares.

Las premisas del Proyecto establecen en primer lugar la adquisición de suelo edificado "*utilidad pública*" con un Costo de 2'500.000 Dólares y la Concesión del Proyecto para el Promotor – Concesionario que la construya y administre por un período de 120 meses posterior a la conclusión de dicha construcción a más de la expectativa que genera dicho proyecto en la comunidad y aceptación de este producto en el mercado.

El Promotor – Concesionario considera al proyecto de alto riesgo pues la inversión asumida por Costo Suelo supera el 51.23% del Costo Directo del Proyecto y la incertidumbre que establece la concesión si no cubren los rangos de ingreso monetario por el concepto de arrendamiento anual en los análisis tarifarios emitidos en estudios para la recuperación de la inversión.

Así mismo el Promotor – Concesionario no intervendrá en dicho proyecto si no participa con un Costo de Oportunidad no mínimo del 40% para asumir tales riesgos o si existen restricciones tarifarias dentro del proceso de Concesión.

La naturaleza del presente estudio se basa en la concepción:

Que bajo el conocimiento fundamental, las herramientas necesarias, la motivación voluntaria, se puede establecer un alto beneficio a los agentes de la comunidad que son parte de nuestros Centros Históricos y establecer así un mejoramiento en su calidad de vida, calidad de barrio, calidad de sector, y ser parte así del impulso y repoblar nuestros Centros Históricos.

ARQ. M. LENIN LARA CALDERÓN
MASTER EN RESTAURACIÓN ARQUITECTÓNICA





CAPITULO II

ANTECEDENTES

2.1 CONCIENCIA DE UN LEGADO PERDIDO

La rehabilitación urbana, arquitectónica y protección del Patrimonio Histórico Artístico y Cultural, comienza siendo parte del día a día del hombre identificado y comprometido con su ciudad. Tal síntoma es consecuencia directa de la variada riqueza incaica, prehispánica, colonial, republicana, etc., de la cual es parte nuestro país.

En el Ecuador existen dos capitales provinciales con declaratoria patrimonial por la UNESCO Quito (1978) y Cuenca (1999), 45 ciudades con bien mueble o inmueble patrimonial, accediendo a un total de 7.066 bienes inventariados por el INPC como Patrimonios de la Humanidad.

EL INVENTARIO PATRIMONIAL EN EL ECUADOR				
BIENES PATRIMONIALES EN ECUADOR	PROVINCIA	CIUDAD	BIENES	REGISTRO
	Azuay	Cuenca	Centro Histórico 198	Diciembre 1, 1999
	Bolívar	Guaranda	148	Octubre 23, 1997
	Cañar	Azoguez	143	Octubre 31, 2002
	Carchi	San Gabriel	203	Noviembre 11, 1992
	Cotopaxi	Latacunga	87	Mayo 25, 1982
	Chimborazo	Riobamba	448	Junio 14, 1984
	Esmeraldas	Esmeraldas	39	Julio 23, 1996
	El Oro	Zaruma	53	Julio 17, 1990
	Guayas	Guayaquil	106	Junio 17, 1990
	Imbabura	Ibarra	212	Junio 20, 1983
	Loja	Catacocha	110	Mayo 25, 1994
	Manabí	Bahía de Caraquez	59	Octubre 2, 1995
	Napo	Baeza	33	Mayo 16, 1995
	Pichincha	Cayambe	54	Octubre 2, 1995
		Quito	Centro Histórico 5149	Septiembre 8, 1978
	Tungurahua	Ambato	24	Marzo 1, 1988

FUENTE : El Comercio "UNESCO, INPC", Marzo 30, 2003

Los procesos de transformación urbana que ha pasado nuestra ciudad nos deja aquella imagen primitiva imborrable en el transcurrir de los tiempos, sin embargo, pese al haber heredado ese testimonio materializado por nuestros antepasados, no ha existido una conciencia de preservación o protección de los bienes históricos, culturales, es decir una conciencia de preservación





patrimonial. A más del deterioro en el transcurso del tiempo por agentes físicos y químicos, externos y por el mismo hombre, ha convertido a estos bienes en ruinas o vestigios poco aprovechables.

Nos a tocado esperar que venga la voz de alerta de personas foráneas a nuestro medio y nos hagan ver cuan deteriorado o mal conservado se encuentra nuestra riqueza patrimonial, o manifestar aún la dudosa pérdida de la cual es parte gran cantidad de nuestro inventario patrimonial de Iglesias, Conventos, Instituciones que poseen comodato o convenios estatales.

Sin dejar de pasar por alto la poca ética y moral de algunos profesionales que de alguna u otra manera tapan huellas históricas, con el único fin de continuar con la edificación que pusieron como objetivo e incluso el poco control técnico que llevan a cavo Instituciones que velan por el bienestar patrimonial, INPC, ICOMOS, UNESCO, etc.

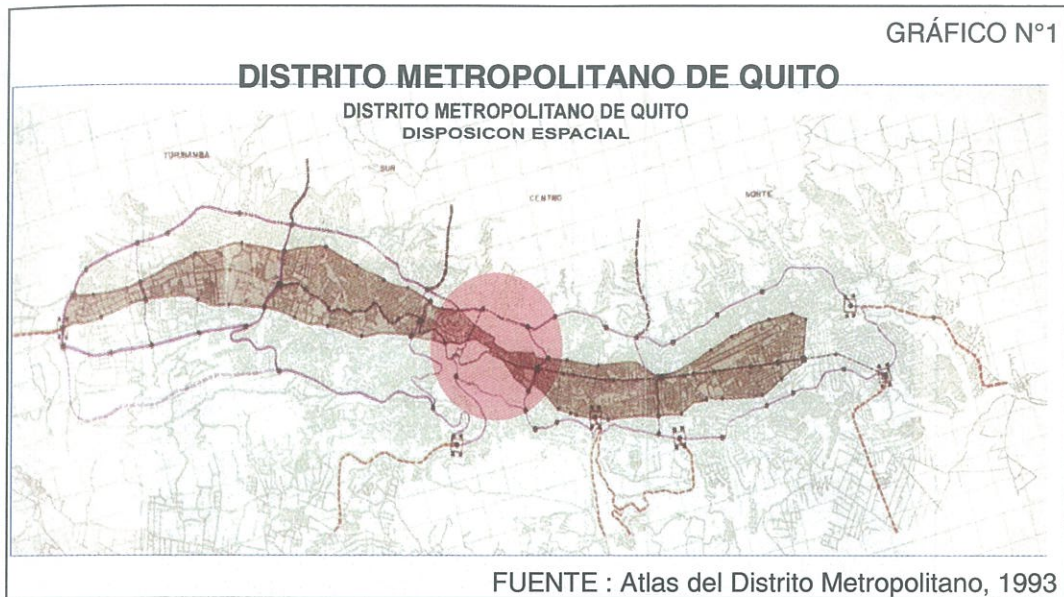
El llegar a tener una conciencia patrimonial llevará tiempo, pero el poder sacar del marasmo y estancamiento en el que estamos inmersos es un proceso que está ya en movimiento, por lo menos podremos manifestar que hoy en día la mayor parte de estas intervenciones cuentan con un presupuesto extranjero y es esta misma motivación la que muchos países con legado cultural, refiriéndome a la vieja Europa, han visto en la Restauración de sus Áreas Históricas un potencial para el desarrollo del llamado Turismo Cultural.

2.2 SINOPSIS HISTÓRICA

San Francisco de Quito, fundada por los Españoles en 1534, sobre ruinas de la cultura incaica, entra a formar parte de un sistema urbano colonial, por su adaptación con el medio geográfico, a las condiciones naturales y al trabajo con materiales propios de la zona. La ciudad fue emplazada en un estrecho valle a 2.850 metros sobre el nivel del mar, al pie del volcán Pichincha, a solo 20 Km. de la línea equinoccial.

La Arquitectura y el urbanismo de esta ciudad se refleja como su hecho cultural tangible, su trazado de damero y su precisa composición histórica tradicional, heredada del urbanismo militar de colonizadores clásicos, se adapta a su ondulada topografía, su desnivel natural y profundas quebradas, marcando claramente la diferencia entre medio edificado y medio natural.





El área Histórica definida en 1967 por su lectura espacial uniforme, identificada como elemento contenedor de vestigios incaicos, prehispánicos, testimonio coloniales y hasta arquitectura contemporánea que en la actualidad conjuga una melodía equilibrada con su arquitectura tradicional, hay que considerar que el Centro Histórico de Quito con sus 400 Hectáreas, es el centro histórico con mayor concentración conventual – clerical en disposición con su extensión total, además de su alta calidad tipológica y el valor espacial que arquitectura tradicional de esta zona comunica.

2.2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA ZONA A ESTUDIAR

El éxodo de nuestro centro histórico es un síntoma delimitado décadas atrás con los distintos procesos de expansión en los cuales estuvo inmerso nuestra ciudad, en principio migraron sus habitantes hacia sus haciendas, fuera de la concentración “tianguéz” luego para finales del XIX y principios del XX con la aparición de sectores consolidados, los agentes de la comunidad ven la necesidad de desplazarse de esta zona preferente a zonas que brindaban al momento, mejores garantías y nivel de vida.

Los procesos paulatinamente van repitiéndose, luego son nuevos sectores urbanos; para en la actualidad desplazarse hacia los valles colindantes con nuestra ciudad.

Nuestra área de estudio es la Plaza del Teatro Sucre edificada en el 1880-1887, por el Arquitecto Francisco Schmidt, encausada en un legado histórico

importante pues fue destinada en un principio como la Plaza de la Carnicería, posteriormente tuvo un rediseño por el Arquitecto Eugenio Klein en 1952, destinándola como para un ambiente cultural es decir el Teatro Nacional Sucre.

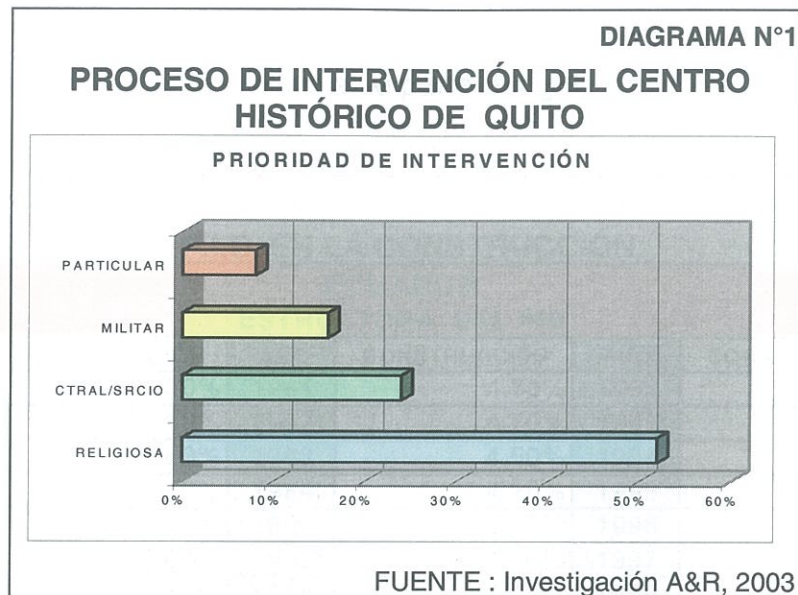


Los procesos de consolidación y definición de este elemento Urbano – arquitectónico van creciendo al pasar de los años, en la actualidad el Teatro Nacional Sucre se encuentra bajo un proceso de Intervención arquitectónica, restaurando sus elementos compositivos de fachada, rehabilitando y adaptando los elementos estructurales y los espacios interiores del mismo para una optima utilización y confort.

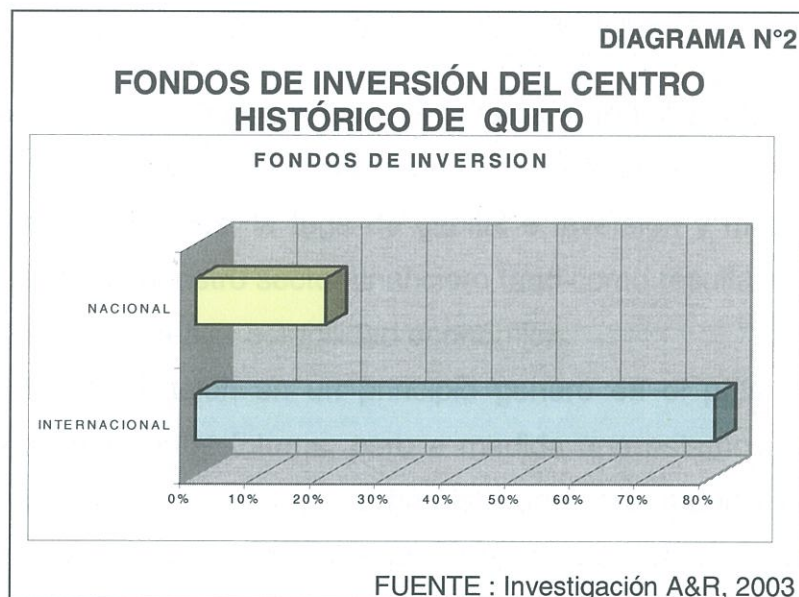
2.2.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE INTERVENCIONES EN ÁREAS HISTÓRICAS

Septiembre de 1978 se establece en Quito la premisa motivadora para potenciar esta fase de la construcción “ rehabilitación arquitectónica “ así las áreas que deban ser parte de este tipo de intervención, son todas aquellas que concentren en un mismo elemento su valor histórico, arquitectónico, artístico y cultural.

Nuestra realidad nos demuestra, la prioridad de intervención en obras en el Centro Histórico.



Nuestra realidad nos demuestra, el procedente de los medios económicos para procesos de intervención, sean estos organismos internacionales UNESCO, BID, UE, ONG, JA, AECI, etc.



2.3 SINOPSIS MACROECONÓMICA

2.3.1 REALIDAD NACIONAL

Ecuador país con bonanza natural y humana pero con gran retardo en su disposición financiera, económica y bancaria; podría resumirse los grandes boom, por los cuales hemos atravesado, el cacaoero, el cafetalero, el bananero, el petrolero, pero también podría llegar a manifestar la mala



distribución de nuestros recursos económicos, la poca inversión y autogestión o los saqueos por los cuales hemos sido parte por gobiernos he instituciones

CUADRO N°2

P.I.B. EN LA CONSTRUCCIÓN**ECUADOR****ESTRUCTURA DEL PIB**

AÑO	CONSTRUCCIÓN	AÑO	CONSTRUCCIÓN	AÑO	CONSTRUCCIÓN
1970	6.30%	1981	4.70%	1992	2.70%
1971	7.50%	1982	4.70%	1993	2.50%
1972	5.80%	1983	4.50%	1994	2.50%
1973	5.10%	1984	4.20%	1995	2.40%
1974	5.50%	1985	4.10%	1996	2.40%
1975	5.60%	1986	4.00%	1997	2.40%
1976	5.50%	1987	4.40%	1998	2.60%
1977	5.20%	1988	3.40%	1999	2.50%
1978	5.20%	1989	3.60%	2000	2.60%
1979	5.20%	1990	2.90%	2001	8.10%
1980	0.70%	1991	2.80%	2002	7.50%

EL 2003 LAS PROTECCIONES DEL P.I.B DESCIENDEN POR INCERTIDUMBRE DE GOBIERNO

FUENTE : BCE, Cuentas Nacionales, N°17, pp 49-50, 2001

Destacar que la única salida que tenía el país para frenar de alguna manera el desequilibrio fiscal, la insolvencia monetaria y moratoria hacia nuestros acreedores internacionales, la fuga de capital e inversión y más que nada la quiebra paulatina de nuestro sector financiero trajo como resultado el adoptar el dólar como base de nuestra estabilidad económica.

El proceso de dolarización en un principio generó en el país incertidumbre hacia los acontecimientos futuros, pero a medida que estamos compartiendo esta nueva alternativa económica se ha visto un ligero impulso hacia nuestra economía interna. Destacar también que el éxodo de nuestros compatriotas a países con mayor estabilidad económica permitió un ingreso de capital no programado que fortaleció la economía interna del país. El riesgo país es latente, la principal incertidumbre es la situación política en la cual estamos inmersos, pese a esto existe un resurgimiento de los sistemas financieros y la credibilidad en la construcción como elemento generador de rentabilidad.

2.3.2 REALIDAD LOCAL

La Provincia de Pichincha y en especial Quito a heredado esas taras y trabas del poder central, trasladándola a las Instituciones de la cual dependen.





Los últimos cinco años la Provincia de Pichincha y especial Quito a estado inmerso en un proceso de recesión fiscal y monetaria, CORDES en su revista 2001 manifestó que Quito posee como egresos por su desarrollo y crecimiento el 9.44%, del presupuesto global que asigna el Gobierno de turno, y que sus montos de ingresos 20.61%, descompensándola y reflejando día a día para los habitantes de la capital esta falta de recurso adquirido.

Además Quito en estos últimos años refleja un crecimiento acelerado de su población, producto de la migración de provincia & ciudad en los cuales estamos involucrados, por ende a generado es desbalance de recursos y necesidades que un ciudadano requiere.

CUADRO N°3

POBLACIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PICHINCHA POBLACIÓN POR SEXO, TASA DE CRECIMIENTO, ÍNDICE DE MASCULINIDAD, SEGÚN CANTONES CENSO 2001								
TOTAL PROVINCIA	TOTAL	TCA %	HOMBRES	%	MUJERES	%	IM (H/M)*100	Canton/Provincia
	2,388,817	2.8%	1,167,332	48.9%	1,221,485	51.1%	95.6	100.0%
QUITO	1,839,853	2.7%	892,570	48.5%	947,283	51.5%	94.2	77.0%
CAYAMBE	69,800	3.6%	34,235	49.0%	35,565	51.0%	96.3	2.9%
MEJIA	62,888	2.7%	31,205	49.6%	31,683	50.4%	98.5	2.6%
PEDRO MONCAYO	25,594	4.4%	12,590	49.2%	13,004	50.8%	96.8	1.1%
RUMINAHUI	65,882	3.2%	32,275	49.0%	33,607	51.0%	96.0	2.8%
SANTO DOMINGO	287,018	3.7%	144,490	50.3%	142,528	49.7%	101.4	12.0%
S.M. LOS BANCOS	10,717	4.2%	5,656	52.8%	5,061	47.2%	111.8	0.4%
P.V. MALDONADO	9,965	2.4%	5,299	53.2%	4,666	46.8%	113.6	0.4%
PUERTO QUITO	17,100	2.0%	9,012	52.7%	8,088	47.3%	111.4	0.7%

TCA Tasa de Crecimiento Anual del período 1990-2001
Cantón Quito 77% de la población de la Provincia de Pichincha

FUENTE : INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSO, 2001

La planificación teórica de la ciudad se ha visto saturada por la expansión mal controlada, determinando así en nuestra ciudad nuevos centros o polos de desarrollo, los valles poco a poco van creciendo y demostrando que sin la infraestructura necesaria que el estado por ley debe brindar a sus ciudadanos el coste de su beneficio es elevado, subyugando a estratos socioeconómicos elevados, aunque la pregunta de los planificados es que pasa con aquel elemento llamado ciudad pues se ha ido desplazando, sea por su accesibilidad, seguridad, cambio de uso del suelo o costo del suelo.

CUADRO N°4

REQUERIMIENTOS HABITACIONALES POR SECTORES DE LA CIUDAD DE QUITO

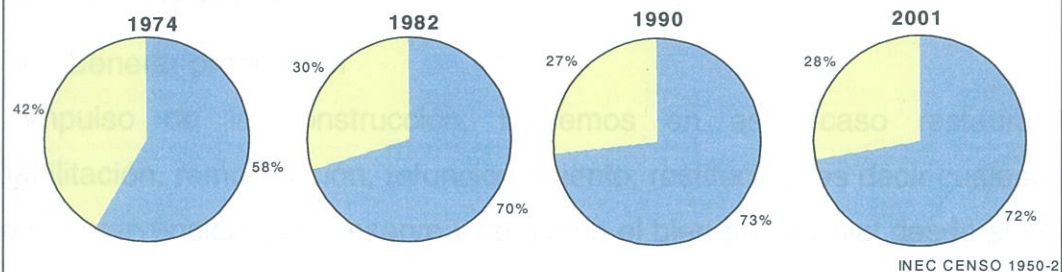
CIUDAD DE QUITO	SECTOR	DEMANDA	OFERTA	CUANTO SATISFACE LA OFERTA
	NORTE	40.20%	28.30%	70.40%
	SUR	19.00%	27.80%	146.32%
	CENTRO	4.80%	0.70%	14.58%
	LOS CHILLOS	14.30%	9.00%	62.94%
	CUMBAYA	12.80%	1.20%	9.38%
	CALDERÓN	7.60%	17.90%	235.53%
	POMASQUI	1.30%	15.10%	1161.54%
	TOTAL	100%	100.00%	100.00%

FUENTE : REVISTA EL COMERCIO "LIDERES", Junio 12, 2002

La expansión de la ciudad va delimitando nuevas áreas, nuestro suelo está valorándose más en su gestión, que en su construcción y los procesos migratorios irán aumentando cada día más pues así se refleja en los años analizados.

DIAGRAMA N°3

POBLACIÓN URBANA Y RURAL DE LA CIUDAD DE QUITO



FUENTE : INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSO, 2001

Repoblar nuestras áreas perdidas, recuperar nuestros espacios de antaño, reciclar nuestra gran Arquitectura con valor, proveyéndoles, adaptándolas de los equipamientos y adecuaciones acorde a los tiempos.

2.3.3 ESPECTATIVAS ECONÓMICAS EN CASCOS HISTÓRICOS

América Latina como el resto de continentes con un pasado y legado cultural, en estos últimos años está fomentando de manera acelerada la protección y rehabilitación de su patrimonio histórico, artístico y cultural, no obstante Ecuador esta inmerso dentro de este nuevo crecimiento, cabe recalcar que



generar protección - ingresos es preocupación de instituciones públicas, privadas y de la sociedad en general.

Ecuador para estos días posee dos ciudades con declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad: Quito en 1978, Cuenca en 1999, sin olvidarnos que se encuentran en proceso de selección por declaratoria de la UNESCO, ICOMOS, ONU, etc.; algunas ciudades de la costa y sierra, por su abundante riqueza cultural y patrimonial.

Los beneficios sociales de estas inversiones son numerosos, partiendo de la recuperación social, generación de empleo y nuevas fuentes de ingresos, hasta la reactivación económica de los participantes y un nuevo centro turístico "Alcalá de Henares" ¹.

El porque no adoptar esta metodología productiva que ha sido parte en otras ciudades con mayor o menor valor patrimonial que él nuestro y tratar de aplicarla en aquellas configuraciones urbanas en las cuales estamos inmersos. Así debemos ver como una nueva unidad productiva que generara un rédito económico y al mismo tiempo nos permitirá:

- Generar empleo
- Generar ingresos
- Generar producción

El impulso de la construcción, llamemos en este caso restauración, rehabilitación, remodelación, refuncionamiento, restitución, es decir cualesquier tipo de intervención que preserve y conjugue el bien patrimonial desde el punto de vista de la micro- economía vendría a ser una externalidad positiva, pues el ciudadano resulta beneficiado de manera directa sin que exista ningún tipo de compensación.

Pero la expectativa que se desea establecer es generar una unidad productiva que vea en el producto patrimonial un nuevo recurso de recaudación de ingresos en nuestro PIB, por el ingreso de turismo y divisas.

La política económica hacia los cascos históricos ha sido durante los últimos años la prioridad de países como España, Italia, Austria, etc. Que absorbidos por el expansionismo del ocio mal enfocado han visto en el patrimonio cultural una contribución al aporte de su capital, tanto para ciudades donde se





establece en nuevo producto, como para el estado y los agentes que en este se desarrollan.

Establecer una concepción en el papel del estado como generador de la construcción, pues producirá las pautas necesarias para solucionar un déficit y paralelamente este impulsaría a todos los agentes que de él dependen.

Incentivar a la inversión a corto y mediano plazo, en este nuevo campo de la construcción, aumentar los flujos económicos del país así como la calidad de vida de los agentes mediatos e inmediatos que desarrollen este campo.

2.3.4 REALIDAD DEL CASO DE ESTUDIO

El trasfondo en el cual estamos inmersos no nos permite observar tras este contexto de abundancia cultural una ejecución paralela de la construcción. De esta manera esta dimensión económica del patrimonio parece estancarse y ser una problemática, pues no existen las herramientas económicas y técnicas necesarias para canalizar y absorber esta heredad cultural.

Hay que señalar que existe un ejemplo positivo del manejo de los recursos técnicos y económicos, me refiero a Cuenca, donde la Administración del Alcalde Arq. Fernando Cordero a sabido canalizar los recursos internos y la cooperación mixta, para impulsar el valor de su Centro Histórico como uno de los principales productos de atracción para el ingreso de réditos por el llamado turismo cultural. Olvidarnos del proceso por el cual en la actualidad es parte la ciudad de Guayaquil, con el mejoramiento de una de sus áreas con valor histórico, me refiero al Barrio las Peñas, y porque no manifestar otras ciudades que ven en este impulso histórico - turístico un atractivo para mejorar su ingreso económicos, así Zaruma, Loja y otras que ya están trabajando.

La apertura de este nuevo enfoque de la construcción conducirá el desarrollo de una nueva unidad productiva con un modelo de desarrollo integral que generara ingresos, tanto para los dependientes directos como para aquellos que se beneficiarán, no obstante generará empleo, para los participantes de esta producción de igual manera a los que se encuentren en el contexto productivo; y generará producción, pues el desarrollo, la preparación y la

¹ NUEVOS TIEMPOS, El Corredor, Análisis Económico del Patrimonio Histórico de Alcalá, Mayo de 1998. Alcalá de Henares –España.





experimentación de este modelo puede ser la pauta para futuras intervenciones dentro de nuestra urbe.

Nuevas alternativas de productividad, nuevas alternativas de generar recurso, en mi opinión ver un impulso a la economía del patrimonio cultural como aporte tanto para el sistema económico como para el sistema constructivo.

Podría decir así:

- Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos que de manera directa o indirecta son afectados.
- Mejorar la productividad de esta unidad productiva, fomentar medios y modos de trabajo (Tanto en la ejecución como en su mantenimiento)
- Incrementar y desarrollar el sector de la construcción con nuevas alternativas habitacionales de equipamientos y servicios, con enfoques contemporáneos, producto de investigación local y de adaptación de sistemas similares en otros países.
- Desarrollar centros de enseñanza para el área de la construcción Escuelas Taller, donde se capacite, investigue, ejecute y desarrolle la construcción tradicional y las intervenciones de vanguardia.
- Debido al déficit de inversión, incentivar la iniciativa privada y generar nuevos ingresos. Ver al patrimonio cultural como un producto generador de divisas.





CAPITULO III

TEMA

ESTACIONAMIENTO DE LA PLAZA DEL TEATRO

“CASCO HISTÓRICO DE QUITO”

URBANO – ARQUITECTÓNICO- COMERCIAL

El proyecto de un espacio público destinado a estacionamientos en altura deprimida que no exceda la morfología urbana del entorno inmediato, con elementos compositivos y tipológicos propios de arquitectura vernácula, destinada a solucionar el déficit de área de estacionamientos en el sector del Centro Histórico de Quito.

El proyecto establece la creación de una edificación de cuatro o cinco niveles, de los cuales se considerará dos niveles de área Comercial, destinada al comercio formal de bajo impacto para la zona inherente y de dos a tres niveles de estacionamientos, para el uso del sector comercial. No obstante considera también el uso del Teatro Sucre como eje Cultural, que necesitará satisfacer su zona de estacionamientos.

Abarca también esta solución espacial, la proyección integral de su entorno mediato, pues se desea consolidar esta zona del Centro Histórico como nuevo eje Cultural de Quito, tanto por la Plaza del Teatro, Teatro Sucre, Teatro Variedades, Casa de la Poesía, etc.

3.1 OBJETIVOS

3.1.1 OBJETIVO GENERAL.

- Mantener, recuperar y potenciar la zona Centro del Distrito Metropolitano de Quito satisfaciendo las necesidades actuales con espacios óptimos analizados desde el punto de vista financiero para reactivar esta zona de la ciudad desplazada en los últimos tiempos por el reordenamiento urbano.





3.1.2 OBJETIVOS DEL MERCADO.

- Satisfacer la demanda existente en el mercado con una solución urbano-arquitectónica que conjugue con el entorno Histórico donde se implanta.
- Segmentar y posicionar el producto inmobiliario en el mercado, utilizando la demanda existente como herramienta de absorción del consumidor, analizar su comportamiento y desarrollar políticas de mitigación en el desbalance del mercado.
- Estimular la demanda del producto o servicio realizado “equipamiento urbano” por medio del uso de modelos que incentiven a la comunidad preferir el estacionamiento privado a la vía pública.

3.1.3 OBJETIVOS FINANCIEROS

- Proponer un modelo financiero en zonas patrimoniales que sea el tamiz y matriz de preconcepciones o tipologías administrativas existentes y renovar la concepción que la comunidad tiene de espacios históricos e instaurar nuevos.
- Definir estrategias financieras y de mercadeo apropiadas a tratar en inmuebles inmersos en áreas históricas “patrimoniales o no patrimoniales” para ser aplicados dentro del área Metropolitana de Quito o de otras ciudades de nuestro contexto.
- Fomentar que existan más inversores privados para fortalecer esta forma de producción con rendimientos similares o superiores a otros medios productivos.

3.1.3 OBJETIVOS LEGALES

- Respetar y hacer respetar la normativa existente en el ámbito nacional e internacional de bienes patrimoniales. (Considerar la premisa que no todo bien inmueble edificado es un bien patrimonial)
- Transformar las variables de calidad de barrio, calidad de entorno, calidad de edificación y calidad de inmueble, que el consumidor demanda.
- Compra y/o declaración de utilidad pública (expropiación) de los terrenos donde se realizará intervenciones urbano arquitectónicas destinadas a satisfacer el bien de la comunidad.





3.1.4 OBJETIVOS ORGANIZACIONALES

- Conceptualizar a los agentes de la comunidad que los bienes inmuebles pueden generar más y mejores ingresos siempre que exista una concepción de comunidad y no prevalezcan los intereses individuales.
- Fomentar y repoblar nuestra área histórica, con alternativas habitacionales, comerciales, de servicios públicos y privados para que el usuario no migre de esta zona preferente y genere hospitalidad, servicios a la comunidad y turismo.
- Ser consiente que tanto la comunidad como los generadores de bienes y servicios “equipamientos” trabajamos por el bienestar del individuo y el desarrollo de nuestro país.

3.1.5 OBJETIVOS ARQUITECTÓNICOS

- Recuperación integral de los valores históricos, culturales, arquitectónicos y de morfología urbana de nuestra Área Histórica.
- Fomentar la recuperación de elementos tipológicos y de composición espacial por su valor histórico, cultural y arquitectónico, así como favorecer la rehabilitación de los mismos en usos más adecuados, que satisfagan necesidades específicas.
- Fusionar aquella arquitectura vernácula con las tendencias arquitectónicas contemporáneas, sin alterar conceptualmente la lectura urbana y espacial.
- Generar espacios óptimos, que desarrollen las sensaciones y percepciones necesarias para los agentes de la comunidad y al mismo tiempo el usuario tenga concepción que su inversión genera réditos.

3.1.6 OBJETIVOS PARTICULARES.

- Proponer un modelo arquitectónico, administrativo, financiero y de mercado que transmita la necesidad de la comunidad que reside en zonas patrimoniales.
- Proyectar modelos de intervención en Centros Históricos que satisfagan la demanda existente en la comunidad y sean aplicables prácticos antes que concepciones teóricas.





3.2 PARTICULARIDADES DEL PROYECTO

Considerar dentro de las premisas establecidas del Proyecto "ESTACIONAMIENTO DE LA PLAZA DEL TEATRO", a la fecha actual del estudio que se realiza, la falta de previsión de un proyecto arquitectónico bien definido, pues en la actualidad la investigación se ha basado en un plan masa, así mismo el cálculo de sus estudios económicos, se ha realizado con estimación en proyecciones económicas de proyectos similares que tuvieron ejecución años atrás, específicamente sobre el Proyecto el CADISAN, bajo la concepción precio global.

Lo que sí se puede manifestar es que bajo la concepción de demanda puntual déficit de estacionamiento y reordenamiento urbano, se desea establecer una solución espacial, que en el proceso en el cual sé esta inmerso la veremos.

CUADRO N°5			
PROYECTO INTEGRAL REHABILITACIÓN DE LA PLAZA DEL TEATRO (PROCESO INTERVENCIÓN FONSA)			
TIPO DE PROYECTO	AVALUO	PROPUESTA	OBSERVACIONES
PROYECTO 1			
CINE VARIEDADES			
Restauración		\$ 1,000,000.00	
Estudio		\$ 60,000.00	
SUBTOTAL		\$ 1,060,000.00	
CASA JUNTO A TEATRO SUCRE			
Expropiación	\$ 67,490.00	\$ 150,000.00	
Rehabilitación 500 m2x \$300		\$ 150,000.00	
Estudio		\$ 25,000.00	
SUBTOTAL		\$ 325,000.00	
CASA POESIA			
Mantenimiento Mayor		\$ 40,000.00	
SUBTOTAL		\$ 40,000.00	
IMAGEN URBANA			
Pintura de fachadas		\$ 15,000.00	% recuperación por mejoras
Mobiliario		\$ 3,000.00	
SUBTOTAL		\$ 18,000.00	
SUBTOTAL		\$ 1,443,000.00	
PROYECTO 2			
Expropiación			
Dirección de Salud	\$ 241,695.00	\$ 300,000.00	Negociable con Complejo de Salud
Edificio Gran Pasaje	\$ 1,871,416.00	\$ 2,200,000.00	
Derrocamiento 9500m2 x \$ 60m2		\$ 570,000.00	
Estudios		\$ 100,000.00	
Parque y estacionamiento 3750 x 360		\$ 1,350,000.00	Recuperable a Largo Plazo
Construcción Bloque Nuevo		\$ 300,000.00	Recuperable por Venta
Mobiliario		\$ 50,000.00	
Pintura Fachadas		\$ 10,000.00	Recuperable por Mejoras
SUBTOTAL		\$ 4,880,000.00	
TOTAL		\$ 6,323,000.00	

FUENTE : Investigación A&R, 2003





CAPITULO IV

MERCADO

4.1 OBTENCIÓN DE INFORMACIÓN DEL MERCADO

METODOLOGÍA ADOPTADA PARA EL PRESENTE ESTUDIO

(ADAPTACIÓN DE METODOLOGÍA, AGUSTÍN BAEZA, ESPAÑA 1999)

La metodología adoptada para recopilar esta información es un análisis-estudio del método de Valoración Contingente que es un análisis económico que permite evaluar las variaciones del bienestar que experimentan los agentes económicos cuando se encuentran en presencia de una externalidad, sea esta positiva y/o negativa, o cuando se modifican las dotaciones de determinados bienes de interés público.

Es así como la Valoración Contingente, es un método directo para la obtención de información sobre la valoración de los bienes por medio de un cuestionamiento directo a los agentes involucrados. A diferencia de cualesquier otro método indirecto, este nos permite ser participes de las vivencias, costumbres, realidad y conducta por medio de la observación del consumidor a los diferentes mercados.

La trascendencia de está metodología en España a traspasado los niveles Académicos a ejemplos reales de Valoración Contingente en el área del patrimonio histórico y artístico, pues esta metodología a sido aplicada a varias temáticas como impacto ambiental, parques naturales, análisis de rentabilidad social, etc.²

Así este método utiliza cuestionario para preguntar a las personas directamente involucradas (e influidas directamente) la valoración que estas realizan del bien en cuestión. Con esta aplicación de alguna manera se pretende crear un escenario hipotético, es decir el mercado necesario donde se pueda ofertar al habitante la solución a su necesidad.

Orden de ejecución en un ejercicio de valoración contingente según RIERA P.

- 1.- Definición con precisión del bien que se desea valorar
- 2.- Definir la población relevante.

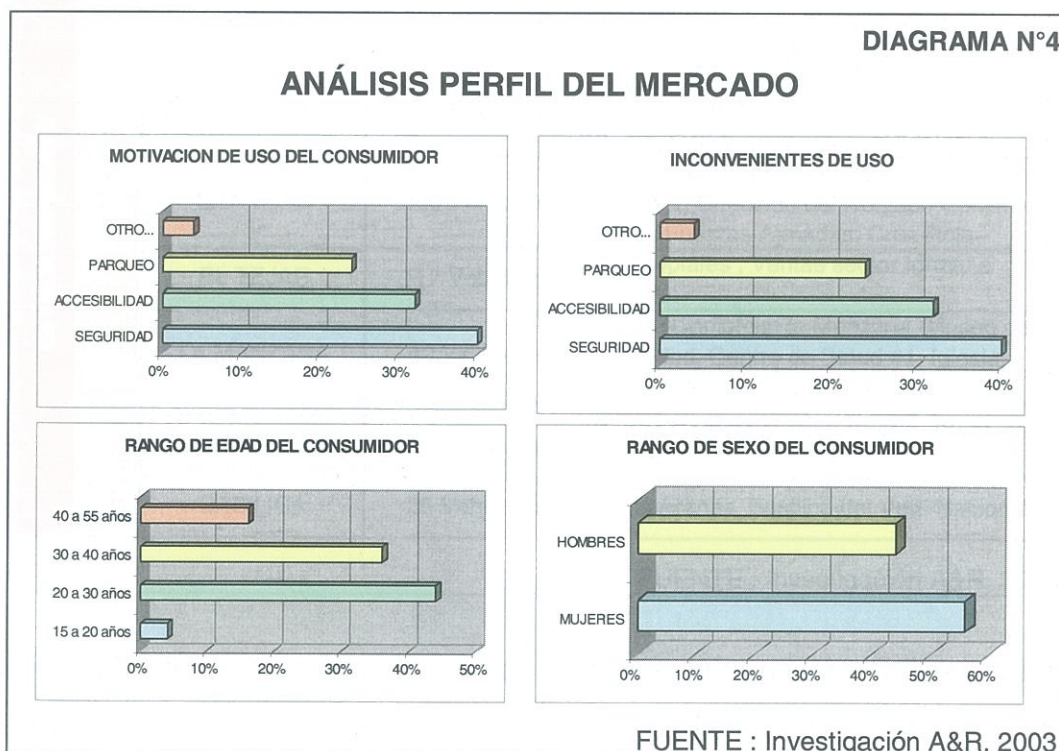


- 3.- Seleccionar el método de implementación de la encuesta.
- 4.- Determinar las características del mercado hipotético.
- 5.- Redactar el posible cuestionario.
- 6.- Seleccionar la muestra de la población relevante.
- 7.- Realizar la entrevista
- 8.- Analizar los datos e interpretar los resultados obtenidos.³

La metodología a ser aplicada opta por el siguiente proceso.

4.1.1 PRIMERO,

Se establece un cuestionario por medio del cual se le comunica al ciudadano sobre el bien que va a ser intervenido económicamente hablando, es decir el que va a ser valorado. De esta manera el entrevistado posee la información correcta y necesaria del proceso de transformación del cual es parte. Gracias a esta descripción se puede recopilar aquella información intrínseca del individuo que en su diario vivir es parte del bien inmueble que va a ser intervenido



² AZQUETA, D. & PEREZ, Gestión de Espacios Naturales, 2º Edición Mc Graw Hill, 1996, Madrid – España.

³ RIERA P. Manual de Valoración Contingente, Instituto de Estudios Fiscales, 1994, Madrid – España.

4.1.2 SEGUNDO

Se establece un cuestionario paralelo por medio del cual, llegamos a tener la información necesaria de la disposición económica, financiera y rentable, del individuo directamente involucrado, y porque no decir, sabiendo que el tema a plantear posee características colectivas, de espacio público cultural, llegar a tener aquella información de los agentes externos que intermitentemente serán o usufructuarán de este bien intervenido es decir los estacionamientos.

4.1.3 TERCERO

Se establece un cuestionario anexo, por medio del cual podemos llegar a tabular información socioeconómica, que nos permitirá un obtener las pautas necesaria para saber como enfrentar este medio, estrato o sector de la población donde se pretende desarrollar la intervención.

CUADRO N°6

ANÁLISIS PERFIL COMPETITIVO DEL MERCADO

		NOMBRE	NUMERO	AREA DE INFLUENCIA
ESTACIONAMIENTO	PÚBLICO	CADISAN	393 Vehículos	Plaza Independecia, Presidencia , Municipio de Quito, Plaza Ipiales, Centro Cultural Metropolitano, Calle de las Siete
		MONTUFAR I , II	542 Vehículos	Plazoleta de la Marin, Monte de Piedad, Dirección de Educación, Dirección de Salud, Coliceo Julio Cesar Hidalgo
		SAN BLAS	369 Vehículos	Plazoleta de San Blas, Banco Central del Ecuador, Dirección del Comado Conjunto de las Fuerzas Armadas, Cruz Roja
		EL TEJAR	717 Vehículos	Plaza Ipiales , Ventas sector formal e informal
		LA MANZANA	42 Vehículos	Centro Comercial la Manzana, Museo de la Ciudad, Centro de Salud #1, Iglesia San Francisco, Iglesia la Compania.
	PRIVADO	GRAN PASAJE	35 Vehículos	Centro Comercial Gran Pasaje, Plaza del Teatro
		BASILICA	35 Vehículos	Plaza Arenas, Basílica del Voto Nacional

FUENTE : Investigación A&R, 2003

La investigación de mercado, para recopilar información utiliza métodos variados, pero para este estudio sé a decidido la entrevista personal a los involucrados "directo" y un cuestionario similar a un mercado homogéneo de estrato socio económico medio - alto "externo", no obstante obtenemos así la información necesaria para la tabulación del presente estudio.

4.2 MERCADO DEL SUELO

4.2.1 MERCADO DEL SUELO DEL ÁREA DE ESTUDIO

La disposición del suelo a ser utilizado, Manabí entre Guayaquil y Vargas, interesa ante todo que el inmueble base donde se procederá a realizar la intervención urbano–arquitectónica, pues muestra una de las más antiguas tipologías de tejido prehispánico realizadas en nuestra ciudad.

*** Un desglose más detallado podrá observarse en el Anexo Datos Referenciales.

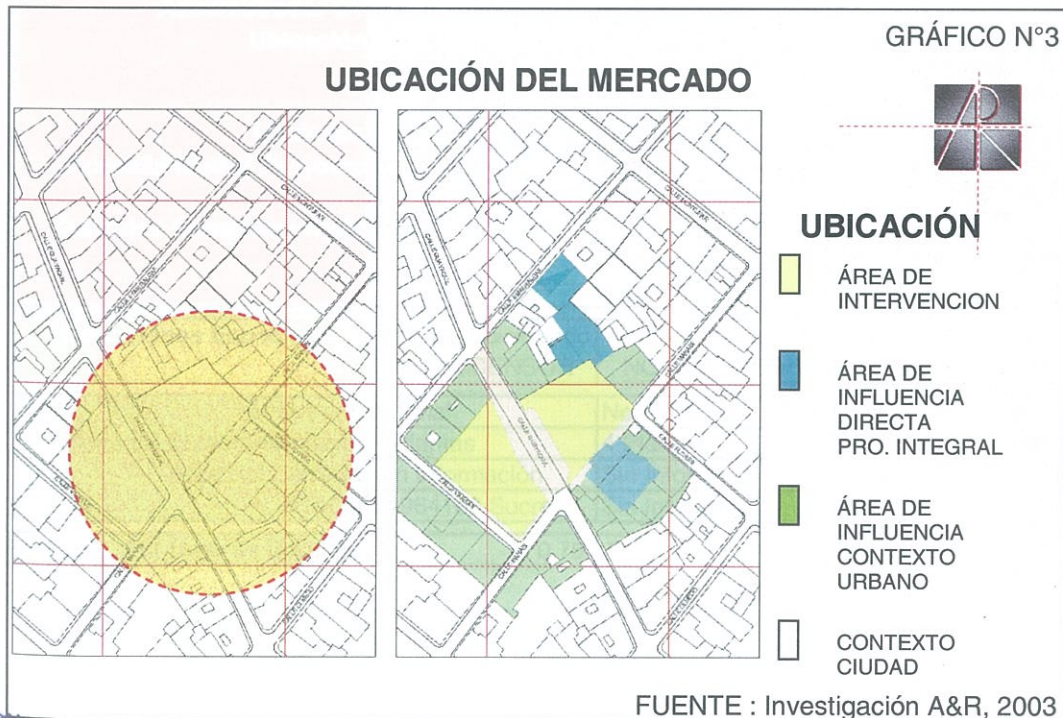
CUADRO N°7

ANÁLISIS DEL PROCESO INTERVENCIÓN FONSAI
DIRECCION METROPOLITANA DE AVALUOS Y CATASTROS
INFORME DE AVALUO DE LAS PROPIEDADES UBICADAS EN EL SECTOR DE LA PLAZA DEL TEATRO

NUMERO	CLAVE CATASTRAL	PREUDIO N°	ÁREAS (m2)		VALORES (m2)		AVALUO PARCIAL		AVALUO COMERCIAL	AVALUO CATASTRAL	
			TERRENO	CONSTRUC	TERRENO	CONSTRUC	TERRENO	CONSTRUC			
1	10001-25-004	131417	207.00	1.245.00	85.00	180.00	17.595.00	224.100.00	241.695.00	1.911.90	
2	10001-19-011	90818	240.00	554.00	85.00	85.00	20.400.00	47.090.00	67.490.00	4.213.38	
3	10001-25-003		2.120.00	8.384.00	91.80	200.00	194.818.00	1.678.800.00	1.871.416.00	236.080.31	
TOTAL :									1.947.990.00	2.180.601.00	242.185.59

FUENTE : Investigación A&R, 2003

Así debemos considerar las características particulares de ocupación territorial del suelo a ser intervenido, tomando en cuenta el desplazamiento urbano de los agentes que hoy intervienen, y prever al mismo tiempo la reubicación total o parcial de aquellos agentes que hoy forman parte de este recinto.



Considerar que el suelo donde se pretende realizar la intervención urbano-arquitectónica posee edificaciones (sin valor histórico, cultural o arquitectónico) por ello será necesario cuantificar a precios del mercado la ocupación territorial del proyecto e inferir intrínsecamente la determinación de este tipo de suelo y cuantificar el coste suelo o expropiación del mismo y derrocamiento de las edificaciones a ser intervenidas.

Más importante aún es que dentro de los parámetros obtenidos para la recopilación de la presente investigación (Tesis M.D.I.) la cuantificación de los predio a valor catastral y valor de mercado posee estimaciones económicas por encima de los rangos normales de coste de suelo en una edificación nueva desequilibrando desde una primera instancia el interés de ejecución del proyectista FONSAL y el interés de ejecución del promotor.

4.3 COMPETENCIA DE EDIFICACIONES DESTINADAS A ESTACIONAMIENTOS

Dentro de los planes de ordenamiento territorial que el Distrito Metropolitano de Quito esta ejecutando, en especial el Centro Histórico de Quito, llegamos a tener la siguiente conclusión:

CUADRO N°8			
MERCADO DE ESTACIONAMIENTOS DE LA ZONA			
ENTORNO & MERCADO			
Nombre del Proyecto	CADISAN	SAN BLAS	MONTUFAR
Administrador SV	E.C.H.	E.C.H.	E.C.H.
Ubicación	Centro Histótico Garcia Moreno, Mejia y Olmedo	Centro Histótico Guayaquil y Caldas	Centro Histótico Av. Pichincha, Mejia y Olmedo
Unidades	393 Vehículos	369 Vehículos	542 Vehículos
Accesibilidad al Proyecto	Ingreso : Mejia	Ingreso : Guayaquil	Ingreso : Mejia
Servicios Complementario	Salida :Olmedo	Salida :Caldas	Salida :Olmedo
Servicios Complementario	NO	7 L. Comerciales 10 Oficinas Cafetería	4 L. Comerciales 2 Oficinas Cafetería
Instalaciones Especiales	Aire Acondicionado NO ASCENSOR	Aire Acondicionado NO ASCENSOR	Aire Acondicionado NO ASCENSOR
Acabados	Normal	Normal	Normal
Area de Estacionamiento	4 Plantas	4 Plantas	3 Plantas
Area del Terreno	Sin Información	Sin Información	Sin Información
Precio	91964100 Sucres	Sin Información	Sin Información
P.V.P. Por Hora de Servicio	\$ 0.75	\$ 0.75	\$ 0.50

FUENTE : Investigación A&R, 2003

CUADRO N°9			
MERCADO DE ESTACIONAMIENTOS DE LA ZONA			
ENTORNO & MERCADO			
Nombre del Proyecto	EL TEJAR	LA MANZANA	GRAN PASAJE
Administrador SV	E.C.H.	E.C.H. / PRIVADO	PRIVADO
Ubicación	Centro Histótico Hermano Miguel El Tejar	Centro Histótico García Moreno Rocafuerte Bolívar	Centro Histótico Guayaquil, Manabi y Vargas
Unidades	717 Vehículos	42 Vehículos	35 Vehículos
Accesibilidad al Proyecto	Ingreso :Hno Miguel Salida :El Tejar	Ingreso :G.Moreno Salida :G. Moreno	Ingreso : Vargas Salida :Vargas
Servicios Complementario	NO	2 Plantas de Comercios Restaurantes	3 Plantas de Comercios Restaurantes
Instalaciones Especiales	Aire Acondicionado NO ASCENSOR	Aire Acondicionado NO ASCENSOR	NO AIRE ACOND. NO ASCENSOR
Acabados	Normal	Normal	Normal
Area de Estacionamiento	6 Plantas	2 Plantas	3 Plantas
Area del Terreno	Sin Información	Sin Información	Sin Información
Precio	Sin Información	Sin Información	Sin Información
P.V.P. Por Hora de Servicio	\$ -	\$ 0.50	\$ 0.50

FUENTE : Investigación A&R, 2003

Dentro de este estudio se ha considerado a aquellos espacios de estacionamiento claramente identificados por la infraestructura que prestan como por la calidad de servicio que proveen. Hay que aclarar que entrara en vigencia el presente año una Ley por medio de la cual la UPGT y la Policía de Transito del Ecuador, no permitirá el estacionamiento temporal o permanente en las aceras o calles del Centro Histórico de Quito.

Abra que manifestar que la base del estudio de mercado se realizo en el mes de Febrero, de igual manera se considerara las características particulares del consumidor investigado, así como la ocupación territorial del suelo a ser intervenido, deberá tomarse en cuenta el desplazamiento urbano de los agentes intervenidos.

4.4 REALIDAD DE UNA DEMANDA A SATISFACER

4.4.1 EL PARQUE AUTOMOTOR

El crecimiento acelerado por el cual nuestra urbe a establecido un parque automotor incrementado en 40% en estos últimos seis años

No obstante los análisis manifiestan que desde 1995 al 1999 se registró un crecimiento anual del 6%, mientras que a partir del 2000 el porcentaje se ubica



en 10% anual. Actualmente, en Quito circulan 275 000 autos (uno por cada cinco personas), de los cuales el 94% corresponde automóviles particulares.

Las causas para dicho incremento son variadas, desde la desconfianza en el sistema Bancario de los depositantes, hasta la tendencia socioeconómica actual del individuo por posesión desea tener su propio automóvil.

CUADRO N°10

EL PARQUE AUTOMOTOR DE CIUDAD DE QUITO

PARQUE AUTOMOTOR DE QUITO		
1995 al 1999	6% ANUAL	190350 Vehículos en QUITO
2000	10% ANUAL	202500 Vehículos en QUITO
2001	10% ANUAL	225000 Vehículos en QUITO
2002	10% ANUAL	250000 Vehículos en QUITO
2003	10% ANUAL	275000 Vehículos en QUITO

FUENTE : EL HOY "QUITO ESTA ENTRAMPADO EN EL TRANSITO DE TODOS LOS DÍAS", Mayo 11, 2002

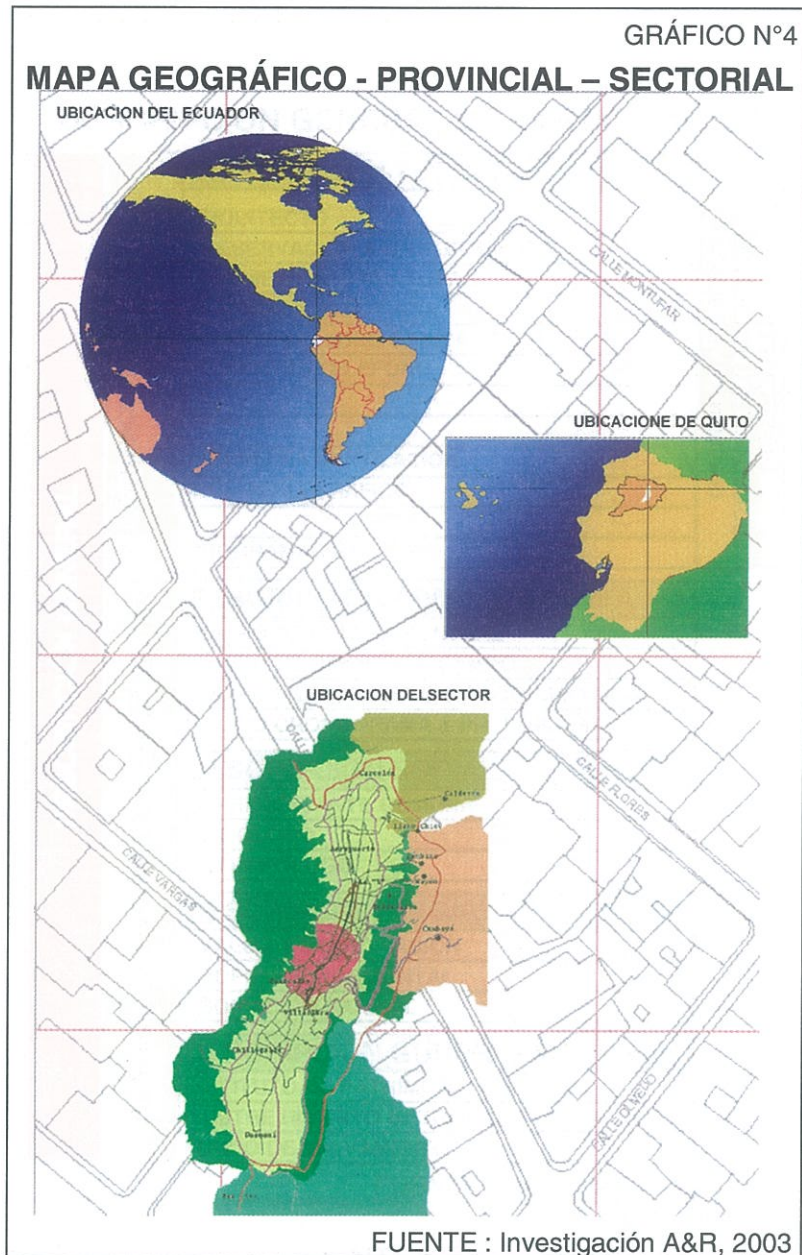
Se manifiesta que por las calles de la capital circulan 586 vehículos de carga: camiones, volquetas, tráilers y tanqueros, sumando a esto la sobre dimensionada oferta de buses de 4.673 unidades, entre urbanos, interparroquiales y escolares. En el caso de los taxis es aún más patético pues existen 8.807 unidades legales y 4.000 piratas, es decir sobre la base de los datos obtenidos nuestra capital no debe superar más del 50% de unidades existentes con respecto al parque automotor tanto de buses como taxis.



CAPITULO V

COMPONENTES TÉCNICOS

5.1 UBICACIÓN DEL PROYECTO



Cada ciudad puede ser otra, si no conoces bien la que naciste
Cada ciudad puede ser diferente, si el viajante no la ha averiguado
Cada ciudad puede ser distinta, si los recorridos son diferentes
Cada ciudad puede ser hermosa, si su historia no es mi presente. ⁴

⁴ SI LA VIDA, SI EL AMOR, SI EL AMIGO, Poemas M. Lenin Lara Calderón, 2001. Quito – Ecuador.



5.2 FORMULACIÓN DEL PROYECTO

PROYECTO DE ESTACIONAMIENTOS “ PLAZA DEL TEATRO”

El presente proyecto, permite el trabajo de un staff humano y profesional de ramas técnicas, sociales, administrativas, etc; que involucran sus esfuerzos y conocimiento para sacar este proyecto inmobiliario

CUADRO N°11

DESCRIPCIÓN GENERAL DE PARTICIPANTES

DESCRIPCIÓN GENERAL	GERENCIA DE PROYECTO TÉCNICA	DESCRIPCIÓN TÉCNICA	DESCRIPCIÓN ADOPTADA PROYECTO DE ESTACIONAMIENTOS "ELCADISAN"
		ARQUITECTO PRESERVACIÓN ARQUITECTÓNICA INGENIERÍA ESTRUCTURAL INGENIERÍA ELECTRICA INGENIERÍA HIDRO SANITARIA INGENIERÍA TELEFONO INGENIERÍA VENTILACION INGENIERÍA TRÁFICO PROGRAMACIÓN	
	GERENCIA DE PROYECTO ADMINISTRATIVA	DESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA	
		EQUIPO DE OFICINA CENTRAL EQUIPO DE OFICINA DE CAMPO EQUIPO PRESUPUESTO & PROGRAMACIÓN EQUIPO CRONOGRAMA & PRESUPUESTO	
		DESCRIPCIÓN SOCIAL	
		REPRESENTANTE COMUNAL SOCIÓLOGO ANTROPÓLOGO	
		DESCRIPCIÓN LEGAL	
		AVALUO Y EXPROPIACIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL ASOCIACIÓN BARRIAL	
		DESCRIPCIÓN GUBERNAMENTAL	
		INSTITUTO DE PATRIMONIO CULTURAL ILUSTRE DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO FONDO DE SALVAMENTO	

FUENTE : Investigación A&R, 2003

5.2.1 CARACTERÍSTICAS DE CONTEXTO - URBANO

El Centro Histórico de Quito y la Zona Preferente de estudio en los últimos años forma parte de un éxodo masivo de los nativos quiteños, que migran hacia la zona norte de la ciudad o aquellas ciudades satélites fruto del crecimiento acelerado y desbalanceado de nuestra ciudad, así podemos nombrar Valle de los Chillos, Tumbaco, San José de Minas, Calderón, Carapungo, etc.; que brindan sin generalizar iguales, mejores o menores



condiciones de vida que el área del Centro, pero en varios casos permiten al ocupante tener una concepción de accesibilidad, status, seguridad, etc.; factores importantes en sociedades actuales que la Zona Centro de la ciudad, por descuido, falta de presupuesto o falta de legislación de los organismos persistente no a podido enfrentarlos

CUADRO N°12	
CARACTERÍSTICAS DE CONTEXTO - URBANO	
C. CONTEXTO - URBANO	ACCESO
	Vías Principales Calle Guayaquil y Calle Vargas
	Vías Secundarias Calle Manabí
	CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA
	Zona RESIDENCIAL
	Zona COMERCIAL de BAJO IMPACTO
	Zona PATRIMONIAL / BAJO INVENTARIO CATASTRAL
	ÁREA DE INFLUENCIA
	SALUD
	Ministerio / Subcentro de Salud
	Centro de Salud
	Consultorios Privados
	Farmacias / Droguerías
	EDUCACIÓN
	Pre Básica
	Básica
	Secundaria
	** Superior Técnica
	COMERCIO
	Formal
	Informal
	RELIGIÓN / CULTURA
	Iglesia / Convento / Monasterio
	Área Preferente Patrimonial
	Plazas, Cine, Teatro, etc.
	ENTIDADES GUBERNAMENTALES
	Telecomunicaciones
	Andinet Centro
Correos del Ecuador Centro	
Empresa Eléctrica Quito Centro	
Empresa Municipal de Agua Potable Centro	
ACCESIBILIDAD & TRANSPORTE	
Transporte Público La Marín	
Transporte Municipal Trolebus	

FUENTE : Investigación A&R, 2003

5.2.2 CARACTERÍSTICAS DE LA PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Estipulaciones necesarias a considerar, para poder intervenir un inmueble en Centros Históricos con protección Patrimonial.

CUADRO N°13	
CARACTERÍSTICAS DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	
N. B. PATRIMONIAL	NORMATIVA (UNESCO, ICONOS, IMPC)
	CONVENIO LA HAYA, 14 MAYO 1954
	CARTA DE VENECIA, MAYO, 1964
	LAS NORMAS DE QUITO, 1967
	CONSIDERACIONES GENERALES
	EL PATRIMONIO MONUMENTAL
	CARTA DE NAIROBI, 1976
	CONSIDERACIONES GENERALES
	EL COLOQUIO DE QUITO, 1977
	HACIA UNA POLITICA DE CONSERVACIÓN INTEGRAL DE LOS CENTROS HISTÓRICOS
	CARTA DE TOLEDO
	PREÁMBULOS Y DEFINICIÓN
	PRINCIPIOS Y OBJETIVOS
	MÉTODOS E INSTRUMENTOS
REVISAR LOS ANEXOS PERTINENTES	

FUENTE : Investigación A&R, 2003

5.2.3 CARACTERÍSTICAS DEL SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO

La Normativa Municipal ampara en la Ordenanza N° 2956 (Julio de 1992), un tratamiento especial para el Centro Histórico de Quito como una estrategia dirigida a reequipar, reacondicionar, refortalecer, la zona es decir equilibrar de alguna manera el descompensado uso y equipamiento que hoy existe.

Se trata de consolidar a esta zona como residencial, brindando al ciudadano todas las facilidades que una ciudad contemporánea guarda, permitiendo a la misma vez, que esta zona de la ciudad sea un ente de servicios, productividad y generador de recursos (turismo, comercio de bajo impacto controlado)

CUADRO N°14		
USO DEL SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO		
C.H.Q	USOS DE SUELO EN EL C.H. DE QUITO	
	FUNCIÓN RESIDENCIAL	60% : 3
	FUNCIÓN EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS Y ADMINISTRACIÓN	20% : 1
	FUNCIÓN COMERCIAL Y PRODUCTIVA	20% : 1

FUENTE : Atlas del Distrito Metropolitano, 1991

5.2.4 NORMAS Y REGLAMENTOS MUNICIPALES

El Proyecto antepone características particulares, cuyo principal motivo es una intervención en suelo edificado (Ley de Utilidad Pública), con este antecedente analizaremos los factores determinantes del suelo a ser intervenido.



CUADRO N°15

NORMATIVA DEL DISTRITO METROPOLITANO

INFORMACION GENERAL		HOSPITAL BACA ORTIZ		VEGA PAUCAR E.		C.C. GRAN PASAJE			
PROPIETARIO		HOSPITAL BACA ORTIZ		VEGA PAUCAR E.		C.C. GRAN PASAJE			
CLAVE CATASTRAL		10001-25-004		10001-19-011		10001-25-003			
PREDIO		131417		131417		*			
TIPO DE ZONA		D 304 (D 406)		D 304 (D 203)		D 304 (D 406)			
AREA TERRENO		207.00		240.00		2120.00			
AREA EDIFICADA		1245.00		554.00		8384.00			
C.O.S.		60%		60%		60%			
C.U.S.		240%		240%		240%			
DENSIDAD NETA		690 Hab/Hec		690 Hab/Hec		690 Hab/Hec			
DENSIDAD BRUTA		300 Hab/Hec		300 Hab/Hec		300 Hab/Hec			
RETIROS									
LOTE MINIMO	300 m2	F	0 mts	F	0 mts	F	0 mts		
FRENTE MINIMO	8 mts	L	0 mts	L	0 mts	L	0 mts		
ALTURA DE PISOS	4P=12 mts	f	0 mts	f	0 mts	f	0 mts		
EB	6 mts	I	3 mts	I	3 mts	I	3 mts		
USOS DE SUELO									
USO PRINCIPAL		VIVIENDA		VIVIENDA		VIVIENDA			
USO SECUNDARIO		COMERCIAL		COMERCIAL		COMERCIAL			
AVALUO									
COMERCIAL	\$	241,695.00		\$	67,490.00		\$	1,871,416.00	
CATASTRAL	\$	1,911.90		\$	4,213.38		\$	236,060.31	

FUENTE : Atlas del Distrito Metropolitano, 1991

5.2.5 CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES

CUADRO N°16

CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES

C. FUNCIONALES	SOLUCIÓN	CARACTERÍSTICAS
	ACCESO	Dada las características del proyecto, se establece un ingreso de dos carriles vehiculares por la calle Vargas.
CIRCULACIÓN HORIZONTAL	El proyecto establece circulación diferenciada por nivel, tanto para el peatón como para el vehículo, al mismo tiempo las rampas de entepiso para los vehículos no excederán el 12%	
CIRCULACIÓN VERTICAL ASCENSOR GRADAS	Los Ingresos peatonales serán parte de la reforma urbana que incorporará la Plaza, a nivel de la Calle Guayaquil, lo que si se recomienda es que exista un mínimo de dos Ingreso, los cuales nos permita acceder al bloque de gradas y ascensores respectivamente.	
RELACIÓN ESPACIOS INTERIORES ESPACIOS EXTERIORES	Armonía entre cada uno de los espacios existente, la prioridad siempre será el peatón y el vehículo, se a considerado de giro del vehículo, para la delimitación de espacios internos, así como un tamiz de mobiliario urbano para el acceso vehicular he ingresos que conjuguen con el contexto urbano.	

FUENTE : Investigación A&R, 2003

Los requerimientos necesarios para este proyectos, se justifican en su óptimo funcionamiento y las facilidades que el mismo presta, el individuo, la tipología de espacios destinados al estacionamiento vehicular considera:



5.2.6 CARACTERÍSTICAS FORMALES

La determinación formal del presente proyecto maneja una implantación de "PLAZA PROGRAMADA" retomando concepciones antiguas de nuestra cultura estableciendo así un espacio del juglar, un nuevo centro de expresión cultural retomar aquello de concepción integral nos ofrece la zona, es decir un espacio urbano de actos lúdicos: juegos, teatro, recitales, conciertos (baja escala).

CUADRO N°17

CARACTERÍSTICAS FORMALES

C. FORMALES	SOLUCIÓN	CARACTERÍSTICAS
	CONTEXTO URBANO	Juego de valores, determinados por la ocupación territorial el mobiliario urbano y la implantación de la Plaza
	EQUILIBRIO POR CONFIGURACIÓN	El equilibrio por configuración nos permite equilibrar el contexto urbano "determinado por la trama urbana y ocupación territorial" y la distribución interior que permite desarrollar en su interior.
	UNIDADES CONTENIDAS EN EL CONJUNTO	Unidades determinadas por los espacios y usos determinantes en el interior, en su relación directa con el elemento estructural predominante.
	PROPORCIÓN	Mantener una perfecta armonía entre la planta libre "estacionamientos" y las sección en elemento repetitivo.
	ESCALA	La que exprese al conjugar con el exterior "Plaza urbana" y la que refleja por la funcionalidad interna

FUENTE : Investigación A&R, 2003

5.2.7 CARACTERÍSTICAS DE DERROCAMIENTO DEL PROYECTO IMPLANTADO EN LA ACTUALIDAD.

Las edificaciones (Hospital Baca Ortiz, Residencia de Sr. Vega Paucar Eleodoro, y Centro Comercial Gran Pasaje) demandan un volumen de 9.500,00 m2 de construcción las mismas que por medio del análisis tendrán que ser derrocadas independientemente, pues existe tras estas edificaciones sistemas constructivos diferenciados, al mismo tiempo los materiales de algunas edificaciones al momento de retirarlos pueden colapsar lo cual es necesario prever dentro del proceso a considerar.

CUADRO N°18

SISTEMA DE DERROCAMIENTO

C. DERROCAMIENTO	SOLUCIÓN	CARACTERÍSTICAS
	SEGURIDAD	Malla perimetral al inmueble a derrocar, para que los desperdicios o despojos del mismo no afectan a terceros.
	APUNTALAMIENTO	De edificación a derrocar y de las perimetrales que a estas afectan (Considerar que poseen carga viva)
	REUBICACIÓN & RETIRO	Del material constructivo y de acabados como son tejas, vidrios, marcos de aluminio, acero, cableado telefónico y eléctrico así como el mobiliario de cocinas, baños y dormitorio si existiese.
	MAMPOSTERÍA	Comenzar del Interior al Exterior, de la Planta Alta a Planta Baja (Planta por Planta)
	ESTRUCTURA ENTREPISOS COLUMNAS	Primero por el desprendimiento superficial del acabado, posterior el material pétreo de poca incidencia concluyendo con su demolición.
	ESTRUCTURA ENTREPISOS LOSAS	Primero por el desprendimiento del acabado y material pétreo de poca incidencia, posteriormente la demolición por golpe concluido lten anterior.

* TRASLADO DE ESCOMBROS Y LIMPIEZA DEL TERRENO

* CONSIDERAR QUE LA EDIFICACIÓN ES CARGA VIVA, EN TODO SU PROCESO

FUENTE : Investigación A&R, 2003

5.2.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL PROYECTO A DESARROLLAR.

Considerar y asumir sistemas constructivos de vanguardia "pórtico – muros portante" sin que marque incidencia con el contexto urbano y determine aquellos espacios óptimos necesarios para el buen funcionamiento de este equipamiento público - privado.

CUADRO N°19

SISTEMA CONSTRUCTIVO

C. CONSTRUCTIVO	SOLUCIÓN	CARACTERÍSTICAS
	TERRENO	Aprovechamiento de la particularidad del terreno, que mantiene una pendiente positiva que oscila entre 2% al 4% en su superficie.
	SISTEMA CONSTRUCTIVO	Sistema de pórticos, losa de alivianamiento con casetones, bi-direccionales con modulaciones de 60 cm ,120cm. Ancho de la losa de 30 cm, con vigas T descolgadas 40x40x100 cm, para el soporte de la carga viva del edificio.
	DUCTO DE ASCENSORES	Sistema de paredes de hormigón, para controlar la sinercia.
	DUCTO DE ESCALERAS	Sistema de paredes de hormigón, para controlar la sinercia.
	DUCTO DE VENTILACIÓN	Sistema de ventilación centralizado con extracción superior por planta y evacuación residual por plaza.

FUENTE : Investigación A&R, 2003

**5.3 DESCRIPCIÓN URBANO - ARQUITECTÓNICA****PROYECTO DE ESTACIONAMIENTOS “ PLAZA DEL TEATRO”**

El presente Proyecto, manifiesta los siguientes espacios necesarios y óptimos para su planificación, ejecución, dirección y control, así como para un buen funcionamiento acorde a normas de calidad de equipamientos públicos.

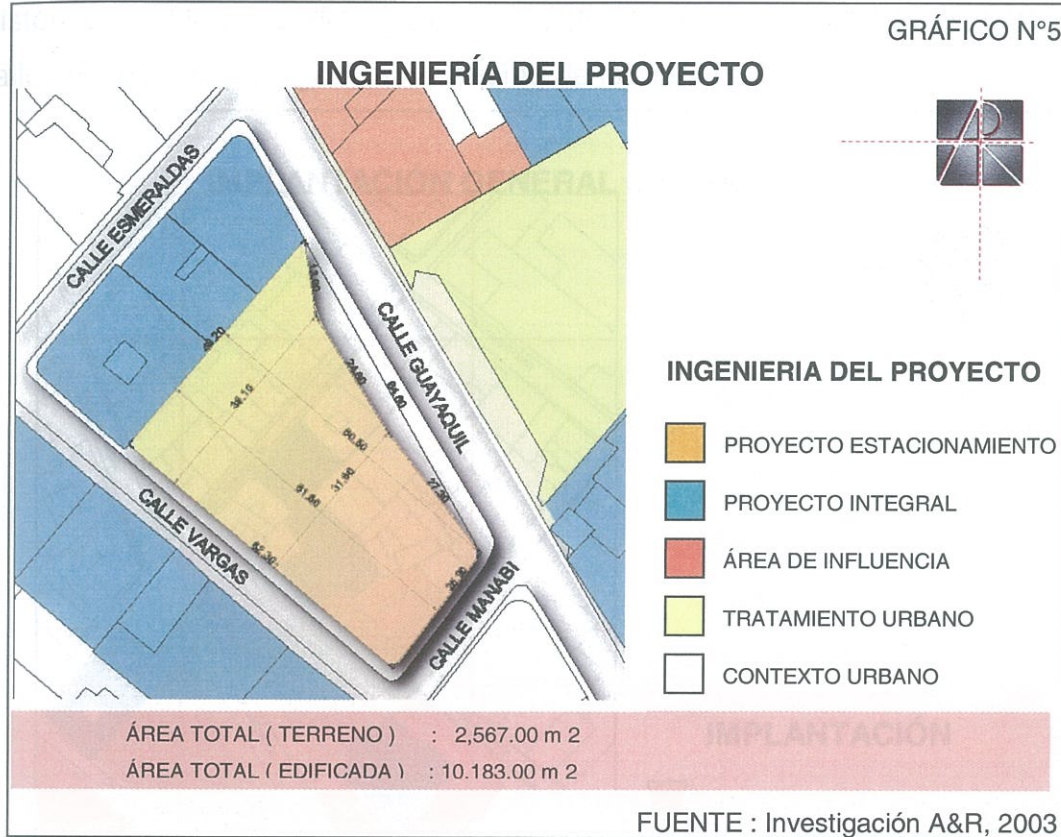
CUADRO N°20				
DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA				
DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS	CANTIDAD	ÁREA	TOTAL
PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO	Espacios que cumplen con la Norma y mantienen un dimensionamiento óptimo.	200 u	15 m2 c/u	3000 m2
ÁREA DE CIRCULACIÓN VEHÍCULAR	Proporción directa con el puesto de estacionamiento, el radio de giro del vehículo, Bajo Normativa	30 % al 40%	Área Total	2520 m2
ÁREA DE CIRCULACIÓN PEATONAL	Corredores de circulación perimetrales al puesto de estacionamiento con un ancho mínimo de 1.20mts, Bajo Normativa		Área Total	
ÁREAS DE ESPERA	Espacios de transición entre los estacionamientos y las ÁREAS de Salida o Entrada a la Plaza		Área Total	
CASETA DE CONTROL	Orientada hacia la calle Vargas, una para recepción y otra para evacuación vehicular. Bajo Normativa	2 u	6 m2	
CASETA DE SEGURIDAD	Espacio destinado al control, por medio de circuito cerrado de video de la vigilancia de la edificación	1 u	15 m2	
SERVICIOS HIGIÉNICOS	Diferenciado para hombre y mujeres, por cada planta. Bajo Normativa	3 u	12 m2	
D. ESCALERAS	Ducto vertical, con ventilación Natural y Mecánica. Bajo Normativa	2 u	10 m2	
D. ASCENSORES	Ducto vertical, con ventilación Natural y Mecánica. Bajo Normativa	2 u	6 m2	
E. CISTERNA	Cubra requerimientos necesarios. Bajo Normativa	1 u	20 m3	
E. PLANTA ELÉCTRICA	Cubra requerimientos necesarios. Bajo Normativa	1 u	4 m2	
E. MANTENIMIENTO	Apoyo a personal limpieza. Bajo Normativa	1 u	16 m2	
CUARTO DE MAQUINAS	Equipos de Ventilación Mecánica. Bajo Normativa	1 u	10 m2	
CUARTO DE BASURA	Evacuación de desperdicios del bloque. Bajo Normativa	1 u	16 m2	
TOTAL				5250 m2

FUENTE : Investigación A&R, 2003



5.3.1 INGENIERÍA BÁSICA DEL PROYECTO

La determinación del suelo a ser ejecutado se implanta en tres parcelas independientes de terreno, disponiendo de una Área Total por terreno de 2,567.00 m², donde se intervendrá con una solución urbano – arquitectónica.



5.3.2 INTEGRACIÓN ESPACIAL

La trama imperante en el Centro Histórico de Quito a generado contaminación visual sin desarrollar espacios de transición, de respiro visual, bajo esta concepción se implanta la nueva "Plaza del Teatro" como nuevo eje de transición y equilibrio urbano. *** Un desglose más detallado podrá observarse en el Anexo Datos Referenciales..





CUADRO N°21

PRESERVACIÓN ARQUITECTÓNICA

DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS	CANTIDAD	ÁREA
PREDIO 10001-25-004 HOSPITAL BACA ORTIZ	Derrocamiento integro de edificación (Apuntalamiento de propiedades relacionadas)	1,250.00 m2	207 m2
PREDIO 10001-19-011 SR. VEGA PAUCAR ELEODORO	Derrocamiento integro de edificación (Apuntalamiento de propiedades relacionadas)	540.00 m2	240 m2
PREDIO 10001-25-003 CENTRO COMERCIAL GRAN PASAJE	Derrocamiento integro de edificación (Cerramiento perimetral)	8,384.00 m2	2,120 m2

* Prever la seguridad y salvaguarda temporal-permanente de las edificaciones colindantes a las derrocadas, apuntalarlas, mejorar su aspecto y nueva fachada.

* Rescatar el mayor número de vestigios constructivos, materiales de construcción como tejas, cerámica de pisos, murales, etc.

* Dar un valor agregado a la intervención, por medio del mejoramiento del contexto urbano posterior a la ejecución del proyecto urbano-arquitectónico.

FUENTE : Investigación A&R, 2003

5.4.2 GESTIÓN ESTRUCTURAL

CUADRO N°22

DISEÑO ESTRUCTURAL

DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS
MECÁNICA DE SUELOS	Estudios y perforaciones realizados en diferentes estratos (SPT), (SUCS)
MUROS PEIMETRALES	Muros de contención , diseñados en pantallas verticales apoyados sobre los pórticos perimetrales del edificio
CIMENTACIÓN	Constituido por plintos aislados, que reciben los momentos flectores que bajan por las columnas de pórticos, transmitiendo la cara al suelo.
PÓRTICOS	Pórticos dúctiles de hormigón armado en concepción ortogonal , para poder transmitir la carga viva en dirección vertical y horizontal.
LOSAS ENTREPISO	Alivianadas de 35cm más una loseeta superior de 7.5cm "rodamiento" y una loseeta inferior de 2.5cm y nervios de 15cm.

*Considerar que muchas de las edificaciones adyacentes poseen cimentación relativamente superficial (por época o sistema de construcción)

FUENTE : Investigación A&R, 2003

Detalle de parámetros propios de ejecución del Proyecto de Estacionamiento "Plaza del Teatro" establecido bajo acuerdo del profesional (s) a cargo y las necesidades propias de la intervención.

Las características propias del emplazamiento permiten una geometría regular, donde se desarrollan luces moduladas simétricas que permitirán la adopción de





un sistema de hormigón armado en toda la edificación, optimizando así recursos económicos, tiempos.

Tendrá que tomar en cuenta este ítem en especial, la relación directa con las propiedades adyacentes al proyecto y prever en cada una de sus sub-etapas el riesgo construcción a terceros así como el acoplamiento de sistemas constructivos (contracción & dilatación de material), en cimentaciones o muros perimetrales de las mismas.

5.4.3 GESTIÓN HIDRO SANITARIA

Detalle de parámetros propios de ejecución del proyecto “Estacionamiento Plaza del Teatro” establecido bajo acuerdo del profesional (s) a cargo y las necesidades propias de la intervención.

CUADRO N°23	
DISEÑO HIDRO SANITARIO	
DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS
AGUA POTABLE	Cisterna de 20 m ³ de capacidad, para distribución de agua al edificio y un conjunto electro-mecánico (bomba de tanque hidroneumático)
CISTERNA DE RESERVA	Dado el flujo y el trabajo anti gravedad, se prevé un espacio adicional de 4 m ³ , por día (3 días) estableciendo un total de 12m ³ por este concepto.
CISTERNA INCENDIOS	Dado el flujo y el trabajo anti gravedad, se prevé un espacio adicional de 6 m ³ con bomba hidro -neumática independiente a la toma principal
TOMA EXTERIOR	Generar tomas exteriores para el riego y mantenimiento de area recreativa de la Plaza
* El volumen de la Cisterna permitirá un uso a 200 personas al día, con una dotación de 20 l/ha/d, cuya capacidad es necesaria para la demanda necesaria en uso de muebles sanitarios.	
FUENTE : Investigación A&R, 2003	

5.4.4 GESTIÓN ELÉCTRICA

Detalle de parámetros propios de ejecución del proyecto “Estacionamiento Plaza del Teatro” establecido bajo acuerdo del profesional (s) a cargo y las necesidades propias de la intervención.



CUADRO N°26	
DISEÑO SISTEMA VENTILACIÓN	
DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS
VENTILACIÓN MECÁNICA	Diseño de unifilares óptimos para no permitir la asfixia del ocupante de la edificación. Pantallas de extracción para que el monóxido de carbono ingrese a ductos de gradas o ascensores. * Considerar los ventiladores necesarios suministren el caudal suficiente de Aire Puro. * Considerar los ventiladores son impulsados por motores eléctricos de acuerdo a la norma * Considerar la presurización de ventilación en accesos deprimidos, gradas y ascensores.
*Considerar que NO existe ventilación natural para el proyecto a realizar, todo será de carácter mecánico.	
FUENTE : Investigación A&R, 2003	

5.4.7 GESTIÓN TRÁFICO Y SEÑALIZACIÓN

Detalle de parámetros propios de ejecución del proyecto “Estacionamiento Plaza del Teatro” establecido bajo acuerdo del profesional (es) a cargo y las necesidades propias de la intervención.

CUADRO N°27	
DISEÑO DE TRÁFICO & SEÑALIZACIÓN	
DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS
TRÁFICO & SEÑALIZACIÓN	Diseño y delimitación de los espacios de estacionamiento y circulaciones vehicular y peatonal (Utilizando señales visuales e advertencia, información o guía, por medio del diseño cromático) * Considerar la utilización de pinturas, lacas, antioxidantes, diluyentes, bajo calidad certificada para este uso. * Considerar la utilización de colors primos bajo especificación y pinturas fluorescente bajo luz artificial.
*Considerar que NO existe iluminación natural para el proyecto a realizar, todo será de carácter mecánico.	
FUENTE : Investigación A&R, 2003	

5.4.8 PAISAJISMO Y TRATAMIENTO URBANO

El presente proyecto maneja una implantación de “PLAZA PROGRAMADA” determinando así un espacio de expresión cultural es decir un espacio urbano de juegos, teatro, recitales, conciertos, etc., permitiendo el equilibrio por configuración con el contexto urbano que este espacio desarrollara en la zona. Detalle de parámetros propios de ejecución del proyecto Estacionamiento “Plaza del Teatro” .



CUADRO N°28

DISEÑO PAISAJISTA & URBANO

DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS
MOBILIARIO URBANO	Bajo la misma concepción del Hornato existente en la zona del Centro Histórico.
ILUMINACIÓN	Bajo la misma concepción del Hornato existente en la zona del Centro Histórico.
ENCEPADO	Retomar el concepto de jardín Colonial a principios de Siglo XIX y fusionar con tendencias contemporáneas
JARDINERÍA	Especies propias de la zona interandina, que conjuguen con el diseño que se pretende implantar en este espacio.

FUENTE : Investigación A&R, 2003

Hay que considerar que los planos de Diseño Arquitectónicos, Diseño Estructural, Diseño Hidro-Sanitaria, Diseño Eléctricos, Diseño de Instalaciones Especiales, Diseño de Ventilación Mecánica, Diseño de Tráfico & Señalización y Diseño Paisajístico constarán con las especificaciones - dimensiones - características necesarias para su correcta aplicación, ejecución y control.

5.5 COSTO DEL PROYECTO A EJECUTAR

El Proyecto de Estacionamientos "Plaza del Teatro", establece una inversión referencial de \$ 8'185.800,00 como valor primario por el promotor para el presente proyecto, el mismo que establece los siguientes ítem que permiten observar los desgloses económicos establecidos para su ejecución.

*** Un desglose más detallado podrá observarse en el Anexo Presupuesto.

CUADRO N°29

PRESUPUESTO GENERAL

Proyecto	:	ESTACIONAMIENTOS " PLAZA DEL TEATRO"	
Propietarios	:	FONSAL	AUTOR: MARCO LENIN LARA CALDERON
Ubicación	:	Calle Mamabí, entre Calle Guayaquil y Vargas	
Area Terreno	:		2,567 m2
Area Construcción:			5,250 m2
Costo DIRECTO			
Incluido Suelo	:	\$	4,880,000 dls
Costo Indirc/Adm	:	\$	1,181,200 dls
Beneficio	:	\$	2,338,800 dls
Costo x m2	:	\$	929,52 dls
PRESUPUESTO	:	\$	8,185,800 dls
P.V.P. x m2	:	\$	1,559,20 dls
Fecha Emisión	:		Mayo 19, 2003

FUENTE : Investigación A&R, 2003



5.5.1 COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCIÓN

Los costos directos de forma particular para este proyecto establecen Item tanto por la consideración urbana y el espacio donde será emplazado, hay que señalar que se a establecido dentro del contexto de costos directos el valor del suelo en una escala establecida mayor a la valoración catastral, cuyos datos han sido proporcionado bajo tentativa por el organismo gestor del proyecto.

CUADRO N°30			
COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCIÓN			
COSTO DIRECTO			
DESGLOSE GLOBAL	AREA/M2	COSTO/M2	%
COSTO DEL TERRENO	2,567	\$ 973.90	51.23%
COSTO / DERROCAMIENTO (EDIFICACION EXISTENTE)	9,500	\$ 60.00	11.68%
COSTO / PARQUE Y ESTACIONAMIENTO	3,750	\$ 360.00	27.66%
COSTO / CONSTRUCCION BLOQUE NUEVO	1,500	\$ 200.00	6.15%
COSTO / ESTUDIO "DERRTO, CONST"	0	\$ 100,000.00	2.05%
COSTO / MOBILIARIO URBANO	0	\$ 50,000.00	1.02%
COSTO / TRATAMIENTO CONTEXTO URBANO	0	\$ 10,000.00	0.20%
EDIFICACIONES A REALIZAR	1	\$ 4,880,000.00	100.00%
PROPORCION COSTO DE URBANIZACIO/COSTO OBRA	3.5%		
PROPORCION COSTO OBRAS EXTERIORES/COSTO OBRA	8.4%		
NUMERO DE PARQUEADEROS	200	\$ 29,235.00	C.D./CADA UNO

FUENTE : Investigación A&R, 2003

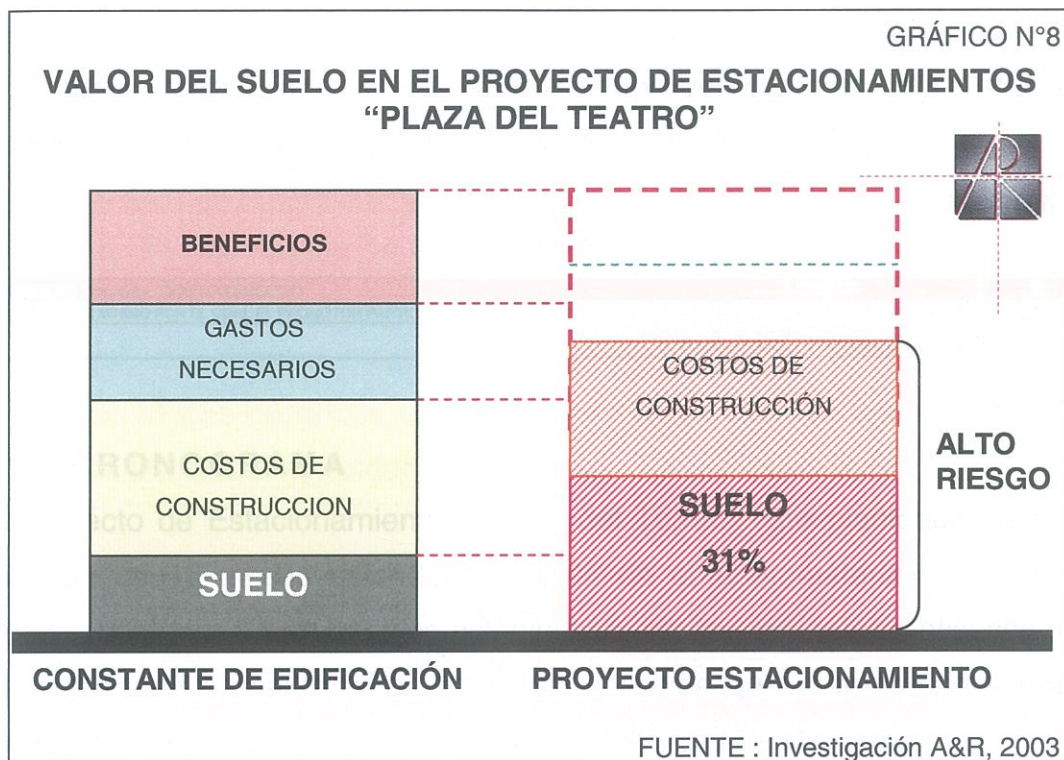
La concepción de los costos directos en forma más detallada puede observarse en el Anexo Presupuesto, de antemano el proyectista FONSAL manifiesta que no puede exceder los 4'880.000,00 monto establecido del cual un porcentaje elevado se destina por concepto de suelo (analizado en el siguiente ítem).

5.5.2 COSTO DEL SUELO

Bajo las consideraciones estipuladas en primera instancia por el organismo gestor de la propuesta " FONSAL ", las características del Suelo equivalen al 51,26% del Costo Directo presupuestado teniendo una repercusión equivalen al 31% del Presupuesto Total de la Obra, lo que asume en primera instancia un ALTO RIESGO por parte del promotor que concesionará el presente proyecto. Un inmueble a ser intervenido o en su defecto rehabilitado tendrá que guardar parámetros de valoración en respecto a su suelo acorde a las expectativas que el promotor estipule.

Hay que considerar supuestos dentro del proyecto ¿qué pasa?, si el inmueble es expropiado por el organismo promotor del proyecto FONSAL, en cuyo caso el promotor asimilará la estrategia y adoptará una política diferente, de igual ¿qué pasa?, sí el inmueble excede la valoración comercial por encima de lo

presupuestado. Ambas alternativas mantienen al promotor en alto riesgo tanto por el costo del suelo como por el tiempo a desarrollar el presente proyecto.



5.5.3 COSTO INDIRECTO

El valor del costo indirecto equivale al 18% del Presupuesto Total del Proyecto, hay que considerar que este valor no establece la Administración y Mantenimiento por el cual dicho inmueble estará sujeto bajo los cinco primeros años por concepto de concesión que el promotor tendrá para retomar su inversión, pero si establece valores dentro del período de 15 meses que establece la ejecución del presente proyecto.

CUADRO N°31

COSTO INDIRECTO DE CONSTRUCCIÓN

COSTO INDIRECTO			
DESGLOSE GLOBAL	AREA/M2	COSTO/M2	%
SUPUESTO / PRESUPUESTO POR CONSULTORIA		OBRA TOTAL \$ 571,200.00	48.36%
SUPUESTO / PLAN DE MARKETING/COSTO OBRA		OBRA TOTAL \$ 146,400.00	12.39%
SUPUESTO / TASA DE IMPUESTOS/ COSTO OBRA		OBRA TOTAL \$ 463,600.00	39.25%
SUPUESTO / PLAN ADMINISTRACIÓN POR PERIODO		CINCO AÑOS DE CONCESION \$ -	0.00%
SUPUESTO / PLAN MANTENIMIENTO POR PERIODO		CINCO AÑOS DE CONCESION \$ -	0.00%
		\$ 1,181,200.00	100.00%

FUENTE : Investigación A&R, 2003



5.5.4 BENEFICIO

El ALTO RIESGO establece una determinación directamente proporcional al beneficio no obstante el promotor establece un 40% de beneficio del valor nominal establecido por el organismo gestor del proyecto \$ 4'880.000,00 determinando así un 31% de BENEFICIO del Presupuesto Total

CUADRO N°32		
BENEFICIO		
BENEFICIO 33% DEL COSTO DIRECTO	COSTO	%
BENEFICIO POR MÍNIMO POR EL CUAL EL PROMOTOR PARTICIPA EN EL PROYECTO	\$ 2,338,800.00	40.00%

FUENTE : Investigación A&R, 2003

5.6 CRONOGRAMA

El Proyecto de Estacionamientos "Plaza del Teatro" esta planteado bajo una duración de 15 meses calendario a partir de obtener materialmente de los predios, posterior a este paso se establecerán pautas eficientes y eficaces para de este plazo materializar el proyecto, considera de igual manera un retorno de inversión de 60 meses posterior a la culminación de la edificación.

*** Un desglose más detallado podrá observarse en el Anexo Presupuesto.

CUADRO N°33																
CRONOGRAMA																
CLASO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	\$ 4,000,000.00															
2		\$ 255,000.00	\$ 255,000.00													
3			\$ 18,750.00	\$ 18,750.00	\$ 18,750.00	\$ 18,750.00										
12				\$ 115,000.00	\$ 115,000.00	\$ 115,000.00	\$ 115,000.00	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00
13				\$ 172,500.00	\$ 172,500.00	\$ 172,500.00	\$ 172,500.00	\$ 172,500.00	\$ 172,500.00	\$ 172,500.00	\$ 172,500.00	\$ 172,500.00	\$ 172,500.00	\$ 172,500.00	\$ 172,500.00	\$ 172,500.00
14				\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00
15				\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00
16 MESES	\$ 2,500,000.00	\$ 344,500.00	\$ 370,707.14	\$ 160,687.14	\$ 195,190.49	\$ 179,480.49	\$ 179,480.49	\$ 216,940.49	\$ 216,940.49	\$ 216,940.49	\$ 216,940.49	\$ 216,940.49	\$ 214,623.91	\$ 204,623.91	\$ 204,623.91	\$ 72,880.49

FUENTE : Investigación A&R, 2003



CAPITULO VI

CONSIDERACIONES PARTICULARES

Las premisas sobre las cuales el Proyecto de Estacionamientos "Plaza del Teatro" ampara su concepción y materialización desarrollando un estudio ambiental por contingencia, establece de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) y un Plan de Manejo Ambiental (PMA).

Dentro del proceso de construcción del Proyecto de Estacionamientos "Plaza del Teatro" será menester identificar de efectos positivos o negativos que cada una de las etapas desarrolle así mismo generar matrices de interacción de los elementos del ambiente evidenciados que han sido impactados en el Proyecto.



6.1 IMPACTO AMBIENTAL

La presente información a una aproximación a un estudio particular de Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Estacionamientos "Plaza del Teatro", por medio del cual tratamos de delimitar las pautas necesaria de evaluación ambiental que el presente proyecto tendrá en cada una de las partes que lo componen dentro del entorno donde esta inscrito.



El método designado para la recopilación de información “valoración por contingencia” es el mismo utilizado capítulos antes para designar el mercado, con diferencias en la tabulación de resultados aplicados a la presente aproximación de estudio. Basados en esto se pretende establecer los requerimientos de gestión, formación, seguimiento y monitoreo, del Proyecto “Plaza del Teatro” en cada etapa de ejecución:

- Derrocamiento de edificaciones actuales del predio
- Construcción del proyecto por debajo del nivel suelo $N^{\circ} \pm 0,00$
- Seguimiento post-ejecución y administración por intervalo de la vida útil del proyecto.

6.1.1 IMPACTOS AMBIENTALES POTENCIALES Y MEDIDAS DE ATENUACIÓN

IMPACTOS NEGATIVOS POTENCIALES	MEDIDAS DE ATENUACIÓN
FASE DE DERROCAMIENTO	
Riesgo de colapso de edificaciones adyacentes a edificaciones a ser derrocadas.	<ul style="list-style-type: none"> • Apuntalamiento temporal de edificaciones adyacentes. • Apuntalamiento temporal de muros de contención perimetrales.
Riesgo de colapso por niveles de vibración de edificaciones adyacentes a edificaciones a ser derrocadas.	<ul style="list-style-type: none"> • Mejoramiento de calidad de suelo superficial. • Monitoreo de estado actual de cimentación de edificaciones colindantes.
Riesgo de desprendimiento y daños a terceros de material pétreo de edificación derrocada.	<ul style="list-style-type: none"> • Cerca perimetral con malla de protección.
Producción de polvo, ruido y material pétreo durante el derrocamiento afectando a la población cercana.	<ul style="list-style-type: none"> • Tamices perimetrales a predios intervenidos.
Traslado material de escombros y basura de edificaciones derrocadas, generará molestias en zona determinante.	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovechar horas apropiadas para desalojo de material. • Conversar con los representantes zonales y comunidad las incomodidades temporales que el proyecto tendrá.

Enmarcados bajo el contexto de ciudad no programada, dada la saturación vehicular, comercial, de servicios, etc. de nuestras ciudades el saber prever equipamientos óptimos a las necesidades que la sociedad contemporánea





exige a permitido implantar el Proyecto "Plaza del Teatro" en el Centro Histórico de Quito (Calles Manabí entre Vargas y Guayaquil).

FASE DE CONSTRUCCIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> Producción de polvo, ruido y material pétreo durante la construcción afectando a la población cercana. Traslado material pétreo y tierras por excavaciones, generará molestias en zona determinante. Aumento de caos vehicular en zona hoy ya conflictiva. Restricción Patrimonial por contexto del sitio de interés arqueológico, cultural o histórico. 	<ul style="list-style-type: none"> Tamices perimetrales al proyecto a realizar. Aprovechar horas apropiadas para desalojo de material. Conversar con los representantes zonales y comunidad las incomodidades temporales que el proyecto tendrá. Conversar con la comunidad, Policía Nacional, UPGT de las incomodidades temporales y reordenar el tráfico. Monitoreo de etapas del proyecto una por concepción de prospección Patrimonial, INPC, IMDMQ.

El deterioro de paisaje visual en nuestro área de estudio a determinado la implantación de una zona de transición, una plaza urbana que genera silencios visuales dentro de la urbe altamente saturada.

FASE DE FUNCIONAMIENTO.	
<ul style="list-style-type: none"> Aumento de caos vehicular en zona hoy ya conflictiva. Generación de altos Niveles de Monóxido de Carbono, dentro del estacionamiento. Aparición de delincuencia en inmediaciones a la plaza urbana. Asentamiento de venta ambulante en inmediaciones de nueva plaza urbana. 	<ul style="list-style-type: none"> Conversar con la comunidad, Policía Nacional, UPGT y reordenar el tráfico. Diseño o aplicación de tratamiento acorde a estándares internacionales ambientales para Monóxido de Carbono. El Proyecto Integral establece la construcción de un área de vigilancia. El Proyecto Integral establece la construcción de áreas comerciales controladas de bajo impacto.

6.1.2 FACTORES AMBIENTALES E INDICADORES DE IMPACTO AMBIENTA RELEVANTES

El Proyecto de estacionamientos "Plaza del Teatro" establece una incidencia ambiental de bajo impacto, por ende no será necesario utilizar indicadores para evaluar los impactos ambientales, pero será necesario prever:





- Utilizar tecnología de vanguardia para cada uno de los procesos constructivos del Proyecto.
- Evitar alteraciones sobre el contexto urbano, calidad paisajística y la tipología que el entorno Centro Histórico implanta.
- Establecer política de control en el derrocamiento de las edificaciones existente y prever tamizadores para controlar el polvo y escombros que el proyecto generará en su concepción.
- Dotar de equipamientos acorde a las necesidades de ciudades contemporáneas.
- Mejorar los niveles de calidad de vida del sector, barrio, ciudad.

6.1.3 PLAN DE MANEJO

El Proyecto de estacionamientos “Plaza del Teatro” establece una incidencia ambiental de bajo impacto por ende deberá controlarse o atenuarse aquello que hoy es mayor riesgo, tomando en cuenta su duración y futuras restricciones ambientales.

- Establecer política de control sobre la producción de residuos sólidos y líquidos en el período de funcionamiento del proyecto.
- Establecer política de control sobre las emisiones atmosféricas de Monóxido de Carbono dentro de las etapas de funcionamiento y administración.
- Considerar que una edificación destinada a estacionamientos puede generar procesos explosivos de crecimiento.

6.1.4 SEGUIMIENTO Y MONITOREO

El manejo ambiental permitirá en este proyecto la generación de patrones ambientales como matriz para este proyecto, como para futuras intervenciones, no obstante reduciremos el riesgo siempre y cuando se establezca un control y atenuación al riesgo.

- Control permanente de los residuos sólidos y líquidos que el inmueble producirá y en que lugar o hacia donde se dirigen.
- Control permanente de aguas residuales producidas por el inmueble en sí y verificación de destino final, según diseño aprobado bajo los organismos de control.





- Control permanente de emisiones atmosféricas de Monóxido de Carbono y verificar los rangos permisibles bajo los cuales el proyecto se establece.
- Control permanente sobre instalaciones de incendios, bomberos, ductos, etc., para salvaguardar la vida del ocupantes del inmueble.
- Control permanente sobre circulaciones, ducto de escaleras, ascensores y señalización, para evacuaciones de ocupantes del inmueble.

6.2 CONTROL DE CALIDAD

Los altos niveles de calidad en una edificación son el resultado de un buen control de planificación, dirección, ejecución y materialización del inmueble, abra que controlar y fiscalizar desde un principio la obra en sí partiendo:

- Forma de demolición a adoptar y desalojo del material pétreo de inmueble existente hasta el día de hoy.
- Nivelación del suelo y estudio de suelo bajo estándares apropiados, tomando en cuenta futura carga viva.
- Pureza y calidad del agregado pétreo de los componentes descritos según su espacio y necesidades.
- Estándares óptimos en materiales tanto de mayor escala como en los acabados.
- Control permanente de las etapas y sistemas constructivos.
- Registro permanente del control de cambio y cuanto influye el mismo en los costos y tiempo de ejecución.

6.2.1 PLANIFICACIÓN DE LA CALIDAD DEL INMUEBLE

Manejo de parámetros y estándares de calidad por los cuales el inmueble esta sujeto amparado para este caso.

- I.M.D.M.Q y C.A.E
- Código de la Arquitectura
- Especificaciones técnicas, ISO 9001
- Normativa de la construcción, entre otras.





6.2.2 ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD DEL INMUEBLE.

Evaluar el desempeño del proyecto en cada una de las etapas que este tenga provista y cotejar con la información de los estándares antes mencionados con la edificación ya consolidada.

- Control por parte del Projectista - Constructor
- Control por parte del Promotor – Gerente de Proyecto
- Control por parte del Fiscalizador

6.2.3 CONTROL DE CALIDAD DEL INMUEBLE

La calidad en un proyecto es lo más importante para su proyectista, pues satisfacer las necesidades y requerimientos de los clientes permitiendo al promotor participar en futuras intervenciones de carácter públicas o privadas.

- Control por parte del Constructor – Proveedor de materiales
- Control por parte del Constructor – Gremio de la obra

6.3 SEGUIMIENTO Y MANTENIMIENTO

Método integral de supervisión y control que permite establecer el comportamiento del inmueble en el proceso de su ejecución, como en su funcionamiento y vida útil del inmueble, determinando así el comportamiento atípicos de la nueva edificación y bajo que procesos patológicos la misma está inmersa.

- Asentamiento diferencial.
- Fisuras o grietas de carácter estructural o superficial del revestimiento.
- Humedad y filtración.
- Desprendimiento de carácter estético como decoloración de pintura o acabado.

6.3.1 EJECUCIÓN DEL PROYECTO

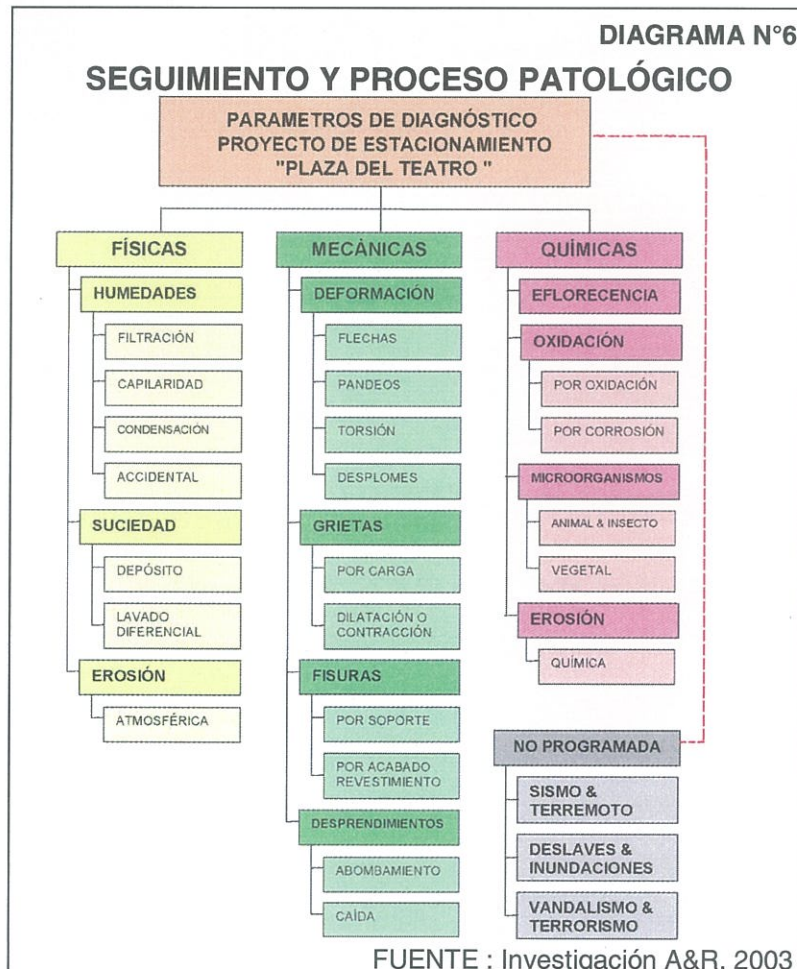
El promotor del Proyecto administrará por un período de 5 años a partir de la culminación del Proyecto para recuperar la inversión emitida, comprometiéndose a acatar los Artículos establecidos dentro del contrato y a brindar el servicio de estacionamiento vehicular “Plaza del Teatro” por el



presente período además el mantenimiento operativo, administrativo del inmueble.

- Evaluación y control del sistemas constructivos adoptado para la presente edificación.
- Verificación de los estándares requeridos del agregado, material pétreo, hormigones, enlucidos y acabados de pisos y paredes.
- Verificación de lo edificado con respecto a los planos emitidos y aprobados en etapas anteriores.
- Registro de ciclo de construcción del proyecto, como de los cambios registrados en sus etapas.

6.3.2 POST-EJECUCIÓN DEL PROYECTO



Tanto para esta edificación como para todos los proyectos que consolida el promotor, posterior al control calidad en la etapa de construcción existirá por parte del constructor- promotor - proyectista un monitoreo permanente "plazo



de administración” para observar cual ha sido el comportamiento del inmueble y cual ha sido el proceso patológico “si existiese” por los cual la edificación ha pasado desde el momento de su construcción.

Toda edificación “es un ente vivo”, por este motivo estará sujetas a cambios, consolidaciones e incluso alteraciones desde el instante de construcción hasta el momento que posee una carga viva “considerando una edificación destinada a estacionamientos maneja porcentajes de presión alta” el inmueble estará sujeto a mucho de los siguientes procesos patológicos.

El seguimiento post-ejecución trabaja paralelamente con el mantenimiento, administración y control del Proyecto de Estacionamientos “Plaza del Teatro” bajo los lineamientos que este tipo de concesión plantea.



CAPITULO VI

PLAN DE MERCADEO

Nuestros Centros Históricos han sufrido un fenómeno totalmente polar a la cosmovisión inmobiliaria que la urbe enfrenta en la actualidad, esta área preferente a desarrollado centros de delincuencia, inseguridad y tuburios sociales, sin embargo los inmuebles que inmersos se encuentran son desalojados o deshabilitados más por las condiciones externas que por infraestructura de los mismos.

CUADRO N°34

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO

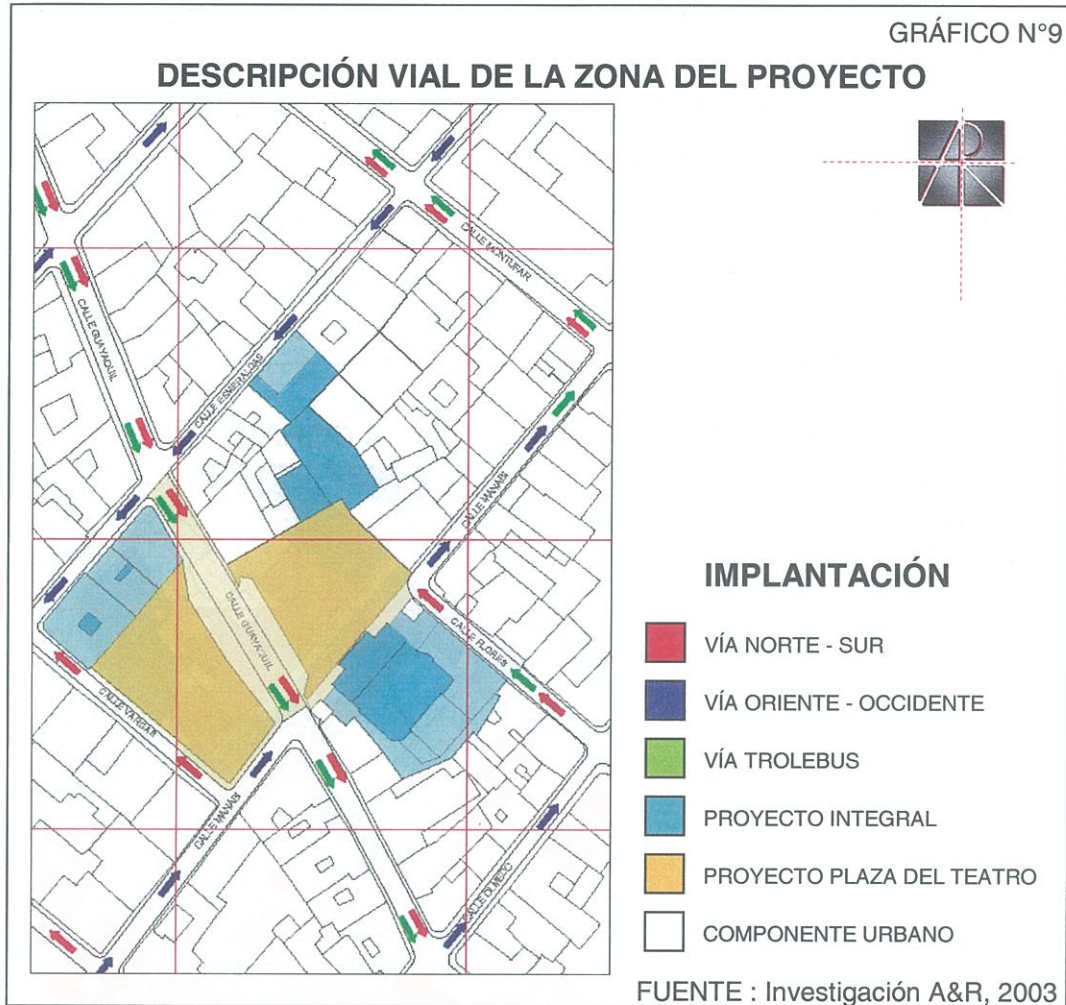
CENTRO HISTÓRICO	DATOS	CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN
	Hectáreas	400
	Barrios	más de 11
	Edificaciones	6.000 (Inf. 2000)
	Inventario Patrimonial INPC	5.149 (Inf. 2003)
	Monumentales	500 (Inf. 2000)
	Casco Histórico	4.106 (Inf. 2000)
	Personas Viven	70.000 a 90.000
	Personas Visitan	700.000 a 800.000
	Turismo Anual	12% en aumento
	Espacios Públicos	20% en aumento
	Parque Automotor 2003	275.000 Vehículos 10% Crecimiento Anual

FUENTE : Investigación A&R, 2003

El establecer un equipamiento en base a la demanda que existe en el mercado actual a permitido desarrollar el Proyecto Estacionamientos "Plaza del Teatro", proyectar una política de mercadeo que nos permite analizar, planificar y ejecutar una correcta fuerza de ventas del proyecto, tanto para los inversionistas como para los beneficiarios del producto inmobiliario, los mismos que permitirán evaluar dicho proyecto en un tiempo determinado por los resultados que este brinde a la comunidad.

Partimos de tres cuantificadores visionarios que nos permitirán tener una concepción clara del problema que en la actualidad se presenta y en un futuro mediato se desarrollara.

- Parque automotor de Quito (Ver Cuadro N°10 y N°34)
- Plazas de Parqueo en la zona de estudio (Ver Cuadro N°8 y N°9)
- Vías de accesibilidad a la zona del proyecto (Ver Gráfico N°9)
- Aporte Urbano-Arquitectónico a la Comunidad (Ver Cuadro N°20-N°28)



7.1 ESTABLECIMIENTO DE LAS METAS DE VENTAS

Estos últimos años la desconfianza en el Sistema Bancario a desarrollado una euforia consumista constructiva, donde todo se vende y todo se compra con alta rentabilidad, desarrollando que cualquier persona decida arriesgarse a entrar en el complejo mundo de la construcción por ende desplazando usos, forma, arquitectura, por **el precio**, la mala calidad constructiva y el abaratamiento por el defectuoso material con que se construye.

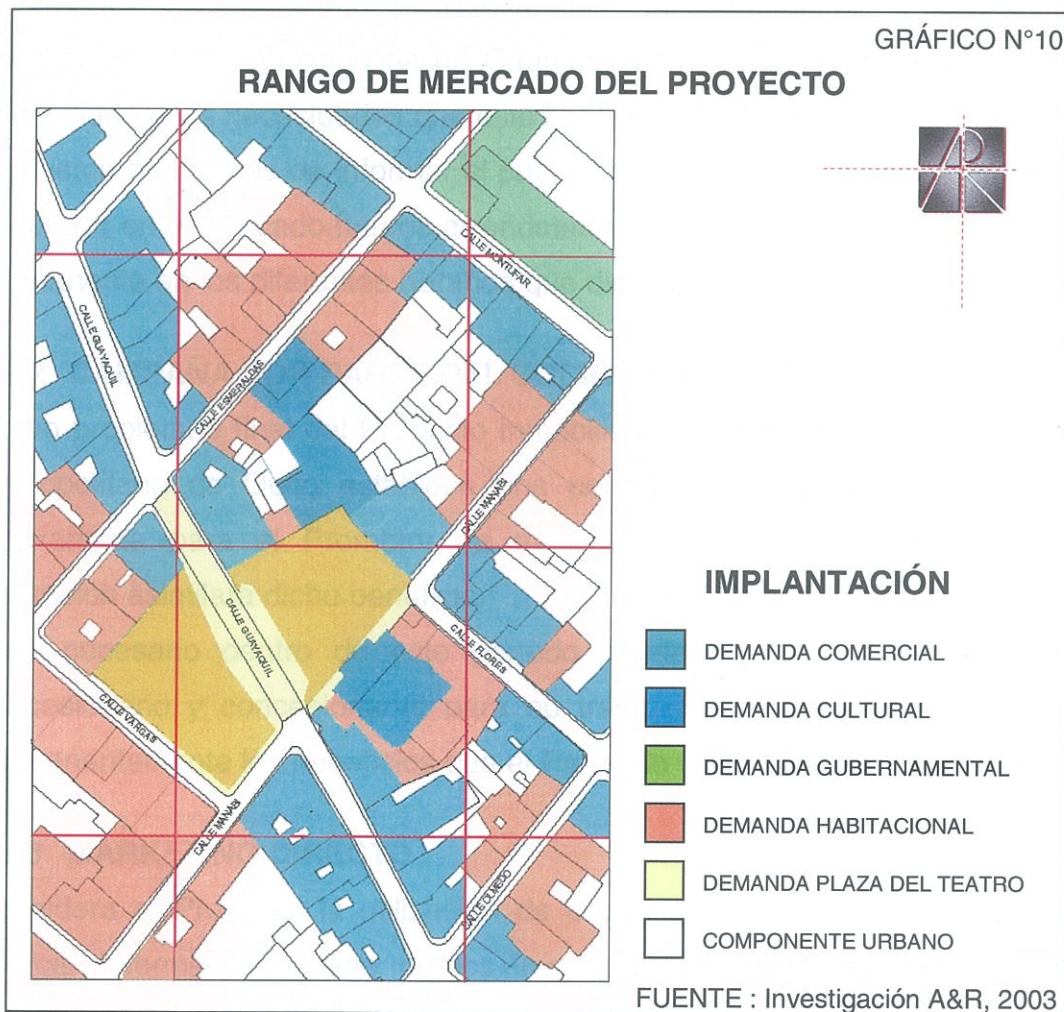
Los propietarios de casas, terrenos, haciendas, etc., en áreas consolidadas de la ciudad o con mayor expectativas de crecimiento ante tanta oferta deciden

subir el precio del inmueble, sin tener en cuenta que en este aumento excesivo en poco tiempo origina desequilibrios en el precio final del producto.

El Centro Histórico de Quito se encuentra inmerso en este desequilibrio, es más el proyecto refleja dicha inflación de precio pues el Costo del Suelo refleja el 51,23% de su Costo Directo.

7.1.1 DESARROLLO DE LA ESTRATEGIA DE VENTAS.

El considerar al Proyecto para el **ARRENDAMIENTO**, desarrolla una estrategia de venta con otro tipo de expectativas. No obstante tratar de solucionar la demanda que el mercado de contexto nos plantea, es la prioridad de mercadeo la emisora de este producto inmobiliario.



La gráfica expuesta demuestra el cliente actual que abastecerá este producto, no obstante dentro de la política de arrendamiento está la absorción del cliente de la competencia sea esta formal o informal que nos emite el entorno.



Hay que establecer desde un principio que el producto inmobiliario Estacionamientos "Plaza del Teatro" mantendrá el margen previsto dentro de su Sistema Financiero por concepto de arrendamiento.

7.2 ELECCIÓN DE LOS CANALES DE VENTA

Adoptar una metodología que permita al Proyecto de Estacionamientos "Plaza del Teatro" satisfacer la demanda del mercado y al mismo tiempo cubrir las plazas de arrendamiento necesarias para no entrar en puntos críticos de su liquidez y retorno de inversión.

7.2.1 OFICINA EN OBRA

Dentro del plazo de ejecución del Proyecto el Promotor de la edificación a establecido la construcción de un Caunter que permita visualizar el Producto Inmobiliario y las necesidades que este satisface al cliente.

La misma que a más de informar al público del producto que edifica, tratará de encontrar en el mercado futuros arrendatarios del mismo de manera temporal o permanente en los diferentes horarios que dicho proyecto establece.

7.2.2 CAMPAÑA POR PARTE DEL SOCIO EMISOR DEL PROYECTO

Como propietario final del Producto Inmobiliario el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito establece una política de difusión de mercado no programada para el Promotor, la misma que dentro del período de su concesión asimilara dicho beneficio.

Será necesario dentro de este período mantener diálogo frecuente entre concesionario y concesionante para no traspapelar información y actualizar permanentemente los beneficios que el Producto Inmobiliario da al cliente.

7.2.3 MARKETING DIRECTO

Considera el Promotor la utilización de esta metodología de mercadeo para abarcar información exacta de los involucrados del producto, no obstante optará por la utilización del primer estudio de valoración de contingencia (Capitulo VI) para determinar los futuros clientes del producto.

Es necesario cruzar información de aquellos involucrados del beneficio, como aquellos que visitan en forma temporal o permanente dicho mercado, de igual manera será necesario cuantificar los espacio que por evento y frecuencia





necesitará el Teatro Nacional Sucre como el resto de contexto cultural que marca el entorno. La contratación de marketing directo de tarjetas de crédito, es una estrategia que el Promotor asumirá si es necesario.

7.2.4 CORREO DIRECTO

Considera el Promotor un tratamiento especial para los ciudadanos que disponen de una vivienda permanente dentro de su perímetro, con los cuales bajo parámetros legales tratará de establecer un beneficio mutuo entre Proyecto y Comunidad. Será necesario la utilización del correo directo para establecer diálogo y llegar acuerdos entre ambas partes.

7.2.5 SITIO INTERNET

Considerando que dentro del País menos del 12% de personas se benefician de información de la web, tanto el Promotor como el I.M.D.M.Q asumen el riesgo de crear un canal de difusión por medio de la web, razón que potenciará la visita al Centro Histórico y a los eventos culturales que en este entorno se desarrollan.

La misma que constará con el detalle de espacios y servicios que el Proyecto de Estacionamientos "Plaza de Teatro" aporta a la comunidad como con imágenes interactivas del proyecto y el entorno, sin olvidar de equipamientos y servicios que el perímetro de influencia satisface.

7.3 PRESUPUESTO PLAN DE MARKETING

El presupuesto que el Promotor a destinado para Marketing es de 2.5% del Costo Total del Proyecto, no obstante es necesario saber que este producto no está destinada a la venta, sino al arrendamiento de los estacionamientos y servicios que este desarrolla.

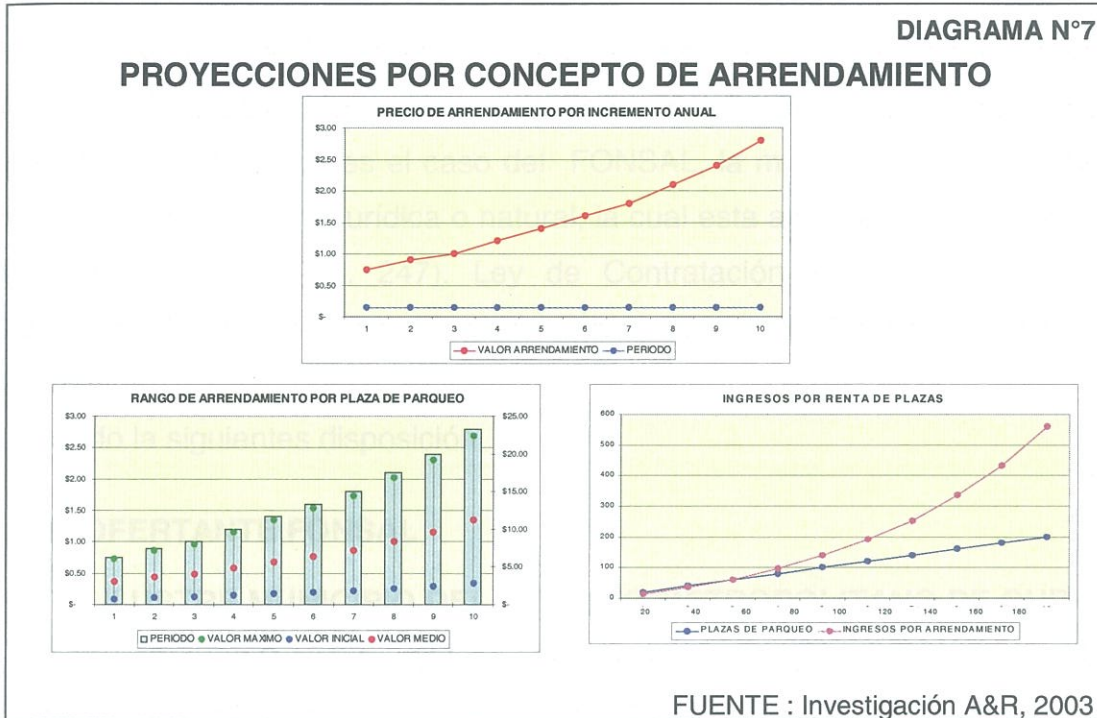
CUADRO N°35			
COSTO INDIRECTO DE CONSTRUCCIÓN			
CUADRO 2			
PRESUPUESTOS POR PROMOCION Y VENTAS	AREA/M2	COSTO	%
SUPUESTO / PLAN DE MARKETING/COSTO OBRA	TOTAL CONSTRUIBLE	\$ 146,400.00	3.00%
ITEM	DESCRIPCION	VALOR	%
	PLAN DE MARKETING	\$ 146,400.00	100.00%
	VALLAS		
	MAQUETA		
	PARTICIPACION EN FERIAS Y EVENTOS		
	DESARROLLO DE SITIO WEB		
	FOLLETOS / TRIPTICOS / CASA ABIERTA		
	CAMPANA PROMOCION APOYADA EN MEDIOS		
		\$ 146,400.00	100.00%

FUENTE : Investigación A&R, 2003



7.4 PLAN TARIFARIO POR ARRENDAMIENTO

El Plan de Marketing establece valores percibidos por concepto de arrendamiento dentro del período que el Promotor participe de la concesión del inmueble.



El presente Plan de Marketing desarrolla ingresos dentro del período de concesión establecen los márgenes de rentabilidad y utilidad proyectados desde un principio, será necesario para el concesionario cubrir secuencialmente cada uno de estas premisas, en los plazos establecido para lograr dicha objetivo.

CUADRO N°36

PLAN TARIFARIO POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO

PROYECTO DE ESTACIONAMIENTOS "PLAZA DEL TEATRO"	DESCRIPCIÓN POR ARRENDAMIENTO ANUAL	VALOR	INCREMENTO ANUAL
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO POR ALQUILER A 1 HORA = 1° AÑO	\$ 0.75	15.00%
VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO POR ALQUILER A 1 HORA = 2° AÑO	\$ 0.90	15.00%	
VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO POR ALQUILER A 1 HORA = 3° AÑO	\$ 1.00	15.00%	
VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO POR ALQUILER A 1 HORA = 4° AÑO	\$ 1.20	15.00%	
VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO POR ALQUILER A 1 HORA = 5° AÑO	\$ 1.40	15.00%	
VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO POR ALQUILER A 1 HORA = 6° AÑO	\$ 1.60	15.00%	
VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO POR ALQUILER A 1 HORA = 7° AÑO	\$ 1.80	15.00%	
VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO POR ALQUILER A 1 HORA = 8° AÑO	\$ 2.10	15.00%	
VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO POR ALQUILER A 1 HORA = 9° AÑO	\$ 2.40	15.00%	
VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO POR ALQUILER A 1 HORA = 10° AÑO	\$ 2.80	15.00%	

FUENTE : Investigación A&R, 2003



CAPITULO VIII

ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO

8.1 CONCESIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto de Estacionamientos “Plaza del Teatro”, es una obra del Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, canalizada por una empresa de concepción mixta como es el caso del FONSAL, la misma será proyectada o promovida por persona jurídica o natural, la cual esta amparada bajo la Ley de Régimen Municipal (Art. 247), Ley de Contratación Pública, Contrato de Concesión de Obra Pública (Registro Oficial 361 de 4-XI-82) y más normas pertinentes.

Acatando la siguientes disposición

8.1.1 OFERTANTE FONSAL

(ILUSTRE MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO)

- Desarrollar un Proyecto Urbano-Arquitectónico, bajo lineamiento de plan masa que el Fondo de Salvamento FONSAL trata de implantar en inmediaciones del Teatro Nacional Sucre.
- Comprometiéndose a comprar las edificaciones “Predios Construidos”, derrocar los mismos e implantar una edificación destinada a estacionamiento vehicular, la misma que está amparada bajo la Ley de Contratación Pública (Art. 55 - Art. 68), de la adquisición de Bienes Inmuebles por Declaratoria de Utilidad Pública.
- Construir una edificación destinada al estacionamiento vehicular en los predios señalados en un período de 12 meses calendario sin contar los 3 meses aproximadamente que durará la negociación, compra y desalojo de las edificaciones que hoy ahí se desarrollan.
- Establecer un Precio Fijo partiendo de un presupuesto primario designado por el OFERTANTE, para ser recuperados post-ejecución por el PROMOTOR siempre y cuando los trabajos desarrollados cumplan las expectativas de las partes.
- Seguimiento, administración y mantenimiento del inmueble edificado por el período determinado por las partes para recuperar el capital invertido por el





promotor en los procesos antes señalados más los beneficios que este se haya planteado de un principio.

8.1.2 BENEFICIARIO PROMOTOR

PERSONA JURÍDICA O NATURAL "PROMOTOR"

- Comprometer a respetar y hacer respetar todo lo descrito entre las partes en bien de la comunidad que enrededor se desenvuelve.
- Respetar los acuerdos del contrato descrito por medio del cual el ofertante FONSAL, sede la administración, mantenimiento y control del inmueble edificado por el PROMOTOR bajo un período determinado por las partes.
- No posee cifras topes para la administración y recaudación de los bienes que ahí se recaude por efectos de arrendamiento de los espacios destinados al parqueo la misma que sé ampara bajo la Ley de Inquilinato (Art. 3 - Art. 7), Contratos de Arrendamiento
- Entrega del inmueble por parte del PROMOTOR de la edificación posterior al plazo establecido para la administración por parte del ofertante FONSAL.

NOTA: Una particularidad del proyecto como la falta de una Normativa Municipal y estatal con respecto a las expropiaciones de bienes muebles o inmuebles tanto en Centros Históricos como en el resto de espacios que conforman una ciudad.

8.2 ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO

A continuación se detallan los componentes de importancia dentro del período de Construcción de proyecto, hay que manifestar que si se desplazan los plazos el concesionario tendrá una multa impuesta por el concesionario por retraso de ejecución.

8.2.1 LÍMITES DE RIESGO DEL ALCANCE

Hay que considerar el ALTO riesgo que antepone el Proyecto, no obstante las variables que más influirán en el presente negocios inmobiliario serán las descritas a continuación.



CUADRO N°37

RIESGO DEL PROYECTO DEL ALCANCE

RIESGO EN LA CONSTRUCCIÓN	LÍMITES	CARACTERÍSTICAS	RANGO DE ACEPTACIÓN	ESCALA 1=Mayor
	INVERSIÓN	No recuperar la Inversión en los Plazos establecidos	5 Años, 7.5 Años 10 Años	1
	COSTO DEL TERRENO	Superar los máximos estimados en Estudio	NO supere el 51,23% COSTO DIRECTO	2
	DESALOJO	Evitar postergar el tiempo previsto para el desalojo y limpieza de edificaciones	1 Mes DESALOJO PRE-DERROCAMIENTO	3
	PLAZO	Evitar postergar el tiempo previsto para construcción	12 Meses CONSTRUCCIÓN	4
	COMUNIDAD	Predios colindantes el proyecto	No supere el 11.68% COSTO DIRECTO	5

FUENTE : Investigación A&R, 2003

Considerar que el mayor riesgo del proyecto se resume en la alta inversión de inicio sin dejar de manifestar que proyectado los estudios Financieros (Cap. IX) la rentabilidad del presente proyecto el Promotor podrá usufructuar a partir de los últimos períodos de la concesión.

Una variable de mucho interés tanto para el concesionario como para el concesionante será el Costo del Suelo, pues se está considerando desde un principio estimaciones de mercado.

8.2.2 ASIGNACIONES DEL EQUIPO



Los participantes sean estos obreros, constructor, fiscalizador, mantenimiento, operativo y administrativo conjuntamente con el Promotor conjugan el equipo que permitirá lograr los objetivos trazados en un principio.

8.2.3 FECHAS LÍMITES

Detallado ya en el cronograma, señalaremos aquellas que por su importancia forman parte de las variables determinantes en la ejecución de proyecto.

FECHAS LÍMITES	CARACTERÍSTICA	RANGO DE ACEPTACIÓN	ESCALA 1=Mayor
	ADQUISICIÓN DEL SUELO	Antes del Mes 0 30 Días para desalojo Final	1
	DERROCAMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN PREDIO	2 Meses de Derrocamiento Nivelación	2
	TRATAMIENTO DE EDIFICACIONES COLINDANTES AL PREDIO	2 Meses de Derrocamiento Nivelación	3
	CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO	12 Meses de Construcción	4

FUENTE : Investigación A&R, 2003

8.2.4 RESTRICCIONES ORGANIZACIONALES

El objetivo a priori del Promotor es llegar a elaborar un Producto inmobiliario que satisfaga la necesidad de la comunidad y al mismo tiempo que produzca la rentabilidad necesaria para asumir el riesgo, sin embargo considera tanto el concesionario como el concesionario un trabajo especial con la comunidad y los representantes que de ellos vendrán, pues demostrado está en nuestro país la influencia que los representantes comunitarios tienen por partidos políticos. Considerar además la restricción laboral que deberá mantener el Promotor y los obreros de la construcción que de estos dependen y canalizar los procesos sea estos de inflación o inestabilidad social – política y laboral por la que está sometido el país en el período de ejecución.

8.3 ADMINISTRACIÓN POST – EJECUCIÓN DEL PROYECTO

El concesionario a permitido concesionar el Proyecto de Estacionamiento “Plaza del Teatro” por un período de 60 meses (120 meses) durante el cual a

mas de recuperar su rentabilidad tendrá que preocuparse por el mantenimiento y buen estado del inmueble.

8.3.1 LÍMITES DE RIESGO DEL ALCANCE

El tiempo determinado por Concesión determinará un riesgo operativo, administrativo por concepto de arrendamiento de los espacios necesarios de parqueo para salvar los puntos críticos financiero, no obstante determinamos detallamos aquellos que influyen considerablemente dentro del proceso.

CUADRO N°39				
RIESGO DEL PROYECTO DEL ALCANCE				
LÍMITES RIESGO EN CONCESIÓN	LÍMITES	CARACTERÍSTICAS	RANGO DE ACEPTACIÓN	ESCALA 1=Mayor
	INVERSIÓN	No recuperar la Inversión en los Plazos establecidos	5 Años, 7.5 Años 10 Años	1
	PERIODO DE CONCESIÓN	No cubrir la rentabilidad proyectada por periodo	Rangos Anuales	2
	UTILIDAD	No rendir la Utilidad proyectada en el periodo	Mínimo el 40% COSTO TOTAL	3
	PLAZO	Evitar postergar el tiempo previsto por Concesión	60 Meses 120 Meses	4
	NORMA DE TRÁFICO	Que varíe la flujo de tráfico y distribución de vías	NUEVAS RUTAS	5
	COMUNIDAD	El impacto de los agentes de la comunidad	TERCERIZACIÓN	6

FUENTE : Investigación A&R, 2003

Es notable que el mayor riesgo del proyecto se resume en la alta inversión de inicio y su rentabilidad a largo plazo, resumida en los estudios Financieros (Cap. IX). No olvidar que a más de las metas rentables establecidas será necesario que se mantenga y mejore el ordenamiento de tráfico del sector, considerando que esto no afecte a rango de plazas de parqueo proyectadas bajo estudio.

8.3.2 ASIGNACIONES DEL EQUIPO

La gráfica muestra la concepción global del equipo de trabajo desglosando desde los estudios preliminares hasta la administración por concesión donde el Promotor tendrá que integrar una organización laboral por el período de concesión.



8.3.3 FECHAS LÍMITES

Evaluado con los resultados que este presentará anualmente, sin embargo señalaremos aquellas que por su importancia forman parte de las variables determinantes en la concesión de proyecto.

CUADRO N°40

RIESGO DEL PROYECTO FECHA LÍMITE

FECHAS LÍMITES	CARACTERÍSTICA	RANGO DE ACEPTACIÓN	ESCALA 1=Mayor
	CONCESIÓN	120 Meses de Concesión	1
	CUBRIR RANGOS DE ARRENDAMIENTO ANUAL	Lo proyectable + 10% / - 10%	2
	CUBRIR RANGOS DE INTERES-INFACIÓN-PLUSVALIA ANUAL	Lo proyectable + 2% / - 2%	3
	IMPUESTO PREDIAL	15 Días	4

FUENTE : Investigación A&R, 2003



8.3.4 RESTRICCIONES ORGANIZACIONALES

Establecido ya de antemano en el proceso de Concesión, será necesario instaurar las reglas de juego y participación de la entidad concesionante I.M.D.M.Q (FONSAL) colabora, ejecuta, o fiscaliza en el transcurso de las diferentes etapas del proyecto, así como la designación de voceros con comunicación permanente con esta entidad.

Considera además el Promotor reuniones frecuentes con los representantes de la comunidad estableciendo campañas de mitigación que favorezcan y fortalezcan constantemente la relación comunidad – proyecto y comunidad – concesionante (I.M.D.M.Q.).



CAPITULO VIII

PLAN FINANCIAMIENTO

9.1 CATEGORÍAS DE INVERSIÓN

El Proyecto de Estacionamientos “Plaza del Teatro” permite desglosar las etapas secuenciales de la ejecución, hay que considerar que será de gran incertidumbre el Costo del Suelo, no obstante este permitirá desde un principio que el proyectista cumpla los plazos y presupuesto previsto.

CUADRO N°41		
CATEGORÍA DE INVERSIÓN		
ITEM	DESCRIPCIÓN	MONTO
C D 01	COSTO DEL SUELO	\$ 2,500,000
C D 02	DERROCAMIENTO EDIFICACIONES EXISTENTE	\$ 570,000
C D 03	COSTO OBRAS URBANIZACIÓN	\$ 47,250
C D 04	COSTO CONSTRUCCION ESTACIONAMIENTO/B. NUEVO	\$ 1,650,000
C D 05	COSTO GENERAL EXTERIORES	\$ 112,750
C I 01	SUPUESTO POR CONSULTORIA	\$ 357,000
C I 02	SUPUESTO POR MARKETING	\$ 146,400
C I 03	SUPUESTO POR IMPUESTO Y TRAMITACIONES	\$ 463,600
C I 04	SUPUESTO POR ADMINISTRACION DEL PROYECTO EN CONCESIÓN	\$ 390,400
C I 05	SUPUESTO POR MANTENIMIENTO DEL PROYECTO EN CONCESIÓN	\$ 488,000
B	COSTO DE OPORTUNIDAD TASA DE DESCUENTO	40%

FUENTE : Investigación A&R, 2003

9.2 ANÁLISIS DE FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Los proyectos a concesión por sus características de retorno de inversión a largo plazo establecen que el financiamiento del mismo sea por vías Internacionales, sean estas el Banco Mundial, Gobiernos Internacionales de apoyo a países en vías de desarrollo o la Banca Internacional o en su defecto la Nacional. Consideramos así para el presente estudio las siguientes variables

que permiten visualizar el contexto del tipo de financiamiento que asumirá el Concesionario = Promotor y el Concesionario I.M.D.M.Q (FONSAL).

CUADRO N°42

FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

ITEM	FINANCIADORES DE LA OBRA	INTERÉS
o1	CARTA DE CRÉDITO DEL BANCO MUNDIAL	4% a 6%
o2	GOBIERNO INTERNACIONAL	4% a 8%
o3	BANCOS INTERNACIONALES	6% - 8%
o4	CRÉDITO NACIONAL	14% - 18%

FUENTE : Investigación A&R, 2003

9.3 ESTRUCTURA DE INGRESOS Y EGRESOS DEL PROYECTO

Los ingresos del Proyecto son en 100% por Financiamiento donde el Concesionario = Promotor estará sujeto a cumplir con las obligaciones e intereses que este desembolso produzca, así como cubrir los Costos Directos, Indirectos, Administrativos, Operativos y de Mantenimiento que el Proyecto a establecido. (Ver Cuadro N°41).

Los márgenes considerados por medio de estudio para el Ingreso o retorno de inversión dan como conclusión los siguientes índice de rentabilidad.

CUADRO N°43

RENTABILIDAD DEL PROYECTO

MARGENES DE RENTABILIDAD	PERIODO	RECAUDACIÓN	RENTABILIDAD POR PERIODO
	1° AÑO	\$ 560,000.00	6.84%
2° AÑO	\$ 672,000.00	8.21%	
3° AÑO	\$ 784,000.00	9.58%	
4° AÑO	\$ 896,000.00	10.95%	
5° AÑO	\$ 1,008,000.00	12.31%	
6° AÑO	\$ 1,176,000.00	14.37%	
7° AÑO	\$ 1,344,000.00	16.42%	
8° AÑO	\$ 1,568,000.00	19.16%	
9° AÑO	\$ 1,792,000.00	21.89%	
10° AÑO	\$ 2,072,000.00	25.31%	
PERÍODO DE CONCESIÓN		145.03%	
11° AÑO	\$ 2,408,000.00	29.42%	
12° AÑO	\$ 2,744,000.00	33.52%	
13° AÑO	\$ 3,136,000.00	38.31%	
14° AÑO	\$ 3,584,000.00	43.78%	
15° AÑO	\$ 4,144,000.00	50.62%	

FUENTE : Investigación A&R, 2003

9.4 ANÁLISIS TARIFARIO DEL PROYECTO

El presente proyecto establece valores de reembolso en el período en que se desarrollará la Concesión "Administración y Mantenimiento del Inmueble" eso establece 120 meses, donde se permite visualizar rentablemente el Proyecto de Estacionamientos "Plaza del Teatro".

CUADRO N°44							
CATEGORÍA DE INVERSIÓN							
AÑO	TARIFA ANUAL			INCREMENTO ANUAL	REEMBOLSO ANUAL		
	1 HORA	12 HORAS	24 HORAS		1 HORA	12 HORAS	24 HORAS
A-1	\$ 1.00	\$ 4.00	\$ 8.00	15%	\$ 70,000.00	\$ 280,000.00	\$ 560,000.00
A-2	\$ 1.20	\$ 4.80	\$ 9.60	15%	\$ 84,000.00	\$ 336,000.00	\$ 672,000.00
A-3	\$ 1.40	\$ 5.60	\$ 11.20	15%	\$ 98,000.00	\$ 392,000.00	\$ 784,000.00
A-4	\$ 1.60	\$ 6.40	\$ 12.80	15%	\$ 112,000.00	\$ 448,000.00	\$ 896,000.00
A-5	\$ 1.80	\$ 7.20	\$ 14.40	15%	\$ 126,000.00	\$ 504,000.00	\$ 1,008,000.00
A-6	\$ 2.10	\$ 8.40	\$ 16.80	15%	\$ 147,000.00	\$ 588,000.00	\$ 1,176,000.00
A-7	\$ 2.40	\$ 9.60	\$ 19.20	15%	\$ 168,000.00	\$ 672,000.00	\$ 1,344,000.00
A-8	\$ 2.80	\$ 11.20	\$ 22.40	15%	\$ 196,000.00	\$ 784,000.00	\$ 1,568,000.00
A-9	\$ 3.20	\$ 12.80	\$ 25.60	15%	\$ 224,000.00	\$ 896,000.00	\$ 1,792,000.00
A-10	\$ 3.70	\$ 14.80	\$ 29.60	15%	\$ 259,000.00	\$ 1,036,000.00	\$ 2,072,000.00

RENTABILIDAD AL PERIODO	1 HORA	12 HORAS	24 HORAS
5 AÑOS	\$ 490,000	\$ 1,960,000	\$ 3,920,000
7 AÑOS 6 MESES	\$ 903,000	\$ 3,612,000	\$ 7,224,000
10 AÑOS	\$ 1,484,000	\$ 5,936,000	\$ 11,872,000

FUENTE : Investigación A&R, 2003

Se incorpora en el presente análisis un "Incremento Anual" del 15%, donde el Concesionario asume la presente alza por concepto de Inflación IPC, plusvalía del inmueble y salarios al personal Administrativo, Operativo y de Mantenimiento que intervendrán en el período de la Concesión.

CUADRO N°45		
INCREMENTO ANUAL		
ITEM	DESCRIPCIÓN	INTERÉS
o1	I.P.C.	8.30% ↓
o2	GASTOS POR ADMINISTRACIÓN (ASPECTO LABORAL)	4.50% ↑
o3	GASTOS POR MANTENIMIENTO (ASPECTO MEJORAS Y ADECUACIONES)	2.20% ↑

INCREMENTO ANUAL 15.00%
FUENTE : Investigación A&R, 2003

9.5 COSTO DE OPORTUNIDAD DEL PROYECTO

La Tasa de descuento utilizada para el cálculo del presente proyecto considera como factor principal el riesgo país por incertidumbre económica donde la construcción asumirá directa o indirectamente dicho riesgo, así como la desconfianza por concepto de Concesión pues el Concesionario asume los altos costos de inversión y la recuperación de la misma a largo plazo.

Indices de precio al consumidor

CUADRO N°46		
TASA DE DESCUENTO		
ITEM	DESCRIPCIÓN	INTERÉS
o1	RIESGO PAÍS (Jun 2003)	1090.00 ↑
o2	INFLACIÓN (Jun 2003)	8.30% ↑
o3	INTERES POR CONCEPTO DE PRESTAMO	6%
o4	COSTO DE OPORTUNIDAD DEL SECTOR	25% ↓
o5	COSTO DE OPORTUNIDAD DEL PROYECTO	40%

FUENTE : Investigación A&R, 2003

9.6 RENTABILIDAD DEL PROYECTO

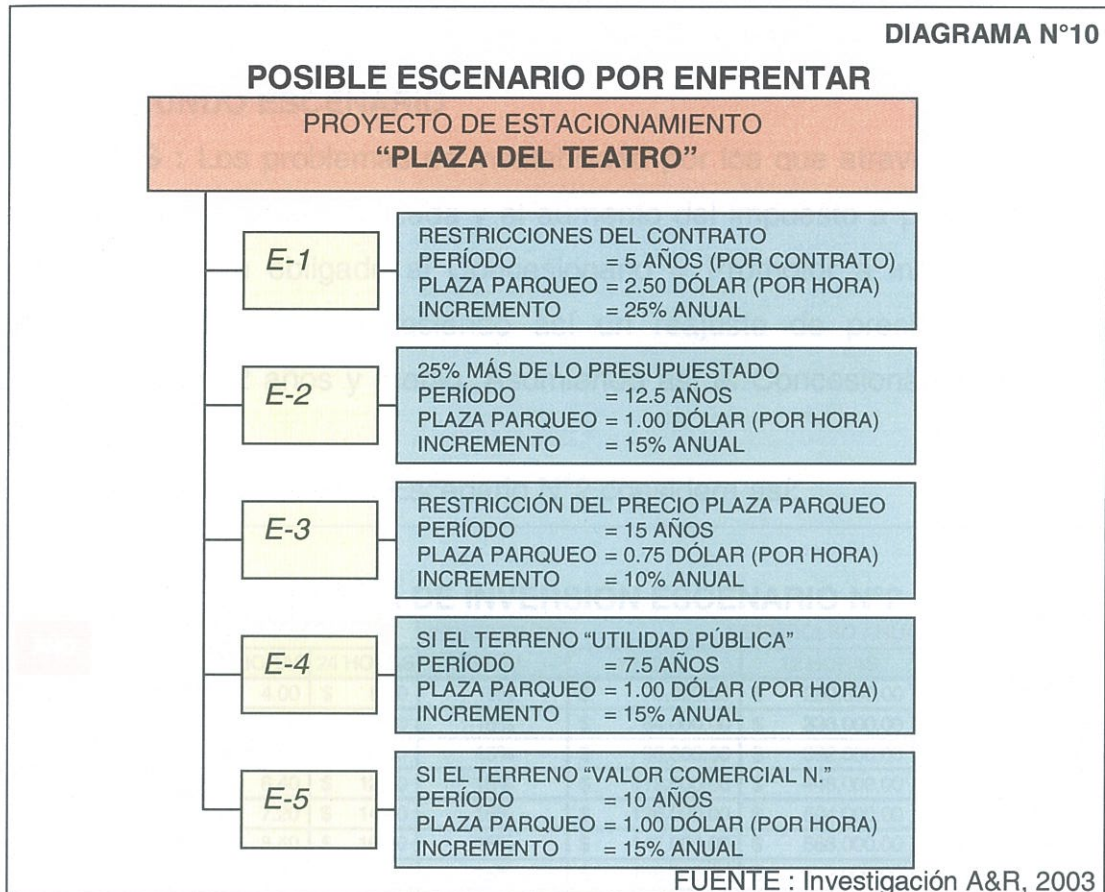
El cálculo del **Valor Presente Neto VAN** permitirá evaluar si la inversión asumida inicialmente refleja niveles de rentabilidad en el período de Concesión obteniendo como resultado \$ 294.200 en un período de 10 años, se a considerado para el cálculo también la **Tasa Interna de Retorno TIR** que permite tener una concepción de rentabilidad aparente para este tipo de inversión así dio como resultado 45% en un período de 10 años.

CUADRO N°47		
VALOR PRESENTE NETO(VAN)		
PERIODO	VALOR PRESENTE NETO	TASA INTERNA DE RETORNO
5 AÑOS	-\$ 5,385,800	SIN VALOR
7 AÑOS 6 MESES	-\$ 3,025,800	-12%
10 AÑOS	\$ 294,200	45%

FUENTE : Investigación A&R, 2003

9.7 ANÁLISIS DE SENSIBILIDADES

Tomando en cuenta posibles escenarios a enfrentar el Concesionario elaborará planes de contingencia para enfrentar cada una de las variables, se han considerado aquellos que afectarán en mayor escala a la estructura global del proyecto así recalcamos los siguientes :



9.7.1 PRIMER ESCENARIO

HIPÓTESIS : Bajo comunicación verbal el Concesionario I.M.D.M.Q (FONSAL), desea que el Proyecto se integre a sus operaciones a los cinco años posterior a la construcción del proyecto estableciendo así cinco años para que el Concesionario = Promotor, administre, opere y recupere su inversión.

El resultado del análisis del Escenario N°1 considera así:

CUADRO N°48

CATEGORÍA DE INVERSIÓN ESCENARIO N°1

AÑO	TARIFA ANUAL			INCREMENTO ANUAL	REEMBOLSO ANUAL		
	1 HORA	12 HORAS	24 HORAS		1 HORA	12 HORAS	24 HORAS
A-1	\$ 2.50	\$ 10.00	\$ 20.00	25%	\$ 175,000.00	\$ 700,000.00	\$ 1,400,000.00
A-2	\$ 3.10	\$ 12.40	\$ 24.80	25%	\$ 217,000.00	\$ 868,000.00	\$ 1,736,000.00
A-3	\$ 3.90	\$ 15.60	\$ 31.20	25%	\$ 273,000.00	\$ 1,092,000.00	\$ 2,184,000.00
A-4	\$ 4.90	\$ 19.60	\$ 39.20	25%	\$ 343,000.00	\$ 1,372,000.00	\$ 2,744,000.00
A-5	\$ 6.10	\$ 24.40	\$ 48.80	25%	\$ 427,000.00	\$ 1,708,000.00	\$ 3,416,000.00

RENTABILIDAD AL PERIODO	1 HORA	12 HORAS	24 HORAS
5 AÑOS	\$ 1,435,000	\$ 5,740,000	\$ 11,480,000

RENTABILIDAD ESCENARIO N°1

PERIODO	VALOR PRESENTE NETO	TASA INTERNA DE RETORNO
5 AÑOS	\$ 14,200	40%

FUENTE : Investigación A&R, 2003

9.7.2 SEGUNDO ESCENARIO

HIPÓTESIS : Los problemas de inestabilidad por los que atraviesa el país, la falta de mano de obra calificada y el aumento del impuesto a productos de la construcción, han obligado al Concesionario = Promotor a incrementar sus precios en un 25% estableciendo así un reajuste de precio y plazo de Concesión por 12 años y medio. Asumiendo así el Concesionario I.M.D.M.Q (FONSAL).

El resultado del análisis del Escenario N°2 considera así:

CUADRO N°49

CATEGORÍA DE INVERSIÓN ESCENARIO N°2

AÑO	TARIFA ANUAL			INCREMENTO ANUAL	REEMBOLSO ANUAL		
	1 HORA	12 HORAS	24 HORAS		1 HORA	12 HORAS	24 HORAS
A-1	\$ 1.00	\$ 4.00	\$ 8.00	15%	\$ 70,000.00	\$ 280,000.00	\$ 560,000.00
A-2	\$ 1.20	\$ 4.80	\$ 9.60	15%	\$ 84,000.00	\$ 336,000.00	\$ 672,000.00
A-3	\$ 1.40	\$ 5.60	\$ 11.20	15%	\$ 98,000.00	\$ 392,000.00	\$ 784,000.00
A-4	\$ 1.60	\$ 6.40	\$ 12.80	15%	\$ 112,000.00	\$ 448,000.00	\$ 896,000.00
A-5	\$ 1.80	\$ 7.20	\$ 14.40	15%	\$ 126,000.00	\$ 504,000.00	\$ 1,008,000.00
A-6	\$ 2.10	\$ 8.40	\$ 16.80	15%	\$ 147,000.00	\$ 588,000.00	\$ 1,176,000.00
A-7	\$ 2.40	\$ 9.60	\$ 19.20	15%	\$ 168,000.00	\$ 672,000.00	\$ 1,344,000.00
A-8	\$ 2.80	\$ 11.20	\$ 22.40	15%	\$ 196,000.00	\$ 784,000.00	\$ 1,568,000.00
A-9	\$ 3.20	\$ 12.80	\$ 25.60	15%	\$ 224,000.00	\$ 896,000.00	\$ 1,792,000.00
A-10	\$ 3.70	\$ 14.80	\$ 29.60	15%	\$ 259,000.00	\$ 1,036,000.00	\$ 2,072,000.00
A-11	\$ 4.30	\$ 17.20	\$ 34.40	15%	\$ 301,000.00	\$ 1,204,000.00	\$ 2,408,000.00
A-12	\$ 4.90	\$ 19.60	\$ 39.20	15%	\$ 343,000.00	\$ 1,372,000.00	\$ 2,744,000.00
A-12.5	\$ 5.60	\$ 22.40	\$ 44.80	15%	\$ 392,000.00	\$ 1,568,000.00	\$ 3,136,000.00

RENTABILIDAD AL PERIODO	1 HORA	12 HORAS	24 HORAS
5 AÑOS	\$ 490,000	\$ 1,960,000	\$ 3,920,000
7 AÑOS 6 MESES	\$ 903,000	\$ 3,612,000	\$ 7,224,000
10 AÑOS	\$ 1,484,000	\$ 5,936,000	\$ 11,872,000
12 AÑOS 6 MESES	\$ 2,324,000	\$ 9,296,000	\$ 18,592,000

RENTABILIDAD ESCENARIO N°2

PERIODO	VALOR PRESENTE NETO	TASA INTERNA DE RETORNO
5 AÑOS	\$ 7,432,250	SIN VALOR
7 AÑOS 6 MESES	\$ 5,072,250	-29%
10 AÑOS	\$ 1,752,250	16%
12 AÑOS 6 MESES	\$ 3,047,750	82%

FUENTE : Investigación A&R, 2003

9.7.3 TERCER ESCENARIO

HIPÓTESIS : El mercado de estacionamientos de Sector y la Municipalidad de Quito, establecen dentro de sus Campañas de Gobierno la no elevación de los Precios de interés comunitario partiendo así para el presente análisis con una Base imponible de 0.75 Ctvos y un incremento reajustado del 10% anual, desarrollando el presente proyecto en 15 Años de Concesión.

El resultado del análisis del Escenario N°3 considera así:

CUADRO N°50							
CATEGORÍA DE INVERSIÓN ESCENARIO N°3							
AÑO	TARIFA ANUAL			INCREMENTO ANUAL	REEMBOLSO ANUAL		
	1 HORA	12 HORAS	24 HORAS		1 HORA	12 HORAS	24 HORAS
A-1	\$ 0.75	\$ 3.00	\$ 6.00	10%	\$ 52,500.00	\$ 210,000.00	\$ 420,000.00
A-2	\$ 0.80	\$ 3.20	\$ 6.40	10%	\$ 56,000.00	\$ 224,000.00	\$ 448,000.00
A-3	\$ 0.90	\$ 3.60	\$ 7.20	10%	\$ 63,000.00	\$ 252,000.00	\$ 504,000.00
A-4	\$ 1.00	\$ 4.00	\$ 8.00	10%	\$ 70,000.00	\$ 280,000.00	\$ 560,000.00
A-5	\$ 1.10	\$ 4.40	\$ 8.80	10%	\$ 77,000.00	\$ 308,000.00	\$ 616,000.00
A-6	\$ 1.20	\$ 4.80	\$ 9.60	10%	\$ 84,000.00	\$ 336,000.00	\$ 672,000.00
A-7	\$ 1.30	\$ 5.20	\$ 10.40	10%	\$ 91,000.00	\$ 364,000.00	\$ 728,000.00
A-8	\$ 1.40	\$ 5.60	\$ 11.20	10%	\$ 98,000.00	\$ 392,000.00	\$ 784,000.00
A-9	\$ 1.50	\$ 6.00	\$ 12.00	10%	\$ 105,000.00	\$ 420,000.00	\$ 840,000.00
A-10	\$ 1.70	\$ 6.80	\$ 13.60	10%	\$ 119,000.00	\$ 476,000.00	\$ 952,000.00
A-11	\$ 1.90	\$ 7.60	\$ 15.20	10%	\$ 133,000.00	\$ 532,000.00	\$ 1,064,000.00
A-12	\$ 2.10	\$ 8.40	\$ 16.80	10%	\$ 147,000.00	\$ 588,000.00	\$ 1,176,000.00
A-13	\$ 2.30	\$ 9.20	\$ 18.40	10%	\$ 161,000.00	\$ 644,000.00	\$ 1,288,000.00
A-14	\$ 2.50	\$ 10.00	\$ 20.00	10%	\$ 175,000.00	\$ 700,000.00	\$ 1,400,000.00
A-15	\$ 2.80	\$ 11.20	\$ 22.40	10%	\$ 196,000.00	\$ 784,000.00	\$ 1,568,000.00

RENTABILIDAD AL PERIODO	1 HORA	12 HORAS	24 HORAS
5 AÑOS	\$ 318,500	\$ 1,274,000	\$ 2,548,000
7 AÑOS 6 MESES	\$ 542,500	\$ 2,170,000	\$ 4,340,000
10 AÑOS	\$ 815,500	\$ 3,262,000	\$ 6,524,000
12 AÑOS 6 MESES	\$ 1,176,000	\$ 4,704,000	\$ 9,408,000
15 AÑOS	\$ 1,627,500	\$ 6,510,000	\$ 13,020,000

RENTABILIDAD ESCENARIO N°3		
PERIODO	VALOR PRESENTE NETO	TASA INTERNA DE RETORNO
5 AÑOS	-\$ 6,365,800	SIN VALOR
7 AÑOS 6 MESES	-\$ 5,085,800	SIN VALOR
10 AÑOS	-\$ 3,525,800	-20%
12 AÑOS 6 MESES	-\$ 1,465,800	15%
15 AÑOS	\$ 1,114,200	59%

FUENTE : Investigación A&R, 2003

9.7.4 CUARTO ESCENARIO

HIPÓTESIS : Amparados en la Ley Declaratoria de Utilidad Pública (Art. 55 - Art. 68), el Concesionario I.M.D.M.Q. (FONSAL) a permitido EXPROPIAR dichos predios para la ejecución del Proyecto de Estacionamientos "Plaza del

Teatro”, desembolsando por el mismo el valor establecido por avalúo CATASTRAL. Determinando 7 Años y medio de Concesión y tasas de reajuste dentro del rango establecido por el mercado de estacionamientos de Centro Histórico.

El resultado del análisis del Escenario N°4 considera así:

CUADRO N°51

CATEGORÍA DE INVERSIÓN ESCENARIO N°4

AÑO	TARIFA ANUAL			INCREMENTO ANUAL	REEMBOLSO ANUAL		
	1 HORA	12 HORAS	24 HORAS		1 HORA	12 HORAS	24 HORAS
A-1	\$ 1.00	\$ 4.00	\$ 8.00	15%	\$ 70,000.00	\$ 280,000.00	\$ 560,000.00
A-2	\$ 1.20	\$ 4.80	\$ 9.60	15%	\$ 84,000.00	\$ 336,000.00	\$ 672,000.00
A-3	\$ 1.40	\$ 5.60	\$ 11.20	15%	\$ 98,000.00	\$ 392,000.00	\$ 784,000.00
A-4	\$ 1.60	\$ 6.40	\$ 12.80	15%	\$ 112,000.00	\$ 448,000.00	\$ 896,000.00
A-5	\$ 1.80	\$ 7.20	\$ 14.40	15%	\$ 126,000.00	\$ 504,000.00	\$ 1,008,000.00
A-6	\$ 2.10	\$ 8.40	\$ 16.80	15%	\$ 147,000.00	\$ 588,000.00	\$ 1,176,000.00
A-7	\$ 2.40	\$ 9.60	\$ 19.20	15%	\$ 168,000.00	\$ 672,000.00	\$ 1,344,000.00
A-7.5	\$ 1.40	\$ 5.60	\$ 11.20	8%	\$ 98,000.00	\$ 392,000.00	\$ 784,000.00

RENTABILIDAD AL PERIODO	1 HORA	12 HORAS	24 HORAS
5 AÑOS	\$ 490,000	\$ 1,960,000	\$ 3,920,000
7 AÑOS 6 MESES	\$ 854,000	\$ 3,416,000	\$ 6,832,000

RENTABILIDAD ESCENARIO N°4

PERIODO	VALOR PRESENTE NETO	TASA INTERNA DE RETORNO
5 AÑOS	\$ 1,823,106	SIN VALOR
7 AÑOS 6 MESES	\$ 256,894	48%

FUENTE : Investigación A&R, 2003

9.7.5 QUINTO ESCENARIO

HIPÓTESIS : Amparados en la Ley Declaratoria de Utilidad Pública la misma (Art. 55 - Art. 68), el Concesionario I.M.D.M.Q. (FONSAL) a permitido COMPRAR dichos predios a precios ni Catastrales, ni Comerciales; sino valores racionales pues se trata de un equipamiento urbano. Determinando 10 Años de Concesión y tasas de reajuste dentro del rango establecido por el mercado de estacionamientos de Centro Histórico.

El resultado del análisis del Escenario N°5 considera así:



CUADRO N°52

CATEGORÍA DE INVERSIÓN ESCENARIO N°5

AÑO	TARIFA ANUAL			INCREMENTO ANUAL	REEMBOLSO ANUAL		
	1 HORA	12 HORAS	24 HORAS		1 HORA	12 HORAS	24 HORAS
A-1	\$ 1.00	\$ 4.00	\$ 8.00	15%	\$ 70,000.00	\$ 280,000.00	\$ 560,000.00
A-2	\$ 1.20	\$ 4.80	\$ 9.60	15%	\$ 84,000.00	\$ 336,000.00	\$ 672,000.00
A-3	\$ 1.40	\$ 5.60	\$ 11.20	15%	\$ 98,000.00	\$ 392,000.00	\$ 784,000.00
A-4	\$ 1.60	\$ 6.40	\$ 12.80	15%	\$ 112,000.00	\$ 448,000.00	\$ 896,000.00
A-5	\$ 1.80	\$ 7.20	\$ 14.40	15%	\$ 126,000.00	\$ 504,000.00	\$ 1,008,000.00
A-6	\$ 2.10	\$ 8.40	\$ 16.80	15%	\$ 147,000.00	\$ 588,000.00	\$ 1,176,000.00
A-7	\$ 2.40	\$ 9.60	\$ 19.20	15%	\$ 168,000.00	\$ 672,000.00	\$ 1,344,000.00
A-8	\$ 2.80	\$ 11.20	\$ 22.40	15%	\$ 196,000.00	\$ 784,000.00	\$ 1,568,000.00
A-9	\$ 3.20	\$ 12.80	\$ 25.60	15%	\$ 224,000.00	\$ 896,000.00	\$ 1,792,000.00
A-10	\$ 3.70	\$ 14.80	\$ 29.60	15%	\$ 259,000.00	\$ 1,036,000.00	\$ 2,072,000.00

RENTABILIDAD AL PERIODO	1 HORA	12 HORAS	24 HORAS
5 AÑOS	\$ 490,000	\$ 1,960,000	\$ 3,920,000
7 AÑOS 6 MESES	\$ 903,000	\$ 3,612,000	\$ 7,224,000
10 AÑOS	\$ 1,484,000	\$ 5,936,000	\$ 11,872,000

RENTABILIDAD ESCENARIO N°5

PERIODO	VALOR PRESENTE NETO	TASA INTERNA DE RETORNO
5 AÑOS	\$ 3,112,375	SIN VALOR
7 AÑOS 6 MESES	\$ 752,375	22%
10 AÑOS	\$ 2,567,625	101%

FUENTE : Investigación A&R, 2003





CAPITULO X

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES

10.1 PROYECTO DE ESTACIONAMIENTOS “PLAZA DEL TEATRO”

Sé a pretendido desarrollar un documento que oriente y aplique a proyectos que mantiene característica de construcción en Área Patrimonial.

Como premisa sé a partido de la poca información para proyectos en zonas Históricas que reposan en los archivos de las diferentes entidades que participan en proyectos como estos o similares, así como de la Información Económica Incoherente e Inexacta de los proyectos que se me permitió analizar.

10.1.1 DEL PROYECTO

- Pese que el Concesionario = I.M.D.M.Q. (FONSAL) trabaja bajo parámetros hipotéticos por no decir referenciales de Plan Masa, sé a logrado establecer, compilar y desarrollar un Producto Inmobiliario.

10.1.2 DE LA PARTE ADMINISTRATIVA

- Sé a tratado de establecer todos y cada uno de los ítem que involucran a Proyectos de Equipamiento con esta o similares características, habrá que acotar que si se manejan todos y cada uno de los aspectos administrativos estipulados anteriormente se logrará concluir en las plazos establecidos y con los niveles de calidad requeridos.

10.1.3 DE LA CONCESIÓN

- Los aspectos legales influirán determinadamente en la ejecución del Proyecto de Estacionamientos “Plaza del Teatro” por ende tanto el Concesionario = Promotor, como el Concesionario = I.M.D.M.Q (FONSAL), tendrán que establecer pautas claras y visibles para efectos de la Concesión, sin olvidar la aplicabilidad y el vacío legal que existe en la Ley de Régimen de Contratación Pública y más aún en la Declaratoria de Utilidad Pública.





10.1.4 DEL FINANCIAMIENTO

- Costo del Suelo, riesgo estipulado en un principio es la variable financiera que marca el riesgo general del Proyecto así nos refleja el rendimiento que proporciona el cálculo del VAN, TIR.
- Las variables de RIESGO que asume Concesionario = Promotor pueden ser más que las desglosadas anteriormente por ende será necesario todo acápite de variabilidad analizarlo cuantitativa y cualitativamente.

10.2 RECOMENDACIONES

Tanto el presente proyecto como el resultado de los análisis de este pueden contribuir como una de las herramienta dinámica para diseñar y/o ejecutar proyectos de características similares en áreas históricas o con protección patrimonial, habrá eso sí que actualizar los datos y aumentar variables sean estas de riesgo – arquitectónicas – urbanas – comunitarias, etc.

10.2.1 DEL PROYECTO

- Cumplir las estipulaciones descritas sin olvidar del aporte de la comunidad, obtendremos así un Producto Inmobiliario que cumple con la normativa urbana, arquitectónica, patrimonial y los estándares de calidad y seguridad óptimos para este tipo de intervenciones; permitiendo el confort del usuario e implantando una solución urbano-arquitectónica a la comunidad.

10.2.2 DE LA CONCESIÓN

- Evitar y abordar la concesión si existe alguna restricción sea de precio, tiempo, uso o mantenimiento, si no existe un análisis pormenorizado de CAUSA & EFECTO de los involucrados.
- Establecer pautas claras y visibles dentro de la negociación tanto para el Concesionario – Promotor y Concesionante - I.M.D.M.Q. (FONSAL) de igual manera dentro de cada uno de estos consorcios para manejo interno.

10.2.3 DE LA ADMINISTRACIÓN

- Tomar en cuenta la consecuencia laboral que este tipo de proyectos genera y prever desde un principio medidas de mitigación para fortalecer el diálogo entre el Promotor y su equipo de trabajo.





- Tomar en cuenta el tipo de contratación en las diferentes etapas del proyecto y como va a trabajar – adjudicar - licitar y sub administrar, cada una de estas etapas dentro de la parte administrativa, laboral y económica del proyecto.

10.2.4 DEL FINANCIAMIENTO

- Abordar el Proyecto de Estacionamiento “Plaza del Teatro” si los precios del Suelo se mantienen será una decisión sabia del Concesionario = Promotor.
- Abordar el Proyecto de Estacionamiento “Plaza del Teatro” si se estipulan restricciones de precio por arrendamiento de plaza de parqueo será una decisión sabia del Concesionario = Promotor.
- Abordar el Proyecto de Estacionamiento “Plaza del Teatro” si se concede por período menor al estipulado en el Análisis TARIFARIO será una decisión sabia del Concesionario = Promotor.





BIBLIOGRAFÍA

INFORMACIÓN DE LIBROS

- AGUSTIN BAEZA, Economía del Patrimonio Histórico y Cultural “ Folios Curso Internacional Universidad Alcalá de Henares, 1999, Madrid – España.
- ALBERTO GAMBOA TOBÓN, Administración de Empresas MERCADEO, Editorial Norma, 1991, Barcelona – España.
- ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE, Intervenciones en el Centro Histórico y Barrios de Madrid, 2000, Madrid – España
- ANTONIO CAPITEL, Metamorfosis de Monumentos y Teoría de la Restauración, 3º Edición Alianza Forma, 1999, Madrid - España.
- AZQUETA, D. & PEREZ, Gestión de Espacios Naturales, 2º Edición Mc Graw Hill, 1996, Madrid – España.
- CULTURA Y NATURALEZA, Textos Internacionales, 1º Edición Qprint S.L., 2001, Cantabria – España.
- DERECHO CIVIL DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2º Edición Vol. XII, 2001, Quito – Ecuador.
- DIEGO PERIS SÁNCHEZ, RAFAEL ELVIRA GUTIÉRREZ, ANTONIO DE LUCAS MARTÍNEZ, El Edificio Sabatini, Castilla de la Mancha, 1998, Toledo – España.
- DISTRITO METROPOLITANO, Arquitectura de Quito una Visión Histórica, Ediciones Municipales, 1993, Quito - Ecuador.
- DISTRITO METROPOLITANO, Atlas Urbano de Quito, Ediciones Municipales, 1993, Quito - Ecuador.
- DISTRITO METROPOLITANO, Planes Particulares en Áreas Históricas, Ediciones Municipales, 1992, Quito – Ecuador.
- DISTRITO METROPOLITANO, Quito Guía Arquitectónica, Ediciones Municipales, 1993, Quito - Ecuador.
- ESTHER HIGUERAS GARCÍA, El Impacto Ambiental y la Planificación, Instituto Juan de Herrera, 1999, Madrid - España
- FRANCISCO MOCHÓN, Principios de Economía, 2º Edición Mc Graw Hill 2001, Madrid – España.





- LEY DE CONTRATACIÓN PÚBLICA, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2º Edición Vol. VIII, 2001, Quito – Ecuador.
- LEY DE INQUILINATO, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2º Edición, 2001, Quito – Ecuador.
- RIERA P. Manual de Valoración Contingente, Instituto de Estudios Fiscales, 1994, Madrid – España.
- RAMIRO GAMBOA VELÁSQUEZ, Administración de Empresas FINANZAS, Editorial Norma, 1991, Barcelona – España.

INFORMACIÓN DE REVISTAS

- GESTION, Economía Sectorial, María Yépez y Palo Cardoso, Quito – Ecuador

INFORMACIÓN DE PERIÓDICOS

- EL COMERCIO, Especial de Domingo, Quito es Joya del Mundo desde 1978, Marzo 23 2003, Quito - Ecuador.
- EL HOY, Quito esta entrampado en el tránsito de todos los días, Mayo 11 2002, Quito – Ecuador.
- EL PAÍS, Urbanismo, Una revisión más que necesaria “Nueva ley de Expropiación”, Febrero 28 2003, Madrid – España.
- NUEVOS TIEMPOS, El Corredor, Análisis Económico del Patrimonio Histórico de Alcalá, Mayo de 1998. Alcalá de Henares –España.

WEB-INFORMATION

- www.bce.fin.ec, Riesgo País, Tasa de Interés Pasiva y Activa, Inflación a Junio 2003.
- www.caecam.org, Nace el Financiamiento para el Financiamiento de la Vivienda
- www.Inec.com, Evolución de la Población Urbana y Rural de Pichincha
- www.joyasinmobiliarias.com, El valor de una Edificación con historia, 2002, España.
- www.luduskamak.com, Inmobiliaria de Edificaciones, 2002, España.





ÍNDICE DE SIGLAS

A.E.C.I	Agencia Española de Cooperación Internacional
B.C.E	Banco Central del Ecuador.
B.I.D	Banco Interamericano de Desarrollo
F.O.N.S.A.L	Fondo de Salvamento.
I.C.O.M.O.S	Consejo Internacional de Monumentos y Sitios.
I.N.E.C	Instituto Nacional de Estadística y Censo.
J.A	Junta de Andalucía
I.M.D.M.Q	Ilustre Municipio del distrito Metropolitano de Quito.
I.N.P.C	Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
O.N.U	Organización de Naciones Unidas.
P.I.B	Producto Interno Bruto.
T.C.A	Tasa de Crecimiento Anual.
T.I.R	Tasa Interna de Retorno.
U.E	Unión Europea
U.N.E.S.C.O	Organización de la Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Tecnología.
V.A.N	Valor Presente Neto.



**ANEXO****DATOS REFERENCIALES****“PLAZA DEL TEATRO NACIONAL SUCRE”****PROYECTO INTEGRAL**

TIPO DE PROYECTO	AVALUO	PROPUESTA	OBSERVACIONES
PROYECTO 1			
CINE VARIEDADES			
Restauración		\$ 1,000,000.00	
Estudio		\$ 60,000.00	
SUBTOTAL		\$ 1,060,000.00	
CASA JUNTO A TEATRO SUCRE			
Expropiación	\$ 67,490.00	\$ 150,000.00	
Rehabilitación 500 m2x \$300		\$ 150,000.00	
Estudio		\$ 25,000.00	
SUBTOTAL		\$ 325,000.00	
CASA POESIA			
Mantenimiento Mayor		\$ 40,000.00	
SUBTOTAL		\$ 40,000.00	
IMAGEN URBANA			
Pintura de fachadas		\$ 15,000.00	% recuperación por mejoras
Mobiliario		\$ 3,000.00	
SUBTOTAL		\$ 18,000.00	
SUBTOTAL		\$ 1,443,000.00	
PROYECTO 2			
Expropiación			
Dirección de Salud	\$ 241,695.00	\$ 300,000.00	Negociable con Complejo de Salud
Edificio Gran Pasaje	\$ 1,871,416.00	\$ 2,200,000.00	
Derrocamiento 9500m2 x \$ 60m2		\$ 570,000.00	
Estudios		\$ 100,000.00	
Parque y estacionamiento 3750 x 360		\$ 1,350,000.00	Recuperable a Largo Plazo
Construcción Bloque Nuevo		\$ 300,000.00	Recuperable por Venta
Mobiliario		\$ 50,000.00	
Pintura Fachadas		\$ 10,000.00	Recuperable por Mejoras
SUBTOTAL		\$ 4,880,000.00	
TOTAL		\$ 6,323,000.00	

IMÁGENES PROYECTO INTEGRAL

DATOS DE AVALUO



DIRECCION METROPOLITANA DE AVALUOS Y CATASTROS INFORME DE AVALUO DE LAS PROPIEDADES UBICADAS EN EL SECTOR DE LA PLAZA DEL TEATRO


NUMERO	CLAVE CATASTRAL	PREDIO N°	ÁREAS (m2)		VALORES (m2)		AVALUO PARCIAL		AVALUO COMERCIAL	AVALUO CATASTRAL
			TERRENO	CONSTRUC	TERRENO	CONSTRUC	TERRENO	CONSTRUC		
1	10001-25-004	131417	207.00	1,245.00	85.00	180.00	17,595.00	224,100.00	241,695.00	1,911.90
2	10001-19-011	90818	240.00	554.00	85.00	85.00	20,400.00	47,090.00	67,490.00	4,213.38
3	10001-25-003		2,120.00	8,384.00	91.80	200.00	194,616.00	1,676,800.00	1,871,416.00	236,060.31
TOTAL :								1,947,990.00	2,180,601.00	242,185.59



ANEXO

PRESUPUESTO GENERAL

PROYECTO ESTACIONAMIENTOS

PRESUPUESTO DE OBRA			
Proyecto	: ESTACIONAMIENTOS " PLAZA DEL TEATRO "	Gráfico:	
Propietarios	: FONSAI	AUTOR: MARCO LENIN LARA CALDERON	
Ubicación	: Calle Mamabí, entre Calle Guayaquil y Vargas		
Area Terreno	: 2,567	m2	
Area Construcción:	5,250	m2	
Costo DIRECTO	\$ 4,880,000	dls	
Incluido Suelo	:		
Costo Indirc/Adm	: \$ 1,181,200	dls	
Beneficio	: \$ 2,338,800	dls	
Costo x m2	: \$ 929.52	dls	
PRESUPUESTO	: \$ 8,185,800	dls	
P.V.P. x m2	: \$ 1,559.20	dls	
Fecha Emisión	: Junio 14, 2003		

COSTO DIRECTO			
DESGLOSE GLOBAL	AREA/M2	COSTO/M2	%
COSTO DEL TERRENO	2,567	\$ 973.90	51.23%
COSTO / DERROCAMIENTO (EDIFICACION EXISTENTE)	9,500	\$ 60.00	11.68%
COSTO / PARQUE Y ESTACIONAMIENTO	3,750	\$ 360.00	27.66%
COSTO / CONSTRUCCION BLOQUE NUEVO	1,500	\$ 200.00	6.15%
COSTO / ESTUDIO "DERRTO, CONST"	0	\$ 100,000.00	2.05%
COSTO / MOBILIARIO URBANO	0	\$ 50,000.00	1.02%
COSTO / TRATAMIENTO CONTEXTO URBANO	0	\$ 10,000.00	0.20%
EDIFICACIONES A REALIZAR	1	\$ 4,880,000.00	100.00%
PROPORCION COSTO DE URBANIZACION/COSTO OBRA	3.5%		
PROPORCION COSTO OBRAS EXTERIORES/COSTO OBRA	8.4%		
NUMERO DE PARQUEADEROS	200	\$ 29,235.00	CD/CADA UNO

ITEM	DESCRIPCION	VALOR	%
A	COSTO DEL TERRENO	\$ 2,500,000.00	51.23%
	DIRECCION DE SALUD (HOSPITAL BACA ORTIZ)	\$ 300,000.00	6.15%
	SR. VEGA PAUCAR ELEODORO	\$ 2,200,000.00	45.08%
	CENTRO COMERCIAL GRAN PASAJE (VARIOS PROPIETARIOS)		
B	DERROCAMIENTO DE EDIFICACIONES EXISTENTES	\$ 570,000.00	11.68%
	VALOR REFERENCIAL PARA DERROCAMIENTO DE EDIFICACIONES	\$ 570,000.00	11.68%
	CERRAMIENTOS PERIMETRAL (PREVEN)		
	EQUIPAMIENTO DE OFICINA DE CONSTRUCCION Y GUARDIANIA (PREVEN)		
	MALLA PLASTICA DE CERRAMIENTO (PERIMETRAL EN ALTURA)		
	RETIRO DE CUBIERTAS DE TEJA		
	RETIRO DE VIDRIERIA		
	RETIRO DE MATERIAL DE MAYOR ESCALA (CANALETA, CHIMENEA)		
	APUNTALAMIENTO PROVINCIONAL DE EDIFICACION A DERROCAR		
	PREVENCION DE EDIFICACIONES COLINDANTES		
	APUNTALAMIENTO PROVINCIONAL DE EDIFICACIONES COLINDANTES		
	DERROCAMIENTO DE EDIFICACION		
	DERROCAMIENTO DE MAMPOSTERIA (ARRIBA - ABAJO)		
DERROCAMIENTO DE ESTRUCTURA ENTREPISO (ARRIBA - ABAJO)			
DERROCAMIENTO DE ESTRUCTURA PORTANTE (ARRIBA - ABAJO)			
TRASLADO DE ESCOMBROS			
LIMPIEZA DEL TERRENO			
C	OBRAS DE URBANIZACION	\$ 47,250.00	0.97%
	REPLANTEO Y NIVELACION		
	MOVIMIENTO DE TIERRAS		
	CERRAMIENTOS PERIMETRALES Y MUROS		
	EQUIPAMIENTO DE OFICINA DE CONSTRUCCION Y GUARDIANIA		
	OBRAS DE ALCANTARILLADO		
	CONEXIONES DE ALCANTARILLADO A RED PUBLICA		
	RED DE AGUA POTABLE		
RED ELECTRICA			
RED TELEFONICA			
D	EDIFICACIONES A REALIZAR	\$ 1,650,000.00	33.81%
	CONSTRUCCION EDIFICACION PARA ESTACIONAMIENTOS	\$ 1,350,000.00	27.66%
	CIMENTACIONES		
	RELLENOS		
	MUROS PERIMETRALES		
	LOSAS DE CONTRAPISO		
ESTRUCTURA HORMIGON			





	MAMPOSTERIA		
	RECUBRIMIENTOS DE PAREDES, PISOS Y CIELO RASO		
	VENTANAS - ALUMINIO Y VIDRIO (INTERNAS)		
	PUERTAS - PASAMANOS - CLARABOYAS		
	PISOS (MADERA - CERAMICA) - BARREDERAS		
	INSTALACIONES ELECTRICAS		
	INSTALACIONES HIDRO - SANITARIAS		
	SISTEMA CONTRA INCENDIO		
	SISTEMA DE ASCENSORES		
	SISTEMAS DE SEGURIDAD - ALARMAS		
	SISTEMAS DE SONIDO - VIDEO (CIRCUITO CERRADO)		
	SISTEMAS ESPECIALES (CONTROL "INTELIGENTE")		
	SISTEMAS SANITARIOS Y GRIFERIAS		
	MUEBLES DE BAÑOS		
	MUEBLES DE MANTENIMIENTO O UTILERIA		
	PINTURA INTERIORES Y EXTERIORES		
	CONSTRUCCION BLOQUE NUEVO	\$ 300,000.00	6.15%
	CIMENTACIONES		
	RELLENOS		
	LOSAS DE CONTRAPISO		
	ESTRUCTURA HORMIGON		
	MAMPOSTERIA INTERNA Y EXTERNA		
	RECUBRIMIENTOS DE PAREDES, PISOS Y CIELO RASO		
	VENTANAS - ALUMINIO Y VIDRIO		
	PUERTAS - PASAMANOS - CLARABOYAS		
	PISOS (MADERA - CERAMICA) - BARREDERAS		
	INSTALACIONES ELECTRICAS		
	INSTALACIONES HIDRO - SANITARIAS		
	SISTEMA CONTRA INCENDIO		
	SISTEMA DE ASCENSORES		
	SISTEMAS DE SEGURIDAD - ALARMAS		
	SISTEMAS DE SONIDO - VIDEO - TV CABLE		
	SISTEMAS ESPECIALES		
	SISTEMAS SANITARIOS Y GRIFERIAS		
	MUEBLES DE BAÑOS Y COCINAS		
	MUEBLES DE MANTENIMIENTO O UTILERIA		
	PINTURA INTERIORES Y EXTERIORES		
E	OBRAS GENERALES EXTERIORES	\$ 112,750.00	2.31%
	CISTERNAS		
	CAMINERIAS		
	ENCEPADO		
	JARDINERIA		
	VEREDAS Y ADOQUINADO		
	SITIOS DE ACOPIO DE BASURA		
	EQUIPO HIDRONEUMATICO		
	CAMARA DE TRANSFORMACION		
	GENERADORES DE EMERGENCIA		
	ILUMINACION EXTERIOR		
	CASA DE MAQUINAS		
	CASA COMUNAL (POLICIA MUNICIPAL TURISTICA)		
	PORTONES DE ACCESO		
	GUARDIANIA		
		\$ 4,880,000.00	100.00%

COSTO INDIRECTO

DESGLOSE GLOBAL	AREA/M2	COSTO/M2	%
SUPUESTO / PRESUPUESTO POR CONSULTORIA		OBRA TOTAL \$ 571,200.00	48.36%
SUPUESTO / PLAN DE MARKETING/COSTO OBRA		OBRA TOTAL \$ 146,400.00	12.39%
SUPUESTO / TASA DE IMPUESTOS/ COSTO OBRA		OBRA TOTAL \$ 463,600.00	39.25%
SUPUESTO / PLAN ADMINISTRACIÓN POR PERIODO	CINCO AÑOS DE CONCESIÓN	\$ -	0.00%
SUPUESTO / PLAN MANTENIMIENTO POR PERIODO	CINCO AÑOS DE CONCESIÓN	\$ -	0.00%
		\$ 1,181,200.00	100.00%

CUADRO 1

PRESUPUESTOS POR CONSULTORIA	AREA/M2	COSTO	%
COSTO CONSULTORIA PREINVERSION/COSTO OBRA		TOTAL CONSTRUIBLE \$ 244,000.00	5.00%
COSTO CONSULTORIA EJECUCION/COSTO OBRA		TOTAL CONSTRUIBLE \$ 439,200.00	9.00%
COSTO CONSULTORIA FASE ENTREGA/COSTO OBRA		TOTAL CONSTRUIBLE \$ 48,800.00	1.00%
COSTO CONSULTORIA FASE ADMINISTRACION/COSTO OBRA		TOTAL CONSTRUIBLE \$ 366,000.00	7.50%

ITEM	DESCRIPCION	VALOR	%
A	COSTO CONSULTORIA PREINVERSION/COSTO OBRA	\$ 119,000.00	20.83%
	ASESORIA JURIDICA PRE COMPRA DE SUELO		
	ESTUDIO DE MERCADO		
	ESTUDIO DE DERROCAMIENTO (METODO A ELEGIR)		
	ESTUDIO DE SUELO		
	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO		
	DISEÑO ARQUITECTONICO		
	ESTUDIO PREVENCIÓN ARQUITECTÓNICA		
	DISEÑO ESTRUCTURAL		
	DISEÑO HIDROSANITARIO		
	DISEÑO AMBIENTAL		
	DISEÑO ELECTRICO - TELEFONICO - SEGURIDADES		
	PROGRAMACION Y PRESUPUESTOS		
	ASESORIA JURIDICA POST COMPRA DE SUELO		
	ASESORIA FINANCIERA / ADMINISTRATIVA		





B	COSTO CONSULTORIA EJECUCION/COSTO OBRA	\$	214,200.00	37.50%
	GERENCIA DE PROYECTO			
	DIRECCION TECNICA			
	FISCALIZACION DEL PROYECTO			
	GASTOS GENERALES			
C	COSTO CONSULTORIA FASE ENTREGA/COSTO OBRA	\$	23,800.00	4.17%
	DECLARATORIA DE PROPIEDAD			
	ESCRITURACION			
D	COSTO CONSULTORIA FASE ADMINISTRACION/COSTO OBRA	\$	178,500.00	31.25%
	ESTUDIO ADMINISTRATIVO (RETORNO DE INVERSION)			
	ANALISIS TARIFARIO SOBRE BASE DEL RETORNO DE INVERSION			
	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL (PROYECCION CINCO PRIMEROS ANOS)	\$	35,700.00	
		\$	571,200.00	93.75%

CUADRO 2

PRESUPUESTOS POR PROMOCION Y VENTAS	AREA/M2	COSTO	%
SUPUESTO / PLAN DE MARKETING/COSTO OBRA	TOTAL CONSTRUIBLE	\$ 146,400.00	3.00%

ITEM	DESCRIPCION	VALOR	%
	PLAN DE MARKETING	\$ 146,400.00	100.00%
	VALLAS		
	MAQUETA		
	PARTICIPACION EN FERIAS Y EVENTOS		
	DESARROLLO DE SITIO WEB		
	FOLLETOS / TRIPTICOS / CASA ABIERTA		
	CAMPANA PROMOCION APOYADA EN MEDIOS		
		\$ 146,400.00	100.00%

CUADRO 3

IMPUESTOS Y TRAMITACION BUROCRÁTICA	AREA/M2	COSTO	%
SUPUESTO / TASA DE IMPUESTOS/ COSTO OBRA	TOTAL CONSTRUIBLE	\$ 463,600.00	100.00%

ITEM	DESCRIPCION	VALOR	%
	COSTO SEGURO PRIVADO	\$ 292,800.00	63.16%
	SEGURO TODO RIESGO CONSTRUCCION "VALOR MAXIMO (6 x 1000)"		
3.50%	COSTO SUPUESTO / TASA DE IMPUESTOS/ COSTO OBRA	\$ 170,800.00	36.84%
	COLEGIO DE ARQUITECTOS		
	IMPUESTOS DE APROBACION		
	FONDO DE GARANTIA		
	IMPUESTOS DE CONSTRUCCION		
	CUERPO DE BOMBEROS		
	IMPUESTO PREDIAL		
	COLEGIO DE INGENIEROS		
	IMPUESTO DE ALCANTARILLADO		
	IMPUESTO EMPRESA DE AGUA POTABLE		
	GASTOS LEGALES		
	EMPRESA ELECTRICA		
	ACOMETIDA ANDINATEL		
	DECLARATORIA PROPIEDAD INTELECTUAL		
	IMPUESTOS Y PAGOS		
		\$ 463,600.00	100.00%

CUADRO 4

PRESUPUESTOS ADMINISTRACIÓN	AREA/M2	COSTO	%
SUPUESTO / PLAN ADMINISTRACIÓN POR PERIODO	TOTAL CONSTRUIBLE	\$ 390,400.00	8.00%

ITEM	DESCRIPCION	VALOR	%
	ADMINISTRACIÓN ORGANIZACIONAL DEL INMUEBLE	\$ 390,400.00	100.00%
	PERSONAL ADMINISTRATIVO / FINANCIERO		
	PERSONAL CONTABLE / CARTERA		
	PERSONAL OPERATIVO (OBRA CVL-URB-ARQ)		
	PERSONAL OPERATIVO (CONTROL Y SEGURIDAD)		
		\$ 390,400.00	100.00%

CUADRO 5

PRESUPUESTOS POR MANTENIMIENTO	AREA/M2	COSTO	%
SUPUESTO / PLAN MANTENIMIENTO POR PERIODO	TOTAL CONSTRUIBLE	\$ 488,000.00	10.00%

ITEM	DESCRIPCION	VALOR	%
	TERCERIZACIÓN DEL PERSONAL	\$ 488,000.00	100.00%
	EQUIPO DE MANTENIMIENTO (OBRA CIVIL , URBANO-ARQUITECTONICA)		
	EQUIPO DE MANTENIMIENTO INMUEBLE (LIMPIEZA)		
	EQUIPO CONTROL Y SEGURIDAD		
	EQUIPO SERVICIOS (CASETAS)		
		\$ 488,000.00	100.00%

BENEFICIO

BENEFICIO 33% DEL COSTO DIRECTO	COSTO	%
BENEFICIO POR MINIMO POR EL CUAL EL PROMOTOR PARTICIPA EN EL PROYECTO	\$ 2,338,800.00	40.00%





CRONOGRAMA

DESCRIPCIÓN GENERAL

RESUMEN DE GASTOS								
8	9	10	11	12	13	14	15	
								\$ 2,500,000.00
								\$ 570,000.00
								\$ 47,250.00
								\$ 1,762,750.00
\$ 150,000.00	\$ 150,000.00	\$ 150,000.00	\$ 150,000.00	\$ 187,583.33	\$ 187,583.33	\$ 187,583.33		\$ 1,350,000.00
\$ 112,500.00	\$ 112,500.00	\$ 112,500.00	\$ 112,500.00	\$ 112,500.00	\$ 112,500.00	\$ 112,500.00		\$ 300,000.00
\$ 37,500.00	\$ 37,500.00	\$ 37,500.00	\$ 37,500.00	\$ 37,500.00	\$ 37,500.00	\$ 37,500.00		\$ 112,750.00
				\$ 37,583.33	\$ 37,583.33	\$ 37,583.33		\$ 357,000.00
\$ 17,850.00	\$ 17,850.00	\$ 17,850.00	\$ 17,850.00	\$ 17,850.00	\$ 17,850.00	\$ 17,850.00	\$ 23,800.00	\$ 119,000.00
								\$ 214,200.00
\$ 17,850.00	\$ 17,850.00	\$ 17,850.00	\$ 17,850.00	\$ 17,850.00	\$ 17,850.00	\$ 17,850.00		\$ 23,800.00
							\$ 23,800.00	\$ 146,400.00
\$ 10,457.14	\$ 10,457.14	\$ 10,457.14	\$ 10,457.14	\$ 10,457.14	\$ 10,457.14	\$ 10,457.14	\$ 10,457.14	\$ 463,600.00
								\$ 5,847,000.00
\$ 216,940.48	\$ 216,940.48	\$ 216,940.48	\$ 216,940.48	\$ 254,523.81	\$ 254,523.81	\$ 254,523.81	\$ 72,890.48	

8	9	10	11	12	13	14	15	
\$ 216,940.48	\$ 216,940.48	\$ 216,940.48	\$ 216,940.48	\$ 254,523.81	\$ 254,523.81	\$ 254,523.81	\$ 72,890.48	\$ 5,847,000.00

8	9	10	11	12	13	14	15	
3.71%	3.71%	3.71%	3.71%	4.35%	4.35%	4.35%	1.25%	100.00%

8	9	10	11	12	13	14	15	
\$ 242,248.96	\$ 245,613.42	\$ 249,024.61	\$ 252,483.17	\$ 300,338.10	\$ 304,509.32	\$ 308,738.48	\$ 89,644.43	\$ 6,218,498.97

8	9	10	11	12	13	14	15	
3.90%	3.95%	4.00%	4.06%	4.83%	4.90%	4.96%	1.44%	100.00%

PORCENTAJE DEL COSTO GLOBAL A VALOR CORRIENTE





ANÁLISIS TARIFARIO

DESCRIPCIÓN GENERAL

PRIMER PERÍODO DE CONCESIÓN

ITEM	DESCRIPCION DE USOS	VALOR	%
A - 1	PRECIO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 1 HORA	\$ 1.00	15.00%
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 12 HORAS	\$ 4.00	
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 24 HORAS	\$ 8.00	
B - 1	PERIODO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	SI SE ALQUILA 1 HORA AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 1.00	
	SI SE ALQUILA 4 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 4.00	
	SI SE ALQUILA 8 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 8.00	
C - 1	VIDA UTIL ANUAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	350 DIAS AL AÑO EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 350.00	
		\$ 1,400.00	
		\$ 2,800.00	
D - 1	VIDA UTIL GLOBAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	1750 DIAS EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 1,750.00	
		\$ 7,000.00	
		\$ 14,000.00	
E - 1	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES		
	1 ESTACIONAMIENTO PRODUCIRA x EN UN PERIODO t	\$ 350.00	
		\$ 1,400.00	
		\$ 2,800.00	
	200 ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES PRODUCIRAN x EN UN PERIODO t	\$ 70,000.00	
		\$ 280,000.00	
	\$ 560,000.00		

SEGUNDO PERÍODO DE CONCESIÓN

ITEM	DESCRIPCION DE USOS	VALOR	%
A - 2	PRECIO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 1 HORA	\$ 1.20	15.00%
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 12 HORAS	\$ 4.80	
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 24 HORAS	\$ 9.60	
B - 2	PERIODO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	SI SE ALQUILA 1 HORA AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 1.20	
	SI SE ALQUILA 4 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 4.80	
	SI SE ALQUILA 8 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 9.60	
C - 2	VIDA UTIL ANUAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	350 DIAS AL AÑO EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 420.00	
		\$ 1,680.00	
		\$ 3,360.00	
D - 2	VIDA UTIL GLOBAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	1750 DIAS EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 2,100.00	
		\$ 8,400.00	
		\$ 16,800.00	
E - 2	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES		
	1 ESTACIONAMIENTO PRODUCIRA x EN UN PERIODO t	\$ 420.00	
		\$ 1,680.00	
		\$ 3,360.00	
	200 ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES PRODUCIRAN x EN UN PERIODO t	\$ 84,000.00	
		\$ 336,000.00	
	\$ 672,000.00		



TERCER PERÍODO DE CONCESIÓN

ITEM	DESCRIPCION DE USOS	VALOR	%
A - 3	PRECIO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 1 HORA	\$ 1.40	15.00%
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 12 HORAS	\$ 5.60	
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 24 HORAS	\$ 11.20	
B - 3	PERIODO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	SI SE ALQUILA 1 HORA AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 1.40	
	SI SE ALQUILA 4 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 5.60	
	SI SE ALQUILA 8 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 11.20	
C - 3	VIDA UTIL ANUAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	350 DIAS AL AÑO EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 490.00	
		\$ 1,960.00	
		\$ 3,920.00	
D - 3	VIDA UTIL GLOBAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	1750 DIAS EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 2,450.00	
		\$ 9,800.00	
		\$ 19,600.00	
E - 3	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES		
	1 ESTACIONAMIENTO PRODUCIRA x EN UN PERIODO t	\$ 490.00	
		\$ 1,960.00	
		\$ 3,920.00	
	200 ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES PRODUCIRAN x EN UN PERIODO t	\$ 98,000.00	
		\$ 392,000.00	
	\$ 784,000.00		

CUARTO PERÍODO DE CONCESIÓN

ITEM	DESCRIPCION DE USOS	VALOR	%
A - 4	PRECIO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 1 HORA	\$ 1.60	15.00%
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 12 HORAS	\$ 6.40	
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 24 HORAS	\$ 12.80	
B - 4	PERIODO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	SI SE ALQUILA 1 HORA AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 1.60	
	SI SE ALQUILA 4 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 6.40	
	SI SE ALQUILA 8 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 12.80	
C - 4	VIDA UTIL ANUAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	350 DIAS AL AÑO EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 560.00	
		\$ 2,240.00	
		\$ 4,480.00	
D - 4	VIDA UTIL GLOBAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	1750 DIAS EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 2,800.00	
		\$ 11,200.00	
		\$ 22,400.00	
E - 4	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES		
	1 ESTACIONAMIENTO PRODUCIRA x EN UN PERIODO t	\$ 560.00	
		\$ 2,240.00	
		\$ 4,480.00	
	200 ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES PRODUCIRAN x EN UN PERIODO t	\$ 112,000.00	
		\$ 448,000.00	
	\$ 896,000.00		

SIGUIENTE LAMINA





QUINTO PERÍODO DE CONCESIÓN

ITEM	DESCRIPCION DE USOS	VALOR	%
A - 5	PRECIO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 1 HORA	\$ 1.80	15.00%
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 12 HORAS	\$ 7.20	
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 24 HORAS	\$ 14.40	
B - 5	PERIODO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	SI SE ALQUILA 1 HORA AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 1.80	
	SI SE ALQUILA 4 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 7.20	
	SI SE ALQUILA 8 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 14.40	
C - 5	VIDA UTIL ANUAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	350 DIAS AL AÑO EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 630.00	
		\$ 2,520.00	
		\$ 5,040.00	
D - 5	VIDA UTIL GLOBAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	1750 DIAS EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 3,150.00	
		\$ 12,600.00	
		\$ 25,200.00	
E - 5	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES		
	1 ESTACIONAMIENTO PRODUCIRA x EN UN PERIODO t	\$ 630.00	
		\$ 2,520.00	
		\$ 5,040.00	
	200 ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES PRODUCIRAN x EN UN PERIODO t	\$ 126,000.00	
		\$ 504,000.00	
	\$ 1,008,000.00		

SEXTO PERÍODO DE CONCESIÓN

ITEM	DESCRIPCION DE USOS	VALOR	%
A - 6	PRECIO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 1 HORA	\$ 2.10	15.00%
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 12 HORAS	\$ 8.40	
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 24 HORAS	\$ 16.80	
B - 6	PERIODO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	SI SE ALQUILA 1 HORA AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 2.10	
	SI SE ALQUILA 4 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 8.40	
	SI SE ALQUILA 8 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 16.80	
C - 6	VIDA UTIL ANUAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	350 DIAS AL AÑO EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 735.00	
		\$ 2,940.00	
		\$ 5,880.00	
D - 6	VIDA UTIL GLOBAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	1750 DIAS EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 3,675.00	
		\$ 14,700.00	
		\$ 29,400.00	
E - 6	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES		
	1 ESTACIONAMIENTO PRODUCIRA x EN UN PERIODO t	\$ 735.00	
		\$ 2,940.00	
		\$ 5,880.00	
	200 ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES PRODUCIRAN x EN UN PERIODO t	\$ 147,000.00	
		\$ 588,000.00	
	\$ 1,176,000.00		

SIGUIENTE LAMINA





SÉPTIMO PERÍODO DE CONCESIÓN

ITEM	DESCRIPCION DE USOS	VALOR	%
A - 7	PRECIO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 1 HORA	\$ 2.40	15.00%
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 12 HORAS	\$ 9.60	
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 24 HORAS	\$ 19.20	
B - 7	PERIODO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	SI SE ALQUILA 1 HORA AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 2.40	
	SI SE ALQUILA 4 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 9.60	
	SI SE ALQUILA 8 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 19.20	
C - 7	VIDA UTIL ANUAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	350 DIAS AL AÑO EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 840.00	
		\$ 3,360.00	
		\$ 6,720.00	
D - 7	VIDA UTIL GLOBAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	1750 DIAS EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 4,200.00	
		\$ 16,800.00	
		\$ 33,600.00	
E - 7	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES		
	1 ESTACIONAMIENTO PRODUCIRA x EN UN PERIODO t	\$ 840.00	
		\$ 3,360.00	
		\$ 6,720.00	
	200 ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES PRODUCIRAN x EN UN PERIODO t	\$ 168,000.00	
		\$ 672,000.00	
		\$ 1,344,000.00	

OCTAVO PERÍODO DE CONCESIÓN

ITEM	DESCRIPCION DE USOS	VALOR	%
A - 8	PRECIO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 1 HORA	\$ 2.80	15.00%
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 12 HORAS	\$ 11.20	
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 24 HORAS	\$ 22.40	
B - 8	PERIODO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	SI SE ALQUILA 1 HORA AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 2.80	
	SI SE ALQUILA 4 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 11.20	
	SI SE ALQUILA 8 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 22.40	
C - 8	VIDA UTIL ANUAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	350 DIAS AL AÑO EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 980.00	
		\$ 3,920.00	
		\$ 7,840.00	
D - 8	VIDA UTIL GLOBAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	1750 DIAS EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 4,900.00	
		\$ 19,600.00	
		\$ 39,200.00	
E - 8	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES		
	1 ESTACIONAMIENTO PRODUCIRA x EN UN PERIODO t	\$ 980.00	
		\$ 3,920.00	
		\$ 7,840.00	
	200 ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES PRODUCIRAN x EN UN PERIODO t	\$ 196,000.00	
		\$ 784,000.00	
		\$ 1,568,000.00	

SIGUIENTE LAMINA





Copia Textual

NOVENO PERÍODO DE CONCESIÓN

ITEM	DESCRIPCION DE USOS	VALOR	%
A - 9	PRECIO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 1 HORA	\$ 3.20	15.00%
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 12 HORAS	\$ 12.80	
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 24 HORAS	\$ 25.60	
B - 9	PERIODO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	SI SE ALQUILA 1 HORA AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 3.20	
	SI SE ALQUILA 4 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 12.80	
	SI SE ALQUILA 8 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 25.60	
C - 9	VIDA UTIL ANUAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	350 DIAS AL AÑO EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 1,120.00	
		\$ 4,480.00	
		\$ 8,960.00	
D - 9	VIDA UTIL GLOBAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	1750 DIAS EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 5,600.00	
		\$ 22,400.00	
		\$ 44,800.00	
E - 9	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES		
	1 ESTACIONAMIENTO PRODUCIRA x EN UN PERIODO t	\$ 1,120.00	
		\$ 4,480.00	
		\$ 8,960.00	
	200 ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES PRODUCIRAN x EN UN PERIODO t	\$ 224,000.00	
		\$ 896,000.00	
	\$ 1,792,000.00		

DECIMO PERÍODO DE CONCESIÓN

ITEM	DESCRIPCION DE USOS	VALOR	%
A - 10	PRECIO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 1 HORA	\$ 3.70	15.00%
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 12 HORAS	\$ 14.80	
	VALOR DE UN ESTACIONAMIENTO ALQUILER A 24 HORAS	\$ 29.60	
B - 10	PERIODO DE ALQUILER DE ESTACIONAMIENTO		
	SI SE ALQUILA 1 HORA AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 3.70	
	SI SE ALQUILA 4 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 14.80	
	SI SE ALQUILA 8 HORAS AL DIA EL ESTACIONAMIENTO	\$ 29.60	
C - 10	VIDA UTIL ANUAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	350 DIAS AL AÑO EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 1,295.00	
		\$ 5,180.00	
		\$ 10,360.00	
D - 10	VIDA UTIL GLOBAL DISPONIBLE PARA ALQUILAR ESTACIONAMIENTOS		
	1750 DIAS EL ESTACIONAMIENTO PUEDE SER ALQUILADO	\$ 6,475.00	
		\$ 25,900.00	
		\$ 51,800.00	
E - 10	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES		
	1 ESTACIONAMIENTO PRODUCIRA x EN UN PERIODO t	\$ 1,295.00	
		\$ 5,180.00	
		\$ 10,360.00	
	200 ESTACIONAMIENTOS DISPONIBLES PRODUCIRAN x EN UN PERIODO t	\$ 259,000.00	
		\$ 1,036,000.00	
	\$ 2,072,000.00		





ANEXO

Copia Textual

NORMATIVA MUNICIPAL

SECCION DECIMO PRIMERA

ESTACIONAMIENTOS

ART. 346 ALCANCE

Las disposiciones de esta Sección y las demás pertinentes del presente Código, afectarán a todo tipo de edificación en que existan o se destinen uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos.

ART. 347 ENTRADAS Y SALIDAS

Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Zona de transición:

Las edificaciones que por su ubicación no estén afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición no menor a 3,50 mts. de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa.

b) Número de carriles:

Los carriles para entrada o salida de vehículos serán 2 cuando el estacionamiento albergue a más de 30 puestos.

c) Ancho mínimo de carriles:

Cada carril deberá tener un ancho mínimo útil de 2.50 mts. , separado uno de otro por un bordillo de 0.15 mts. de base x 0.15 mts. de altura, perfectamente señalado.

d) Señal de alarma - luz:

Toda edificación que al interior del predio tuviese más de diez puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos una señal de alarma - luz. Esta será lo suficientemente visible para los peatones, indicando el instante de salida de los vehículos.

Las características de esta señal de alarma - luz serán determinadas por la Dirección de Tránsito, que verificará su localización y funcionamiento.





e) Uso de retiros:

Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse en los siguientes casos:

1. A nivel de planta baja, con espacios de estacionamientos cubiertos ni rampas de entrada y salida de vehículos, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro, solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo autorización expresa de la Dirección de Planificación.

2. A nivel de subsuelo, con espacios de estacionamientos ni circulaciones de vehículos en los retiros con frente a las vías principales de la ciudad. Sólo podrá utilizarse en casos excepcionales debidamente autorizados por la Dirección de Planificación.

ART. 348 ÁREAS DE ESPERA

Los estacionamientos tendrán áreas de espera cubiertas para los usuarios, ubicadas a cada lado de los carriles referidos en el artículo anterior, las que deberán tener una longitud mínima de 6 mts. y un ancho no menor de 1.20 mts., el piso terminado estará elevado 0.15 mts. sobre el nivel de los carriles.

ART. 349 CASETA DE CONTROL

En los estacionamientos habrá una caseta de control, junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de 2.00 m².

ART. 350 ALTURA UBRE MÍNIMA

Las construcciones para estacionamientos tendrán una altura libre mínima de 2.20 mts.

ART. 351 DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO

Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamiento se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro y gráficos adjuntos.



**CUADRO N° 24.****DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO**

ESTACIONAMIENTO	A	B	C	ÁREA POR VEHICULO
EN 45°	3.40	5.00	3.30	28.20 m2
EN 30°	5.00	4.30	3.30	35.00 m2.
EN 60°	2.75	5.50	6.00	32.00 m2.
EN 90°	2.40	5.20	6.00	27.00 m2.
EN PARALELO	6.10	2.40	3.30	34.00 m2.

ART. 352 ANCHOS MINIMOS DE PUESTOS ESTACIONAMIENTO

Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente cuadro:

ART. 353 COLOCACION DE VEHICULOS EN FILA

En los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio y que dispongan de acomodador de vehículos podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

ART. 354 PUESTOS CON MUROS FRONTALES

Los puestos de estacionamiento contarán con topes de 0.15 mts. de alto, a una distancia mínima de 1.20 mts. cuando existan antepechos o muros frontales.

ART. 355 PROTECCIONES

Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

ART. 356 CIRCULACIONES PARA VEHICULOS

Los estacionamientos deberán tener las circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo por carril de 2.50 mts. en las rectas y de 3.50





mts. en las curvas. Sin embargo la pendiente podrá aumentarse hasta el 18%, en tramos cortos no mayores de 6.00 mts. de longitud.

El radio de curvatura mínimo, medido al eje de la rampa será de 4.50 mts. Cuando existan dos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior.

CUADRO N0 25

ANCHOS MINIMOS DE PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO.

LUGAR DE EMPLAZAMIENTO	PARA AUTOMOVILES NORMALES
Abierto por todos lados o contra un obstáculo.	5.00 m. x 2.30 m.
Con pared en uno de los lados.	5.00 m. x 2.55 m.
Con pared en ambos lados (caja).	5.00 m. x 2.80 m.

ART. 357 SENALIZACION

Se adoptará la señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos más adecuados para informar:

- Altura máxima permisible.
- Entradas y salidas de vehículos.
- Casetas de control.
- Sentido de circulaciones y rampas.
- Pasos peatonales.
- Divisiones entre puestos de estacionamiento.
- Columnas, muros de protección, bordillos y topes.
- Nivel, número de piso y número del puesto.

ART. 358 VENTILACION

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

a) Ventilación natural:

El área mínima de vanos para ventilación natural será de 5% del área del piso correspondiente, dispuestos en las paredes exteriores opuestas.

b) Ventilación mecánica:

Cuando no se cumpla con las disposiciones





del inciso 'a, la ventilación podrá ser mecánica, para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos, con capacidad para renovar el aire por lo menos seis veces por hora.

El proyecto de ventilación mecánica será sometido a aprobación, conjuntamente con los planos generales de la edificación.

ART. 359 ILUMINACION

CUADRO Nº 26

ILUMINACIÓN EN ESTACIONAMIENTOS

ÁREAS	ILUMINACION (lux)
Corredores de circulación	90 - 160
Aparcamiento de vehículos	30 - 100
Acceso	500 - 1000

ART. 360 PROTECCION FRENTE A ROBOS Y ACTOS DE VIOLENCIA

Deberá preverse una adecuada iluminación, conforme los valores señalados en el artículo anterior.

Las cajas de escaleras serán visibles y ubicadas hacia el exterior.

En estacionamientos dotados de ascensor, conviene equipar a éstos de controles que mantengan sus puertas abiertas hasta el momento en que el usuario pasa a su interior y presiona el botón correspondiente a la planta deseada.

ART. 361 SERVICIOS SANITARIOS

Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público.

a) Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de: 1 inodoro, 1 lavamanos, 1 urinario y vestuarios con ducha y canceles.

b) Los servicios sanitarios para el público serán para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:





Hasta los 100 puestos de estacionamiento:

2 inodoros, 2 lavamanos y 2 urinarios para los hombres y, 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres.

Sobre los 100 puestos de estacionamiento y por cada 200 en exceso se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior.

ART. 362 ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO PRIVADO

Los estacionamientos de servicio privado cumplirán con todas las normas señaladas en esta Sección, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos, casetas de control y servicios sanitarios.

ART. 363 ESTACIONAMIENTOS EN TERRENOS BALDIOS

Los estacionamientos que funcionen en terreno baldíos cumplirán con las normas básicas de esta Sección que, según el caso, les sean aplicables y, adicionalmente, sus pisos deberán asegurar un conveniente drenaje.

ART. 364 EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS

Las edificaciones con más de un piso cumplirán aparte de todas las disposiciones de esta Sección, con los siguientes requisitos:

a) Circulaciones

Serán independientes las circulaciones de vehículos de las peatonales.

b) Servicios Sanitarios:

Se preverán en cada planta de estacionamiento, de acuerdo al art. 243 de esta Sección y cuando fueren de servicio público.

c) Escaleras:

Cumplirán con los arts. 61, 62, 63, 64, de la Sección tercera, Capítulo III y los arts. 112, 113, y 14, de la Sección séptima, Capítulo III.

d) Ascensores:

Deberán preverse en edificaciones con más de tres pisos y se sujetarán a las disposiciones pertinentes de la Sección quinta, Capítulo III.

e) Altura máxima de edificación con rampas:





Las edificaciones no podrán exceder los 7 (siete) pisos cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.

f) Casos Especiales:

Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos deberán demostrar en la Dirección de Planificación, la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.

ART. 365 AISLAMIENTO

Los locales de estacionamiento público o privado se aislarán de las propiedades colindantes en toda su extensión, con muros cortafuegos, a menos que existan edificios vecinos a una distancia mayor o igual a 6.00 mts.

ART. 366 PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes de la Sección séptima, Capítulo III referido a 'Protección contra Incendios', a más de las normas que exija el Cuerpo de Bomberos de Quito para cada caso en particular.

ART. 367 MATERIALES CONTRA INCENDIO

Los estacionamientos de más de un piso o que formen parte de un edificio de uso mixto se construirán íntegramente con materiales contra incendio.

ART. 368 HABITACIONES EN ESTACIONAMIENTOS

En estacionamientos de uso público no podrán disponerse más habitaciones que la destinada al cuidador. Esta habitación se construirá íntegramente con materiales incombustibles y con fácil acceso a la calle.

ART. 369 ÁREAS DE REPARACIONES O ESTACIONES DE SERVICIO

Las áreas de reparaciones de vehículos o estaciones de servicio deberán separarse de los estacionamientos o rodearse de muros y pisos incombustibles.





ANEXO

Copia Textual

CARTAS Y CONVENIOS INTERNACIONALES PARA LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

INTERVENCIÓN EN CENTROS HISTORICOS

CONVENIO LA HAYA, 14 MAYO 1954

Artículo 1°. Definición de los bienes culturales

Para los fines de la presente Convención, se considerarán bienes culturales, cualquiera que sea su origen y propietario:

a) Los bienes, muebles o inmuebles, que tengan una gran importancia para el patrimonio cultural de los pueblos, tales como los monumentos de arquitectura, de arte o de historia, religiosos o seculares, los campos arqueológicos, los grupos de construcciones que por su conjunto ofrezcan un gran interés histórico o artístico, las obras de arte, manuscritos, libros, y otros objetos de interés histórico, artístico o arqueológico, así como las colecciones científicas y las colecciones importantes de libros, de archivos o de reproducciones de los bienes antes definidos.

b) Los edificios cuyo destino principal y efectivo sea conservar o exponer los bienes culturales muebles definidos en el apartado a), tales como los museos, las grandes bibliotecas, los depósitos de archivos, así como los refugios destinados a proteger en caso de conflicto armado los bienes culturales muebles definidos en el apartado

Artículo 2°. Protección de los bienes culturales.

La protección de los bienes culturales, a los efectos de la presente Convención, entraña la salvaguardia y el respeto de dichos bienes.

Artículo 3°. Salvaguardia de los bienes culturales.

Las Altas Partes Contratantes se comprometen a preparar en tiempo de paz la salvaguardia de los bienes culturales situados en su propio territorio contra los efectos previsibles de un conflicto armado, adoptando las medidas que consideren apropiadas.





Artículo 4°. Respeto a los bienes culturales.

Las Altas Partes Contratantes se comprometen a respetar los bienes culturales situados tanto en su propio territorio como en el de las otras Altas Partes Contratantes, absteniéndose de utilizar esos bienes, sus sistemas de protección y sus proximidades inmediatas para fines que pudieran exponer dichos bienes a destrucción o deterioro en caso de conflicto armado, y absteniéndose de todo acto de hostilidad de tales bienes.

CARTA DE VENEZIA. MAYO, 1964

Artículo 1. La noción de monumento comprende la creación arquitectónica aislada así como también el sitio urbano o rural que nos ofrece el testimonio de una civilización particular, de una fase representativa de la evolución o progreso, o de un suceso histórico. Se refiere no sólo a las grandes creaciones sino igualmente a las obras modestas que han adquirido con el tiempo un significado cultural.

Artículo 2. La conservación y la restauración de los monumentos constituye una disciplina que reclama la colaboración con todas las ciencias y con todas las técnicas que pueden contribuir al estudio y a la protección del patrimonio monumental.

Artículo 3. La conservación y la restauración de los monumentos tiene como fin salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico.

Artículo 4. La conservación de los monumentos impone en primer lugar un cuidado permanente de los mismos.

Artículo 5. La conservación de los monumentos se beneficia siempre con la dedicación de éstos a una función útil a la sociedad; esta dedicación es pues deseable pero no puede ni debe alterar la disposición o el decoro de los edificios. Dentro de estos límites se deben concebir y autorizar todos los arreglos exigidos por la evolución de los usos y las costumbres.

Artículo 6. La conservación de un monumento en su conjunto implica la de un esquema a su escala. Cuando el esquema tradicional subsiste, este será conservado, y toda construcción nueva, toda destrucción y todo arreglo que pudieran alterar las relaciones de volumen y color deben prohibirse.





Artículo 7. El monumento es inseparable de la historia de la cual es testigo, y también del medio en el cual está situado. El desplazamiento de todo o parte de un monumento no puede ser pues tolerado sino en el caso en que la conservación del mismo lo exija o bien cuando razones de un gran interés nacional o internacional lo justifiquen.

Artículo 8. Los elementos de escultura, pintura o decoración que forman parte integrante de un monumento, no podrán ser separados del mismo más que cuando esta medida sea la única susceptible de asegurar su conservación.

LAS NORMAS DE QUITO, 1967

CONSIDERACIONES GENERALES

1. La idea de espacio es inseparable del concepto de monumento, por lo que la tutela del Estado puede y debe extenderse al contexto urbano al ámbito natural que lo enmarca y a los bienes culturales que encierra.

Pero puede existir una zona, recinto o sitio de carácter monumental, sin que ninguno de los elementos que lo constituyen aisladamente considerados merezca esa designación.

2. Los lugares pintorescos y otras bellezas naturales objeto de defensa y protección por parte del Estado, no son propiamente monumentos nacionales. La huella histórica o artística del hombre es esencial para impartir a un paraje o recinto determinado esa categoría específica.

3. Cualquiera que fuese el valor intrínseco de un bien o las circunstancias que concurran a realizar su importancia y significación histórica o artística, el mismo no constituirá un monumento en tanto no recaiga una expresa declaración del Estado en ese sentido, la declaración de monumento nacional implica su identificación y registro oficiales.

4. Todo monumento nacional está implícitamente destinado a cumplir una función social. Corresponde al Estado hacer que la misma prevalezca y determinar, en los distintos casos, la medida en que dicha función social es compatible con la propiedad privada y el interés de los particulares.





EL PATRIMONIO MONUMENTAL Y EL MONUMENTO AMERICANO

Es una realidad que América y en especial Iberoamérica, constituye una región extraordinariamente rica en recursos monumentales. A los grandiosos testimonios de las culturas precolombinas se agregan las expresiones monumentales, arquitectónicas, artísticas e históricas del largo período colonial en exuberante variedad de formas. Un acento propio, producto del fenómeno de aculturación, contribuye a imprimir a los estilos importados en sentido genuinamente americano de múltiples manifestaciones locales que los caracteriza y distingue. Ruinas arqueológicas de capital importancia, no siempre accesibles o del todo exploradas, se alternan con sorprendentes supervivencias del pasado; complejos urbanos y villas enteras, susceptibles de erigirse en centros del mayor interés y atracción.

No es menos cierto que gran parte de ese patrimonio, se ha arruinado irremediabilmente en el curso de las últimas décadas o se halla hoy en trance inminente de perderse. Múltiples factores han contribuido y siguen contribuyendo a mermar las reservas de bienes culturales de la mayoría de los países de Iberoamérica, pero precisa reconocer que la razón fundamental de la destrucción progresivamente acelerada de ese potencial de riqueza, radica en la carencia de una política oficial capaz de imprimir eficacia práctica a las medidas proteccionistas vigentes y de promover la revaluación del patrimonio monumental en función del interés público y para beneficio económico de la nación.

En los críticos momentos en que América se halla comprometida en un gran empeño progresista que implica la explotación exhaustiva de sus recursos naturales y la transformación progresiva de sus estructuras económico-sociales, los problemas que se relacionan con la defensa, conservación y utilización de los monumentos, sitios y conjuntos monumentales adquieren excepcional importancia y actualidad.

Todo proceso de acelerado desarrollo trae consigo la multiplicación de infraestructura y la ocupación de extensas áreas por instalaciones industriales y construcciones inmobiliarias que alteran y aún deforman por completo el paisaje, borrando las huellas y expresiones del pasado, testimonios de una tradición histórica de inestimable valor.





Gran número de ciudades de Iberoamérica que atesoraban en un ayer todavía cercano un rico patrimonio monumental, evidencia de su pretérita grandeza, templos, plazas, fuentes y callejas que en conjunto acentuaban su personalidad y atractivo, han sufrido tales mutilaciones y degradaciones en su perfil arquitectónico que lo hacen irreconocible. Todo ello en nombre de un mal entendido y peor administrado progreso urbano.

CARTA DE NAIROBI 1976

CONSIDERACIONES GENERALES

Considerando que los conjuntos históricos forman parte del medio cotidiano de los seres humanos en todos los países, que constituyen la presencia viva del pasado que los ha plasmado y que garantizan al marco de vida la variedad necesaria para responder a la diversidad de la sociedad y que, por ello mismo, adquieren una dimensión y un valor humano suplementarios.

Considerando que los conjuntos históricos ofrecen a través de las edades los testimonios más tangibles de la riqueza y de la diversidad de las creaciones culturales, religiosas y sociales de la humanidad, y que su salvaguardia y su integración en la vida de la sociedad contemporánea es un factor básico del urbanismo y la ordenación del territorio.

Considerando que, frente a los peligros de uniformación y de despersonalización que se manifiestan con frecuencia en nuestra época, esos testimonios vivos de épocas pasadas adquieren importancia vital para los hombres y para las naciones, que se encuentran en ellos la expresión de su cultura y, al mismo tiempo, uno de los fundamentos de su identidad.

Aprobando que, en el mundo entero, so pretexto de expansión o de modernismo se procede a destrucciones ignorantes de lo que se destruyen y a reconstrucciones irreflexivas e inadecuadas que ocasionan un grave perjuicio a ese patrimonio histórico.

Considerando que los conjuntos históricos constituyen un patrimonio inmueble, cuya destrucción provoca a menudo perturbaciones sociales, aun cuando no acarree pérdidas económicas.





Considerando que esta situación entraña una responsabilidad para cada ciudadano e impone a los poderes públicos obligaciones que sólo ellos pueden asumir.

Considerando que, ante tales peligros de deterioro, e incluso de desaparición total, todos los Estados deben actuar para salvar esos valores irremplazables adoptando urgentemente una política global y activa de protección y de reanimación de los conjuntos históricos y de su medio, en el marco de la planificación, regional o local.

Comprobando que en muchos países falta una legislación suficientemente eficaz y flexible sobre el patrimonio arquitectónico y sus relaciones con el acondicionamiento del territorio.

EL COLOQUIO QUITO, 1977

HACIA UNA POLÍTICA DE CONSERVACIÓN INTEGRAL DE LOS CENTROS HISTÓRICOS

La Conservación de los Centros Históricos debe ser una operación destinada a revitalizar no sólo inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita, aplicando su capacidad creativa y equilibrando su tecnología tradicional con la contemporánea.

Ante la amenaza de un modelo de vida alienante, los Centros Históricos albergan reservas de una escala de vida donde los valores humanos predominan con sus tradiciones culturales todavía vigentes, y son capaces de oponerse a los efectos de dicha amenaza. Por lo tanto, debe promoverse la rehabilitación de dichos Centros Históricos respetando y potencializando la milenaria cultura andina.

La revitalización de los Centros Históricos exige un enfoque de planeamiento, integrándola a los planes directores de desarrollo urbano y territorial.

Las acciones sobre los Centros Históricos deben fundamentarse en un especial reordenamiento de la tenencia y uso del suelo, con miras a mejorar las condiciones de vida de sus habitantes. Deberán ser progresivas y contemplar los recursos humanos y financieros de ellos; manteniendo una pluralidad funcional sin desmedro de la habitacional.





De acuerdo con los motivos expuestos, es necesario formular medidas de acción operativas, entre las cuales sobresalen:

1. La tarea de rescate de patrimonio histórico, cultural y social de la América Latina tendrá, como protagonistas prioritarios, a los habitantes de los países interesados, con la cooperación inmediata de los organismos internacionales de cultura y financiamiento; siendo necesaria la organización comunitaria de los habitantes de los Centros Históricos para alcanzar los principios de acción señalados.
2. Incorporación a las políticas oficiales de vivienda de programas específicos para rehabilitación de los Centros Históricos como forma de mantener el patrimonio habitacional del país.
3. Para el financiamiento de los programas de revitalización de los Centros Históricos, debe poderse disponer de las líneas de crédito nacionales e internacionales destinadas a proyectos de rehabilitación de vivienda, infraestructura y equipamiento humano, desarrollo comunal y turismo.
4. La reformulación de la legislación vigente para la preservación de los Centros Históricos debe tomar en cuenta las medidas tendentes a incrementar el poder de decisión de los organismos calificados, capaces de permitir no sólo la preservación del Centro Histórico, sino también el control de las modificaciones del entorno urbano y natural.
5. Toda acción de revitalización debe estar fundamentada en estudios multidisciplinarios del área.
6. Es necesario, por lo tanto, incrementar la formación de arquitectos urbanistas y otros especialistas afines, paralelamente a la educación de los cuadros profesionales calificados en las técnicas de restauración existentes, a los lineamientos de acción enumerados.
7. Se advierte la necesidad de una amplia campaña de concienciación acerca no sólo del valor cultural sino del carácter social y viviente de los Centros Históricos, a través de los medios masivos de comunicación y los sistemas educacionales en todos sus niveles.





CARTA DE TOLEDO 1986

PREÁMBULO Y DEFINICIÓN

Todas las Ciudades del mundo al ser el resultado de un proceso de desarrollo más o menos espontáneo, o de un proyecto deliberado, son la expresión material de la diversidad - de las Sociedades a lo largo de su historia.

La presente Carta concierne a las áreas urbanas históricas, a las Ciudades grandes o pequeñas y a los Centros o barrios históricos con su entorno natural o construido por el hombre, que además de su calidad de documentos históricos son la expresión de los valores propios de las civilizaciones urbanas tradicionales.

Actualmente éstas están amenazadas por la degradación, el deterioro y a veces la destrucción, afectadas por el urbanismo nacido en la era industrial que afecta universalmente a todas las Sociedades.

Frente a esta situación a menudo dramática que provoca pérdidas irreversibles de carácter cultural y social, e incluso económico, el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, (Icomos), ha juzgado necesario redactar una "Carta Internacional para la conservación de las Ciudades Históricas".

Complementaria de la Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de los Monumentos y Sitios" (Venecia 1964), este nuevo texto define los principios y objetivos, - los métodos e instrumentos de actuaciones apropiados para conservar la calidad de las Ciudades Históricas y favorecer la armonía entre la vida individual y colectiva, perpetuando el conjunto de los bienes por modestos que sean que constituyen la memoria de la Humanidad.

Como en el texto de la Recomendación de la UNESCO "relativo a la salvaguardia de los Conjuntos Históricos o tradicionales y su función en la vida contemporánea (Varsovia-Nairobi 1976) así como en otros documentos internacionales, se entiende aquí por conservación de las Ciudades Históricas, las medidas necesarias para su protección y restauración, así como a su desarrollo coherente y adaptación armónica a la vida contemporánea.

PRINCIPIOS Y OBJETIVOS

1. La conservación de las Ciudades y barrios históricos, sólo puede ser eficaz si se la integra en una política coherente de desarrollo económico y





social y si se la toma en consideración en el planeamiento del territorio y del urbanismo en todos sus niveles.

2. Los valores a conservar son el carácter histórico de la Ciudad o conjunto y la suma de elementos materiales y espirituales que determinan su imagen especialmente:

- a) La forma urbana definida por la trama y el parcelario.
- b) La relación entre los diversos espacios urbanos, edificios, espacios verdes y libres.
- c) La forma y aspecto de los edificios (interiores y exteriores), definidos a través de su estructura y volumen, estilo, escala, materiales, color y decoración.
- d) Las relaciones entre la Ciudad y su entorno bien sea natural o creado por el hombre.
- e) Las diversas funciones de la Ciudad, adquiridas en el curso de la historia.

Todo ataque a estos valores comprometería la autenticidad de la Ciudad Histórica.

3. La participación y el compromiso de los habitantes son imprescindibles para llevar a cabo la conservación de las Ciudades Históricas y debe ser estimulada. No debe olvidarse que la conservación de las Ciudades y barrios históricos, conciernen en primer lugar a sus habitantes.

4. Las intervenciones en un barrio o una Ciudad histórica, deben realizarse con prudencia, sensibilidad, método y rigor, evitando todo dogmatismo, pero teniendo en cuenta siempre los problemas específicos en cada caso particular.

MÉTODOS E INSTRUMENTOS

5. La planificación de la conservación de las Ciudades y - barrios históricos, debe ser precedida por estudios pluridisciplinarios. El plan de conservación debe comprender un análisis de datos, particularmente arqueológicos, históricos, arquitectónicos, técnicos, sociológicos y económicos y debe definir la principal orientación y modalidad de las acciones que han de llevarse a cabo en el plano jurídico, administrativo y financiero. El plan de conservación debe tratar de lograr una relación armónica entre el área histórica y la Ciudad.

El plan de conservación debe determinar los edificios o grupos de edificios que deben protegerse totalmente, conservar en ciertas condiciones, o los que en





circunstancias excepcionales puedan destruirse. Antes de realizar cualquier intervención se levantará un acta rigurosamente documentada.

El plan debe contar con la adhesión de los habitantes.

6. En caso de que se careciera de un plan de conservación o éste estuviera en estudio, antes de la adopción del plan, todas las actividades necesarias para la conservación deberán ajustarse a los principios y métodos de la presente Carta y la de Venecia.

7. La conservación de las Ciudades y barrios históricos, implica el permanente mantenimiento de las edificaciones.

8. Las nuevas funciones deben ser compatibles con el carácter, vocación y estructura de la Ciudad Histórica. La adaptación de la Ciudad Histórica a la vida contemporánea, requiere unas cuidadas instalaciones de las redes de infraestructura y equipamientos de los servicios públicos.

9. La mejora del hábitat debe ser uno de los objetivos básicos de la conservación.

10. En el caso de ser necesario transformar los edificios o construir otros nuevos, toda agregación deberá respetar la organización espacial existente, particularmente su parcelario, volumen y escala, así como el carácter general impuesto por la calidad y el valor del conjunto de construcciones existentes. La introducción de elementos de carácter contemporáneo siempre que no perturben la armonía del conjunto, puede contribuir a su enriquecimiento.

11. Es importante contribuir a un mejor conocimiento del pasado de las Ciudades Históricas, favoreciendo las Investigaciones arqueológicas urbanas, y la adecuada presentación de sus descubrimientos sin perturbar la organización general del tejido urbano.

12. La circulación de vehículos debe ser estrictamente reglamentada en el interior de las ciudades o de los barrios históricos, las áreas de estacionamiento deberán fijarse de modo que no degraden con su aspecto ni el de su entorno.

13. Cuando en el marco de la ordenación territorial se prevea la construcción de grandes carreteras, o de intenso tráfico, no deberá permitirse que penetren en la Ciudad Histórica, aunque si facilitar el acceso a las mismas.

14. En las Ciudades Históricas se han de adoptar medidas preventivas contra las catástrofes naturales y las diversas perturbaciones (especialmente la





contaminación y la vibraciones), tanto para la conservación de su patrimonio como para la seguridad y el bienestar de sus habitantes. Los medios empleados para prevenir o reparar los daños ocasionados por una catástrofe deben adaptarse al carácter específico de los bienes que deban conservarse.

15. Para asegurar la participación activa e implicar a los habitantes, se debe programar la información desde la edad escolar. Deberán facilitarse las acciones de las asociaciones para la conservación y adoptarse las medidas financieras apropiadas para asegurar la conservación y restauración.

16. La conservación exige la formación especializada de los diferentes profesionales implicados.





ANEXO

LEY DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA

(LEY No. 106)

LA CÁMARA NACIONAL DE REPRESENTANTES

Considerando:

Que la construcción y mantenimiento de obras públicas como autopistas, carreteras, puentes, túneles y estacionamientos, es un imperativo para el desarrollo del país;

Que la existencia de una infraestructura vial adecuada, permitirá el mejoramiento del intercambio de bienes y servicios indispensables para el desarrollo socioeconómico.

Que el crecimiento de las ciudades, hace necesaria la construcción de estacionamientos y obras similares;

Que son limitados los recursos económicos de que disponen el Estado y todas las entidades del Sector Público, para la construcción de estas obras públicas;

Que el contrato de concesión de obra pública es un mecanismo que permitirá la ejecución de ciertas obras demandadas por los pueblos; y, deberá fomentar la industria nacional de la construcción;

En uso de la facultad concedida por los Arts. 59, letra d, y 66 de la Constitución, expide la siguiente:

**LEY PARA LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE OBRAS PÚBLICAS
COMO AUTOPISTAS, PUENTES, TUNELES, ESTACIONAMIENTOS,
SIMILARES Y LA DE TRANSPORTE COLECTIVO URBANO, MEDIANTE
CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA**





ART. 1.- La construcción y mantenimiento de obras públicas como autopistas, carreteras, túneles y estacionamientos, podrán realizarse mediante contrato de concesión de obra pública.

El concesionario del contrato de obra pública, tendrá derecho a percibir un valor por peaje, pontazgo o uso del servicio, en el monto y durante el tiempo que señale el correspondiente Decreto Ejecutivo, para lo cual se tomará en cuenta el monto de la inversión y el tiempo de su amortización.

Se entenderá como valor de la inversión el correspondiente a expropiaciones, gastos de reposición de servicios y servidumbres, construcción, administración e inspección de la construcción, mantenimiento y recaudación.

ART. 2.- El Estado y todas las entidades del sector público, que de acuerdo con las leyes, tengan a su cargo la ejecución de las obras indicadas en el Art. 1 de esta Ley, podrán celebrar contratos de concesión de obra pública de manera preferente con personas naturales o jurídicas nacionales que ofrezcan las mejores condiciones para los intereses del País.

También podrán celebrar contrato de concesión de obra pública con personas naturales o jurídicas extranjeras que estén legalmente autorizadas las que deberán concurrir asociadas con personas naturales o jurídicas nacionales, en los porcentajes mínimos que señale el Reglamento.

ART. 3.- Para la celebración de un Contrato de Concesión de Obra Pública, se requerirá de Licitación, sin excepción alguna debiendo analizarse para la adjudicación, el costo de la obra y las condiciones de la financiación. En la Comisión Técnica a la que se refiere el Artículo 33 de la Ley de Licitaciones, participará obligatoriamente un experto financiero designado por la Contraloría General del Estado.

Nota: La Ley de Licitaciones y Concurso de Ofertas fue derogada por las Disposiciones Finales de la Ley de Contratación Pública (R.O. 501, 1 6-VIII-90).

ART. 4.- El mantenimiento de las obras será de responsabilidad exclusiva del concesionario, por el tiempo que dure el contrato de concesión. Corresponderá al organismo público contratante y a la Contraloría General del Estado, el control del cumplimiento de esta obligación.





ART. 5.- La forma de recaudación de los valores correspondientes al uso del servicio, la amortización de la inversión y la utilidad razonable del concesionario, serán determinadas en las bases de la licitación y en el contrato. La Contraloría General del Estado fiscalizará esta recaudación, para lo cual ejercerá las facultades señaladas en el Capítulo 2 del Título VII, de la Ley Orgánica de Administración Financiera y Control.

Las utilidades que obtengan los contratistas causarán los tributos determinados en la Ley de Impuesto a la Renta para los contratos de construcción y se fijarán y recaudarán, de acuerdo con lo dispuesto en las correspondientes disposiciones de esta misma Ley.

Nota: La Ley de Impuesto a la Renta fue derogada por el Art. 126 numeral 1 de la Ley de Régimen Tributario Interno (R.O. 341, 22-XII-89).

ART. 6.- Para el establecimiento del monto de las garantías que deberá rendir el concesionario, según las disposiciones de la Ley de Licitaciones y Concursos de Ofertas, se considerarán los factores señalados en el Art. 1. Estas garantías podrán ser reajustadas en su valor, de acuerdo con la Ley.

Nota: La Ley de Licitaciones y Concurso de Ofertas fue derogada por las Disposiciones Finales de la Ley de Contratación Pública (R.O. 501, 16-VIII-90).

ART. 7- La concesión se extinguirá:

- 1.- Por vencimiento de su plazo;
- 2.- Por mutuo acuerdo;
- 3.- Por incumplimiento del concesionario;
- 4.- Por rescate anticipado; y,
- 5.- Por quiebra e insolvencia del concesionario.

ART. 8.- En caso de extinción de la concesión por incumplimiento, quiebra o insolvencia del concesionario, el Estado o la entidad pública contratante, podrá:

a) Entregar la concesión a un nuevo concesionario, previo concurso, que se realizará cumpliendo los requisitos de la Ley de Licitaciones y Concurso de Ofertas, y según las normas que se establezcan en el Reglamento, al que se refiere el Art. 14 de esta Ley; o,





b) Asumir directamente la recaudación de la tarifa por el tiempo necesario. En este caso, se procederá a la liquidación contable respectiva, para establecer los saldos entre la administración y el concesionario inicial.

Nota: La Ley de Licitaciones y Concurso de Ofertas fue derogada por las Disposiciones Finales de la Ley de Contratación Pública (R.O. 501, 16-VIII-90).

ART. 9.- Extinguida la concesión, la concesionaria entregará al Estado o a la entidad del Sector Público contratante, sin costo ni gravamen, en buen estado de servicio y funcionamiento, las obras, instalaciones, equipos y accesorios afectados a la prestación del servicio, según las normas establecidas por el Reglamento.

ART. 10.- En concordancia con lo establecido en el Art. 51 de la Ley de Licitaciones y Concurso de Ofertas, el Estado o la entidad pública contratante, podrá declarar terminado el contrato de concesión de obra, y en este caso, después de hacer efectivas las garantías procederá a la liquidación respectiva, aplicando, lo dispuesto en el Art. 8 de esta Ley.

Nota: La Ley de Licitaciones y Concurso de Ofertas fue derogada por las Disposiciones Finales de la Ley de Contratación Pública (R.O. 501, 16-VIII-90).

ART. 11.- El Estado o la entidad pública contratante podrá, si así conviene a los intereses nacionales, declarar terminado el contrato, por rescate anticipado de la concesión y asumir directamente el cobro del valor del peaje, pontazgo o uso del servicio.

El Estado o el organismo público contratante, no podrá ejercer este derecho, sino después de transcurrido un período, por lo menos, igual al de la construcción de la obra hasta su recepción definitiva.

ART. 12.- Extinguida la concesión, por rescate anticipado, la concesionaria tendrá derecho a percibir:

1.- Las cantidades que hubiere invertido para la ejecución de la obra, deducidos los valores de amortización, percibidos por el concesionario;





- 2.- Los valores que correspondan a los bienes afectados a la misma deducidos los costos de amortización acumulada;
- 3.- El valor de los bienes no afectados a la concesión que la administración pública decida adquirir; y,
- 4.- La compensación de lo que la concesionaria dejare de percibir, por concepto de utilidad razonable, según los términos del contrato.

ART. 13.- Declarada la quiebra o insolvencia del concesionario el Estado o la entidad pública contratante, entrará en posesión de todos los activos afectados al servicio público y asumirá su prestación y procederá de conformidad con lo previsto en el Art. 12 de esta Ley.

ART. 14.- El Presidente de la República reglamentará la presente Ley en el plazo de noventa días, a contarse desde la fecha de su promulgación.

Disposición Transitoria.- Facúltase, por esta vez, a la Autoridad Portuaria de Manta, para que utilizando sus recursos económicos, mediante convenio con el Ministerio de Obras Públicas, pueda contratar acogiéndose a los términos de esta Ley, la construcción de la Avenida de Circunvalación de Manta y de la carretera Manta-Jaramijó-Rocafuerte que constituyen vías de acceso a sus instalaciones portuarias.

ART. FINAL.- Esta Ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación. Dado, en Quito, en la Sala de Sesiones de la H. Cámara Nacional de Representantes, a los ocho días del mes de octubre de mil novecientos ochenta y dos.





ANEXO

Copia Textual

LEY DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

DE LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA.

ART. 55.- Declaratoria de utilidad pública.- Para la declaratoria de utilidad pública de bienes inmuebles se requerirá la resolución de la máxima autoridad de la entidad u organismo respectivo.

Cuando se trate de entidades u organismos adscritos a ministerios de Estado se requerirá la aprobación del Ministro respectivo.

La resolución se comunicará al Registrador de la Propiedad del cantón en el que se encuentre ubicado el inmueble, y éste se abstendrá de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen del mismo, que no sea a favor de la entidad u organismo que declare el inmueble como utilidad pública.

ART. 56.- Requisitos para la declaratoria de utilidad pública.- Para proceder a la declaratoria de utilidad pública de un bien inmueble, la entidad u organismo que requiera hacerla deberá contar con los siguientes documentos:

1. Avalúo practicado por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC)
" Nota: El Artículo 1 del Decreto Ejecutivo 833-C (RO 186: 7-may-1999), dispone: "Transfiérase al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, DINAC, del Ministerio de Finanzas y Crédito Público (actual Ministerio de Economía y Finanzas), con sus recursos humanos, funciones y competencias contenidas en leyes especiales..."

2. Certificado que acredite la existencia suficiente de fondos para pagar el precio del inmueble, con la determinación del número de la partida presupuestaria a la cual se aplicará el egreso, expedido por el correspondiente funcionario de la entidad.





3. Informe técnico que justifique que con el inmueble por adquirirse se satisfará el propósito para el cual se lo destinará.

4. Certificado actualizado, conferido por el respectivo Registrador de la Propiedad, en el que conste la ubicación del inmueble, la titularidad del dominio y sus limitaciones, las prohibiciones de enajenar, servidumbres, gravámenes e historia del dominio por quince años.

5. La aprobación a la que se refiere el segundo inciso del artículo anterior, cuando fuere del caso, y..

6. Informe de la Asesoría Jurídica de la entidad u organismo en el cual conste que se ha cumplido con los requisitos previstos en la Ley y en este Reglamento.

ART. 57.- Avalúo por la DINAC.- La Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC) del Ministerio de Economía y Finanzas, dentro del plazo de treinta días de recibida la solicitud presentada por la máxima autoridad de la entidad u organismo del sector público, evaluará el inmueble, con sujeción a las normas expedidas por el Ministro de Economía y Finanzas y por la propia Dirección.

Nota: Ver nota al Art. 56

Los particulares no podrán solicitar tal avalúo para los fines previstos en la Ley de Contratación Pública.

ART. 58.- Beneficiario de la adquisición.- Las adquisiciones se harán a favor del Estado ecuatoriano, cuando se trate de organismos del sector público que no tengan personería jurídica, o de la entidad del sector público respectiva, cuando tenga tal personería.

ART. 59.- Elementos que contendrá la resolución.- La resolución que declare el inmueble como de utilidad pública deberá fundarse en los documentos a los que se refiere el Artículo 56, justificar la necesidad de la declaratoria y enunciar el destino que se dará al inmueble. Contendrá, además, una descripción detallada de sus linderos, superficie, dimensiones y ubicación, así como la





identificación de sus actuales propietarios y el número de la partida presupuestaria a la cual se aplicará el egreso.

Cuando se trate de inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, la resolución contendrá, además, la determinación de la alícuota que les corresponda en los bienes comunes.

ART. 60.- Alcance de la expropiación.- La expropiación del inmueble se hará como cuerpo cierto o con relación a su cabida, incluyendo los usos, costumbres, derechos y servidumbres que le correspondan.

En el caso previsto en el Artículo 810 del Código de Procedimiento Civil, el propietario podrá pedir que la expropiación se extienda a la totalidad de su inmueble. El inmueble se destinará exclusivamente a los fines para los cuales se lo declaró de utilidad pública.

ART. 61.- Requisito para la expropiación urgente.- Si la declaratoria de utilidad pública o de interés social con fines de expropiación fuere calificada de urgente y de ocupación inmediata, el organismo o entidad adquirente deberá contar, a la fecha de aquella, con los fondos para pagar la totalidad del precio de la compraventa, en caso de acuerdo con el propietario; o para consignar el valor del avalúo establecido por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC), en el evento de que deba iniciarse el juicio de expropiación.

Nota: Ver nota al Art. 56

ART. 62.- Impuestos y gastos.- De conformidad con lo que dispone el Artículo 816 del Código de Procedimiento Civil, la transferencia del derecho de dominio, voluntaria o forzosa, está exenta del pago de los impuestos de Alcabala y Registro. Se causarán únicamente los derechos del Notario y del Registrador de la Propiedad, que serán pagados por la entidad adquirente y, caso de haberlo, el impuesto a la plusvalía, que será cubierto por el propietario.

ART. 63.- Liberación de gravámenes.- Cuando el inmueble soporte uno o más gravámenes, la entidad u organismo, a efecto de levantarlos, pagará los créditos con cargo al valor del mismo, para que la transferencia se realice libre de toda limitación al derecho de dominio.





ART. 64.- Juicio de expropiación.- La máxima autoridad del organismo del sector público que no goce de personería jurídica, en caso de que no llegare a un acuerdo sobre el precio con el propietario del inmueble, solicitará al Procurador General del Estado que proponga el correspondiente juicio de expropiación, de conformidad con las disposiciones del Código de Procedimiento Civil, para cuyo efecto le remitirá toda la documentación que requiera y le prestará las facilidades para el mejor cumplimiento de su función.

En caso de entidades del sector público que posean personería jurídica, esta atribución compete a su máxima autoridad o representante legal.

ART. 65.- Autorización para celebrar escritura.- Cuando el precio del inmueble exceda del fijado por la ley como base para el concurso público de ofertas, los ministros de Estado requerirán la expedición del Decreto Ejecutivo al que se refiere el número 9 del Artículo 20 de la Ley de Régimen Administrativo, para celebrar la escritura pública de transferencia de dominio, en el evento de acuerdo con los propietarios sobre el precio de la adquisición.

Nota: La disposición transitoria primera de la Ley de Modernización (L.50-PCL. RO .349: 31-dic--1993), Dispone: 'Hasta tanto se expida el nuevo Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, se estará a lo dispuesto en la Ley de Régimen Administrativo'. Por Decreto Ejecutivo 1624 (RO-2S 411 : 31-Mar- 1994) se promulgó el Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, cuyo Artículo 16 dispone: '... los Ministros son competentes para el despacho de todos los asuntos inherentes a sus ministerios, sin necesidad de autorización alguna del Presidente de la República

ART. 66.- Necesidad de informes previos.-

Los contratos de transferencia de dominio de inmuebles no están exonerados de los informes a los que se refiere el artículo 65 (actual 60/de la Ley.

ART. 67.- Revocatoria de la declaración de utilidad pública.- La autoridad que declaró un inmueble como de utilidad pública puede revocar la declaratoria mediante una nueva resolución, debidamente fundamentada.





ART. 68.- Inmuebles que ocupa la entidad u organismo.- Cuando se declare la utilidad pública de un inmueble que sé encuentre ocupando la entidad u organismo que realiza la declaración, por contrato suscrito con el propietario, se continuarán pagando los valores que se deban en virtud de ese contrato, hasta que se produzca la tradición.





ANEXO

Copia Textual

LEY DE INQUILINATO

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

LEGISLACION SOBRE LA VIVIENDA, INQUILINATO Y PROPIEDAD HORIZONTAL

ART. 1.- **Ámbito.-** Esta Ley regla las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos.

Las ordenanzas municipales determinarán el perímetro urbano.

ART. 2.- **Leyes supletorias.-** En lo no previsto en esta Ley, se aplicarán las disposiciones de los Códigos Civil y de Procedimiento Civil, en lo que fueren pertinentes.

TITULO II

De los locales de arrendamiento

ART. 3.- **Condiciones de los locales de arrendamiento.-** Los locales destinados al arrendamiento deberán reunir, a más de las condiciones que fijen las ordenanzas municipales, las siguientes:

a) Disponer de servicios higiénicos completos y permanentes, siquiera uno para cada piso de la casa, de acuerdo con las modalidades del lugar.

Cuando en un mismo piso hubiere dos o más departamentos independientes, cada uno de ellos deberá tener, por lo menos un servicio higiénico completo y exclusivo;

b) Tener aireación y luz suficiente para las habitaciones;

c) Disponer, permanentemente, de los servicios de agua potable y de luz eléctrica, en los sectores urbanos donde existen estos servicios;





d) No ofrecer peligro de ruina, y.

Estar desinfectados, lo que se acreditará con el correspondiente Certificado de Sanidad.

ART. 4.- Reparaciones a que está obligado el arrendador.- El arrendador está obligado a efectuarán las reparaciones y obras necesarias a fin de que los locales reúnan las condiciones exigidas en el artículo precedente.

Cuando las ordenare el Juez de Inquilinato, concederá un plazo para su ejecución.

ART. 5.- Derecho de subrogación del Inquilino.- Si, vencido el plazo, el local no hubiere sido puesto en las condiciones ordenadas, el arrendatario, con autorización del Juez podrá efectuar las reparaciones y obras estrictamente indispensables, a costa del arrendador. En tal caso, descontará de las pensiones locativas el valor invertido, más el diez por ciento de recargo.

ART. 6.- Sanciones al arrendador.- El arrendador que no efectuae las reparaciones y obras ordenadas por el Juez de Inquilinato, o que privare a los locales de los servicios existentes, u ocasionare daños en ellos, o dificultare, de cualquier manera, el uso del local arrendado, será sancionado por el Juez de Inquilinato con multa de cincuenta a doscientos sucres, y si reincidiere, con la de doscientos a mil sucres.

REFORMA:

ART. 1.- El inciso primero del artículo 6 dirá:

“El arrendador que no efectuae las reparaciones y obras ordenadas por el Juez de Inquilinato, o que privare a los locales de los servicios existentes, u ocasionare daños en ellos, o dificultare, de cualquier manera el uso del local arrendado, será sancionado por el Juez de Inquilinato con multa equivalente a una pensión locativa mensual y, si reincidiere, con la de tres pensiones locativas mensuales”.

(L 54. RO 319: 21-XI-89)





Cuando por las causas puntualizadas en el inciso anterior el inquilino sé hu-
biere visto obligado a desocupar el local, el arrendador le indemnizará con una
suma equivalente a la pensión locativa de tres meses, sin perjuicio de la
sanción establecida en el inciso anterior.

ART. 7.- Responsabilidades del inquilino.- Si el inquilino fuere responsable de
los daños ocasionados en el local arrendado, o en las instalaciones de agua
potable, luz eléctrica y servicios higiénicos, estará obligado a la inmediata
reparación, a su costa. Caso de no hacerlo en el plazo fijado por el Juez, el
arrendador estará facultado para efectuar dichas reparaciones y exigir al
arrendatario el pago de lo invertido, con un aumento del diez por ciento. Podrá
además, exigir la terminación del contrato.





ANEXO

LEY DE LA VIVIENDA

SISTEMA DE INCENTIVOS PARA VIVIENDA EN ÁREAS PATRIMONIALES O EN ÁREAS DE RENOVACION URBANA LEGISLACION SOBRE LA VIVIENDA, INQUILINATO Y PROPIEDAD HORIZONTAL

ART. 1.- Del sistema y del bono.-

Cuando en el presente reglamento o en los documentos jurídicos relacionados, se mencionara o utilizara el término "Sistema o "SIV" se entenderá que es el sistema de incentivos para vivienda, mediante el cual el Estado ecuatoriano entregará por intermedio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, un subsidio único y directo a las familias de menores ingresos, con carácter no reembolsable, por una sola vez, bajo criterios objetivos y con un sistema transparente de calificación de beneficiarios, destinado para la adquisición, rehabilitación de vivienda o para el mejoramiento de vivienda en áreas patrimoniales o áreas de renovación urbana, el que constará en un instrumento contentivo del incentivo para vivienda, denominado "Bono para vivienda nueva en áreas patrimoniales o áreas de renovación urbana o bono para mejoramiento de vivienda en áreas patrimoniales o áreas de renovación urbana".

ART. 2.- De las abreviaturas.- Cuando en el presente reglamento o en los documentos jurídicos relacionados se mencionen o utilicen las siguientes abreviaturas, se entenderá que se refieren a las definiciones que se detallan a continuación:

Convenio de cooperación interinstitucional, es el acuerdo suscrito entre el MIDUVI y Municipio;





Comisión mixta, es la que se conforma como resultado del convenio de cooperación entre el MIDUVI y el Municipio; y,

Áreas Patrimoniales o áreas de renovación urbana, son las zonas consolidadas en las áreas urbanas de las parroquias rurales y de las cabeceras cantonales determinadas como centros históricos, áreas rescatables con edificaciones deterioradas o zonas factibles de ser intervenidas en procesos de rehabilitación o renovación para vivienda.

ART. 3.- De los convenios y la Comisión Mixta.- Como parte de su política de vivienda y desarrollo urbano, el MIDUVI y las municipalidades interesadas en la recuperación y rehabilitación de las áreas patrimoniales o áreas renovación urbana suscribirán de común acuerdo un convenio de cooperación interinstitucional previa la aplicación del SIV en esas ciudades. En el convenio se establecen las responsabilidades de las partes para lograr una rehabilitación o renovación integral del área en intervención; por otro lado se comprometen a la conformación de una Comisión Mixta.





Comisión mixta, es la que se conforma como resultado del convenio de cooperación entre el MIDUVI y el Municipio; y,

Áreas Patrimoniales o áreas de renovación urbana, son las zonas consolidadas en las áreas urbanas de las parroquias rurales y de las cabeceras cantonales determinadas como centros históricos, áreas rescatables con edificaciones deterioradas o zonas factibles de ser intervenidas en procesos de rehabilitación o renovación para vivienda.

ART. 3.- De los convenios y la Comisión Mixta.- Como parte de su política de vivienda y desarrollo urbano, el MIDUVI y las municipalidades interesadas en la recuperación y rehabilitación de las áreas patrimoniales o áreas renovación urbana suscribirán de común acuerdo un convenio de cooperación interinstitucional previa la aplicación del SIV en esas ciudades. En el convenio se establecen las responsabilidades de las partes para lograr una rehabilitación o renovación integral del área en intervención; por otro lado se comprometen a la conformación de una Comisión Mixta.

