


Informe Técnico de justificación de Reforma y solicitud de Certificación del Plan Anual de Contrataciones (PAC)	<div data-bbox="1003 134 1143 180"> Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda </div> <div data-bbox="1159 121 1360 201">  </div> <div data-bbox="1159 210 1201 228"> V 2.0 </div>
FO-DP-GP-03	

INFORME NRO. EPMHV-GT-DGT-2026-166q

FECHA DE ELABORACIÓN: 28 de abril de 2026

1. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante Resolución Nro. EPMHV-GG-2026-0002-R, de 15 de enero de 2026, el Arq. Alexander Wladimir Lafebre Quirola, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, resolvió: “Artículo 1.- APROBAR el Plan Anual de Contrataciones (PAC) del ejercicio fiscal 2026 (...) de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 11 de la LOEP, en concordancia con el artículo 22 de la LOSNCP y el artículo 64 del RGLOSNCP.”
- 1.2. Posteriormente, mediante las resoluciones suscritas por el Director de Talento Humano y Administrativo, Ing. Nelson Alexander Sarzosa Mossot, se aprobaron las reformas al Plan Anual de Contratación (PAC) del ejercicio fiscal 2026, conforme al siguiente detalle:
 - Resolución Nro. EPMHV-DTHA-2026-0002-R, de 13 de febrero de 2026 (Primera reforma).
 - Resolución Nro. EPMHV-DTHA-2026-0004-R, de 27 de febrero de 2026 (Segunda reforma).
 - Resolución Nro. EPMHV-DTHA-2026-0005-R, de 03 de marzo de 2026 (Tercera reforma).
 - Resolución Nro. EPMHV-DTHA-2026-0006-R, de 06 de marzo de 2026 (Cuarta reforma).
 - Resolución Nro. EPMHV-DTHA-2026-0008-R, de 20 de marzo de 2026 (Quinta reforma).
 - Resolución Nro. EPMHV-DTHA-2026-0011-R, de 22 de abril de 2026 (Sexta reforma).
- 1.3. Adicionalmente, mediante Memorandos Nro. EPMHV-DTHA-2026-0650-M, de 27 de febrero de 2026, y Nro. EPMHV-DTHA-2026-0975-M, de 24 de marzo de 2026, la Dirección de Talento Humano y Administrativo efectuó el seguimiento a la Gerencia Técnica respecto de los procedimientos de contratación planificados en el PAC para el primer cuatrimestre que no habían sido publicados en el Portal de Contratación Pública.
- 1.4. Mediante Memorando Nro. EPMHV-DTHA-2026-1353-M, de 23 de abril de 2026, la Dirección de Talento Humano y Administrativo solicitó a la Gerencia Técnica;

“(…)


 - *Gestionar de manera inmediata la publicación de los procedimientos antes detallados; o,*
 - *En caso de no contar con la documentación preparatoria habilitante, tramitar la correspondiente reforma al PAC (modificación, inclusión o eliminación), debidamente motivada, con la finalidad de garantizar la ejecución oportuna de los procedimientos de contratación, en observancia de la normativa vigente y las directrices emitidas por el ente rector del Sistema Nacional de Contratación Pública.”*

2. BASE NORMATIVA

2.1. LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

“Art. 22.- Necesidad y planificación. - El órgano administrativo requirente de la entidad contratante, con el objetivo de satisfacer y cumplir con los objetivos, metas y demandas institucionales, de acuerdo con sus competencias y atribuciones, realizará la identificación de la necesidad de contratación.

Esta necesidad servirá para la formulación del Plan Anual de Contratación -PAC-, que se elaborará y publicará a través del Portal de Contratación Pública hasta el 15 de enero de cada año. El PAC será fijado para el año fiscal con las contrataciones a realizarse, salvo que la Ley expresamente indique

Informe Técnico de justificación de Reforma y solicitud de Certificación del Plan Anual de Contrataciones (PAC)	<div data-bbox="1003 134 1146 180"> Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda </div> <div data-bbox="1162 121 1360 201">  </div>
FO-DP-GP-03	V 2.0

que para algún tipo de contratación no se requiera esta publicación. Las entidades contratantes podrán modificar el PAC, a través de una actuación administrativa debidamente motivada.”

2.2. REGLAMENTO DE LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

“Artículo 64.- Plan Anual de Contratación – PAC. - El Plan Anual de Contratación PAC detallará la siguiente información:

- 1. Los procesos de contratación que se realizarán en el año fiscal;*
- 2. Descripción detallada del objeto de contratación que guarde concordancia con el código del clasificador central de productos, CPC; para que los proveedores puedan identificar las obras, bienes, servicios o consultoría a contratarse;*
- 3. El presupuesto estimativo de los bienes, servicios u obras a adquirir o contratar; y,*
- 4. El cronograma de implementación del Plan.*

Los procesos de contratación deberán ejecutarse de conformidad y en la oportunidad determinada en el Plan Anual de Contratación elaborado por cada entidad contratante, previa la obtención de la certificación de la disponibilidad presupuestaria, a menos que circunstancias no previstas al momento de la elaboración del PAC hagan necesaria su modificación. Los formatos del PAC serán elaborados por el Servicio Nacional de Contratación Pública y publicados en el Portal de Contratación Pública.

Las entidades contratantes podrán modificar el PAC, a través de una resolución administrativa debidamente motivada, siempre y cuando tales reformas obedezcan a una justificación técnica y económica, o por causas de caso fortuito o fuerza mayor debidamente sustentadas.


Para la elaboración y publicación del PAC en el Portal de Contratación Pública, las entidades contratantes elegirán un código CPC de nueve (9) dígitos para los bienes, obras o servicios, incluidos los de consultoría, que programarán contratar en el ejercicio fiscal.

No será obligatoria la publicación en el PAC inicial o reformulado, de los siguientes procedimientos de contratación:

- a) Ínfima cuantía;*
- b) Contrataciones en situación de emergencia;*
- c) Arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles; y,*
- d) Aquellos que la Ley o el Reglamento determine su reserva o confidencialidad correspondiente.”*

2.3. CIRCULAR Nro. SERCOP-SERCOP-2026-0003-C, DE 12 DE MARZO DE 2026

Mediante Circular Nro. SERCOP-SERCOP-2026-0003-C, el Servicio Nacional de Contratación Pública (SERCOP) emitió directrices de obligatorio cumplimiento para las entidades contratantes, orientadas a fortalecer la planificación oportuna de los procedimientos de contratación pública, disponiendo que las necesidades institucionales, la programación contractual y la obtención de certificaciones presupuestarias sean gestionadas con la debida anticipación, a fin de garantizar la correcta aplicación de los procedimientos previstos en la normativa vigente, optimizar el uso de recursos públicos y prevenir contingencias administrativas, financieras y legales derivadas de una planificación inadecuada.

Informe Técnico de justificación de Reforma y solicitud de Certificación del Plan Anual de Contrataciones (PAC)	<div data-bbox="1013 134 1146 184"> Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda </div> <div data-bbox="1166 121 1360 205">  </div> <div data-bbox="581 212 675 233">FO-DP-GP-03</div> <div data-bbox="1166 212 1203 233">V 2.0</div>
--	---

3. DESARROLLO

3.1. CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE ARRENDAMIENTO SOCIAL JORGE WASHINGTON

3.1.1. ANTECEDENTES

Mediante resolución CTCPU-001-2025-03 del 04 de abril del 2025, la Comisión técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano resolvió: *“Priorizar los proyectos que pasan a la fase de desarrollo de estudios definitivos segunda convocatoria para su desarrollo ...”*. Entre los proyectos priorizados, con código FRM-POS-00002 se encuentra el Proyecto Vivienda de arrendamiento social Jorge Washington.

Mediante Resolución Nro. CTCPU-001-2025-03 actualmente CTCPU-002-2025-003 (De conformidad con la Razón sentada el 10 de noviembre de 2025, que señala: *“Se procede con la corrección del número del acta en virtud aprobada en sesión ordinaria Nro. 002-2025 por la Comisión Técnica para el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano el 31 de octubre de 2025, la cual por un lapsus calami o error material de digitación en la Resolución No. CTCPU-001- 2025-003, por lo cual el número correcto es: Resolución No. CTCPU-002-2025- 003, error advertido durante la revisión del expediente.”*), adoptada en Sesión Ordinaria celebrada el 31 de octubre de 2025, la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano resolvió:


“Artículo 1.- Dar por conocido los informes de los estudios definitivos y autorizar la ejecución de los siguientes proyectos.

CÓDIGO	NOMBRE DEL PROYECTO	ENTIDAD PROPONENTE	CATEGORIA	SUB CATEGORIA
FRM-POS-00001	Proyecto Integral La Y - Fase 1	EPMHV	SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE	ESPACIO PÚBLICO
FRM-POS-00002	Vivienda de arrendamiento social Jorge Washington	EPMHV	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	N/A

Artículo 2.- Autorizar el uso de los recursos disponibles de la COD recaudada hasta el cierre de la fase de desarrollo, de los proyectos priorizados en la Resolución Nro. CTCPU-001-2025-03 del 04 de abril de 2025 y determinados en el artículo 1, con base en los montos definidos en el “Informe Técnico Nro. EPMHV-GOU-DEP-2025-155-IT de 06 de octubre de 2025”.

El informe técnico Nro. EPMHV-GOU-DEP-2025-155-IT de 06 de octubre de 2025, en su parte pertinente, concluye: “(...) el proyecto Vivienda de Arrendamiento Social Jorge Washington requiere un presupuesto de USD \$ 1'029.674,80, los cuales cuentan con estudios técnicos definitivos concluidos y entregados, lo que permite avanzar a la fase de contratación y ejecución una vez asignados los recursos de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) (...).”

En este sentido, y con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución Nro. CTCPU-002-2025-003, la EPMHV ha planificado la CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE ARRENDAMIENTO SOCIAL "JORGE WASHINGTON". Este proyecto contempla la recuperación de un inmueble municipal ubicado en el sector de La Mariscal, con el fin de transformarlo en una solución habitacional de alquiler social, orientada principalmente a estudiantes y a grupos de atención prioritaria. La intervención prevé la construcción de 53 unidades habitacionales, consolidando un modelo de vivienda inclusiva y económicamente sostenible. Adicionalmente, el proyecto incluye 23

Informe Técnico de justificación de Reforma y solicitud de Certificación del Plan Anual de Contrataciones (PAC)	<div data-bbox="1013 134 1146 184"> Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda </div> <div data-bbox="1166 121 1360 205">  </div> <div data-bbox="581 210 675 231">FO-DP-GP-03</div> <div data-bbox="1166 210 1201 231">V 2.0</div>
--	---

bodegas en subsuelo, 35 cupos para bicicletas, una terraza comunal abierta y semicubierta, espacios destinados a coworking y un local comercial en planta baja.

3.1.2. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA - ECONÓMICA

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución Nro. CTCPDU-001-2025-03, el edificio denominado “Jorge Washington” ha sido incorporado dentro de los proyectos que avanzan a la fase de estudios definitivos, a ser financiados con recursos provenientes de la Concesión Onerosa de Derechos (COD), en la categoría de Vivienda de Interés Social.

Mediante Memorando Nro. EPMHV-GOU-2025-0944-M, de 06 de octubre de 2025, la Gerencia de Operación Urbana remitió a la Gerencia General los productos correspondientes al diseño arquitectónico y de ingenierías del proyecto, incluyendo planos, memorias técnicas, detalles constructivos, cantidades de obra, análisis de precios unitarios y presupuesto referencial, así como los estudios de las especialidades estructural, eléctrica, electrónica, hidrosanitaria, mecánica y contra incendios. En consecuencia, el proyecto cuenta con estudios técnicos desarrollados en el año 2025 y con documentación debidamente organizada en los repositorios institucionales de la EPMHV.

Posteriormente, mediante Memorando Nro. EPMHV-DEP-2026-0435-M, de 24 de abril de 2026, la Dirección de Ejecución de Proyectos determinó la necesidad de actualizar el presupuesto referencial al año 2026, considerando que fue formulado con base en condiciones económicas del periodo 2025, lo cual implica variaciones en costos de mano de obra, materiales, equipos y servicios asociados. Adicionalmente, se recomendó realizar una verificación integral de los estudios técnicos, en cumplimiento del artículo 2536 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que establece la obligatoriedad de validar las condiciones técnicas, legales y administrativas de los proyectos priorizados previo a su ejecución.

En este contexto, y con base en la revisión del estado actual del proyecto, se determina técnicamente procedente ejecutar, de manera previa al inicio del proceso de contratación, las siguientes acciones: i) actualización del presupuesto referencial al ejercicio fiscal 2026, a fin de reflejar condiciones reales de mercado y garantizar la razonabilidad económica del proceso; y ii) revisión integral de los estudios definitivos, orientada a verificar la coherencia entre especialidades, la consistencia de cantidades de obra, la integridad de la documentación técnica y la factibilidad constructiva del proyecto.

Adicionalmente, de conformidad con el Informe de Regulación Metropolitana (IRM Nro. 839190), el inmueble (predio Nro. 22114) corresponde a una edificación construida en el año 1995, de uso institucional público, con un área total de 4.464,32 m², actualmente ocupada por la Secretaría Metropolitana de Salud del Distrito Metropolitano de Quito. La edificación, compuesta por ocho (8) pisos, una terraza y un subsuelo, presenta una ocupación continua e intensiva, lo que incide en el estado de sus elementos estructurales y no estructurales.

El cambio de uso de oficinas administrativas a Vivienda de Interés Social implica una modificación sustancial en las condiciones de ocupación, los patrones de carga y los requerimientos normativos de habitabilidad, seguridad y funcionalidad. Este cambio conlleva un incremento en la permanencia y densidad de usuarios, así como la incorporación de nuevas exigencias en materia de seguridad estructural, evacuación, instalaciones y confort, lo que altera el comportamiento esperado de la edificación frente a las condiciones para las cuales fue originalmente diseñada.

Informe Técnico de justificación de Reforma y solicitud de Certificación del Plan Anual de Contrataciones (PAC)

FO-DP-GP-03

Empresa Pública
Metropolitana
de Hábitat y Vivienda



Quito
Alcaldía Metropolitana

V 2.0

En consecuencia, resulta técnicamente indispensable verificar que la estructura existente cumpla con los requisitos establecidos en la normativa vigente o, de ser el caso, definir las intervenciones de reforzamiento estructural, rehabilitación o adecuación necesarias para garantizar su adecuado desempeño y seguridad en el nuevo uso previsto.

Estas acciones constituyen medidas técnicas preventivas que permiten fortalecer la calidad del expediente de contratación, reducir riesgos asociados a inconsistencias técnicas y presupuestarias, evitar observaciones en la fase precontractual y minimizar la probabilidad de generación de contratos modificatorios, ampliaciones de plazo o sobrecostos durante la ejecución.

En función de la antigüedad del inmueble, su uso sostenido y el cambio de uso propuesto, se establece la necesidad de realizar una evaluación estructural integral que permita determinar el estado actual de la edificación y verificar su capacidad de respuesta frente a las nuevas condiciones de carga y servicio, en estricto cumplimiento de la normativa técnica aplicable.

En virtud de lo expuesto, la presente contratación constituye una necesidad institucional prioritaria, orientada a garantizar la confiabilidad técnica del proyecto, la seguridad estructural del inmueble y la eficiente utilización de los recursos públicos.

Finalmente, se concluye que existe sustento técnico y económico suficiente para la reforma del Plan Anual de Contratación (PAC) 2026 respecto del procedimiento previsto para este proyecto, a fin de reprogramar su convocatoria en función de los tiempos requeridos para la actualización presupuestaria y la validación técnica, asegurando un proceso de contratación eficiente, oportuno y debidamente sustentado.

3.2. MANTENIMIENTO PROYECTO VICTORIA DEL SUR MANZANA 11


3.2.1. ANTECEDENTES

La Manzana 11 del Proyecto Victoria del Sur corresponde a una de las manzanas destinadas al programa de relocalización de familias asentadas en zonas de riesgo no mitigable del Distrito Metropolitano de Quito. Se encuentra constituida bajo régimen de propiedad horizontal y está conformada por 32 viviendas, 7 estacionamientos y áreas comunales, entre las que constan guardianía, cuarto de basura, áreas verdes recreativas, circulaciones peatonales y vía vehicular interna.

Con base en las visitas técnicas realizadas a los inmuebles y sus áreas comunales, se evidenció el deterioro de varios elementos constructivos y la pérdida parcial de sus condiciones adecuadas de uso y ocupación. Entre las principales afectaciones identificadas se encuentran problemas de humedad, desgaste de pintura interior y exterior, daños ocasionados por vandalismo, falta o deterioro de accesorios eléctricos e hidrosanitarios, así como deficiencias de mantenimiento en el sistema contra incendios, especialmente en el generador eléctrico y el cuarto de bombas, los cuales presentan acumulación de agua.

En tal virtud, se justifica técnica y económicamente la necesidad de intervenir la Manzana 11 durante el ejercicio fiscal 2026, con el propósito de recuperar sus condiciones de habitabilidad, funcionamiento y seguridad, y garantizar el adecuado uso de la infraestructura existente.

En ejercicio de las atribuciones conferidas a la EPMHV en los numerales 1 y 10 del artículo 201 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, las mismas que disponen lo siguiente: *"1. Gestionar integralmente los programas y proyectos de hábitat y vivienda con finalidad social,*

Informe Técnico de justificación de Reforma y solicitud de Certificación del Plan Anual de Contrataciones (PAC)	<div data-bbox="1003 134 1146 180"> Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda </div> <div data-bbox="1162 121 1360 201">  Quito Alcalidía Metropolitana </div>
FO-DP-GP-03	V 2.0

con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (“EPMHV”);

(...)”

10. Administrar y disponer de los bienes muebles e inmuebles, tangibles e intangibles, de su propiedad y, administrar aquellos a su cargo, o a consecuencia de la suscripción de convenios interinstitucionales;

(...)”

En este sentido, la EPMHV ha planificado el proyecto “MANTENIMIENTO PROYECTO VICTORIA DEL SUR MANZANA 11”, con el fin de precautelar los bienes inmuebles de su propiedad, garantizar su operatividad y dar continuidad al mantenimiento preventivo y correctivo, para lo cual se requiere realizar el levantamiento del estado actual de los mismos, incluidas sus áreas comunales, en función de visitas técnicas realizadas al sitio, que abarcan la revisión de la parte arquitectónica, del sistema eléctrico, sistema hidrosanitario y de incendios. La ejecución del mantenimiento permitirá conservar el patrimonio institucional y garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad y seguridad.

Mediante correo electrónico de 27 de abril de 2026, la Gerente Técnica informó a la Dirección de Planificación lo siguiente: “(...) en relación a los procesos de mantenimiento de las manzanas 11 y 12 de Victoria del Sur, la semana anterior conversé con Alex Sarzosa y por competencia ellos van a realizar el proceso por ser mantenimiento de bienes de la EPMHV, a la DGT va a solicitar el apoyo en el levantamiento de la información técnica, por lo que solicito se realice el cambio de responsable en el POA de la DGT a la DTHA.

A la fecha desde la DTHA están revisando un tema de denuncia por cables y un tema adicional relacionado con la energización de la manzana 11 y con eso ya nos va a pedir el levantamiento de la información técnica.”

3.2.2. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA – ECONÓMICA


El proyecto denominado “Mantenimiento Proyecto Victoria del Sur Manzana 11” requiere, de manera previa al inicio del procedimiento de contratación, la ejecución de un levantamiento técnico actualizado que permita identificar el estado real de las viviendas, áreas comunales e instalaciones existentes, así como determinar con precisión el alcance de las intervenciones necesarias para su mantenimiento.

Desde el punto de vista técnico, dicha actividad resulta necesaria para sustentar adecuadamente las especificaciones técnicas, rubros de intervención, cantidades de obra y demás componentes requeridos para la preparación del expediente precontractual, asegurando que el procedimiento se estructure con información suficiente, actualizada y acorde a las condiciones reales del inmueble.

Desde el punto de vista económico, contar con un diagnóstico actualizado permitirá establecer un presupuesto referencial técnicamente sustentado, optimizar la asignación de recursos institucionales y reducir riesgos asociados a diferencias de cantidades, rubros no considerados o ajustes posteriores durante la ejecución contractual.

En consecuencia, resulta procedente reformar el Plan Anual de Contratación – PAC, a fin de reprogramar el procedimiento al cuatrimestre que corresponda, considerando los tiempos requeridos para el levantamiento técnico, la definición del alcance del mantenimiento y la conformación integral del expediente preparatorio.

Adicionalmente, el **Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda**, en el artículo 9, numeral 1.4.2.1, establece entre las

Informe Técnico de justificación de Reforma y solicitud de Certificación del Plan Anual de Contrataciones (PAC)	<div data-bbox="1013 134 1146 184"> Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda </div> <div data-bbox="1166 121 1360 205">  </div> <div data-bbox="581 210 675 231">FO-DP-GP-03</div> <div data-bbox="1166 210 1201 231">V 2.0</div>
--	---

atribuciones y responsabilidades de la Dirección de Talento Humano y Administrativa lo siguiente: “(...) b. Gestionar la disponibilidad de los bienes muebles e inmuebles, mediante la adquisición y el mantenimiento de los mismos (...)”.

En concordancia con lo señalado, y conforme lo informado mediante correo electrónico de 27 de abril de 2026 por la Gerencia Técnica a la Dirección de Planificación, en el que se indicó que “(...) por competencia ellos van a realizar el proceso por ser mantenimiento de bienes de la EPMHV (...)”, corresponde a la Dirección de Talento Humano y Administrativa asumir la gestión del presente procedimiento de contratación.

En tal virtud, se justifica la actualización de la unidad responsable dentro de la planificación institucional y la correspondiente reforma del Plan Anual de Contratación – PAC.

3.3. CONSTRUCCIÓN DE CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL QUITO WAWAS PISULI PARROQUIA EL CONDADO ADMINISTRACION ZONAL LA DELICIA

3.3.1. ANTECEDENTES

El 16 de junio de 2025, se suscribió el “Convenio de Cooperación Interinstitucional con Erogación de Recursos Públicos entre la Unidad Patronato Municipal San José y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda” signado con Nro. CONV. UPMSJ-003-2025-COOP, cuyo objeto es el siguiente: “(...) Elaboración de Estudios y Diseños para la Ejecución de Obras de Construcción de Nueva Infraestructura de los centros Quito Wawas La Delicia (Pisulí), predio Nro. 357948, Quito Wawas Solanda del predio Nro. 776681 y Quito Wawas Atucucho, predio Nro. 1296909, entre la Unidad Patronato Municipal San José y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. (...)”.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGP-2025-0747-O de 12 de septiembre de 2025, la Secretaría General de Planificación, trasladó a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda el Oficio No. GADDMQ-UPMSJ-2025-1637-OF de 9 de septiembre de 2025, con el cual la Unidad Patronato Municipal San José solicitó: “(..)viabilizar la construcción de los tres nuevos Centros de Desarrollo Infantil Quito Wawa, que suman un valor estimado de 2,284,616.10 (dos millones dos cientos ochenta y cuatro mil seis cientos diez y seis 10/100) (..)” Así mismo, solicitó “(...) se revise la pertinencia de considerar estas obras dentro de su planificación operativa anual, en el marco de las facultades y atribuciones de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda establecidas en la normativa legal vigente.”

Mediante Oficio Nro. EPMHV-GG-2025-1440-O de 25 de septiembre de 2025, la EPMHV, indicó a la Secretaría General de Planificación que: “(...) en ejercicio de las facultades y atribuciones conferidas en el artículo 201 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, así como de las atribuciones y responsabilidades establecidas en el artículo 2540 del mismo cuerpo normativo, en calidad de órgano encargado de la operación urbana, gestiona proyectos de hábitat y vivienda priorizando sectores de atención preferente y el desarrollo de infraestructura y equipamiento público.

En este contexto, me permito informar que la EPMHV dispone de la experiencia y capacidad técnica para dar continuidad a las fases preparatoria, precontractual y contractual vinculadas a la construcción de estas infraestructuras, así como la administración de contrato y fiscalización de obra. Por lo cual, la EPMHV ha incorporado la “CONSTRUCCIÓN DE CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL “QUITO WAWAS ATUCUCHO” PARROQUIA COCHAPAMBA ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO” en la planificación operativa anual del año 2025 y 2026.

En lo relacionado a la construcción de los otros dos nuevos Centros de Desarrollo Infantil Quito Wawa, se ha incorporado en la planificación operativa anual del año 2026.”

En este sentido, la EPMHV ha planificado la CONSTRUCCIÓN DE CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL "QUITO WAWAS PISULÍ", PARROQUIA EL CONDADO, ADMINISTRACION ZONAL LA DELICIA, una iniciativa emblemática orientada a garantizar el desarrollo integral de niñas y niños de 1 a 3 años. constituye espacios seguros y acogedores donde se promueve el juego, la estimulación temprana, la nutrición adecuada y la protección de derechos, en articulación con las familias y la comunidad, promoviendo entornos seguros, saludables y estimulantes para el desarrollo temprano y contribuirá con la equidad, la inclusión y la mejora sostenida de la calidad de vida en la parroquia El Condado.

3.3.2. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA – ECONÓMICA

La "Construcción de Centro de Desarrollo Infantil Quito Wawas Pisulí, Parroquia El Condado, Administración Zonal La Delicia" corresponde a un proyecto de infraestructura social orientado a la atención integral de la primera infancia, cuya ejecución requiere que la fase preparatoria cuente con estudios técnicos y diseños definitivos plenamente desarrollados y validados, en atención a la complejidad funcional y operativa propia de este tipo de equipamientos. Actualmente, el proceso se encuentra en fase de validación por parte de la entidad proponente del proyecto, por lo que aún es necesario concluir la revisión y aprobación de información requerida para la contratación.

El proyecto cuenta con el alcance definitivo de la obra, cantidades de obra, especificaciones técnicas y la debida compatibilización entre especialidades; no obstante, al momento se encuentra en proceso de validación el presupuesto referencial y de gestión de la aprobación o validación correspondiente por parte de la entidad proponente, componentes necesarios para la consolidación del expediente preparatorio y el inicio del procedimiento precontractual.

Desde el punto de vista técnico, disponer de documentación completa y debidamente aprobada permitirá reducir riesgos asociados a observaciones en la fase precontractual, inconsistencias documentales o ajustes posteriores durante la ejecución contractual. Desde el punto de vista económico, contar con un presupuesto referencial validado permitirá estructurar la contratación con valores acordes a las condiciones reales del proyecto, optimizar la asignación de recursos institucionales y mitigar contingencias derivadas de variaciones o rubros no previstos.

Por lo expuesto, resulta procedente reformar el Plan Anual de Contratación – PAC, mediante la reprogramación del procedimiento conforme al nivel real de avance técnico del proyecto, a fin de garantizar una contratación pública técnicamente sustentada, económicamente consistente y administrativamente eficiente.

3.4. CONSTRUCCIÓN DE LA ARENA CULTURAL SUR

3.4.1. ANTECEDENTES

La Alcaldía del Distrito Metropolitano de Quito, en el marco de los principios de urbanismo democrático recogidos en el Plan de Gobierno, apunta a una gestión del territorio que asegure el ejercicio de derechos y la vida plena de todas y todos los ciudadanos dentro del Distrito Metropolitano; por lo que en concordancia con el eje: *1.- Hábitat, seguridad y convivencia ciudadana* y, *3.- Bienestar, derechos y protección social* del Programa de Gobierno 2023 - 2027 del señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, se encuentra desarrollando el proyecto "ARENA CULTURAL DEL SUR" a realizarse en el predio Nro. 3588768, con clave catastral Nro. 3200719001, del sector Intillacta, parroquia Quitumbe.

Informe Técnico de justificación de Reforma y solicitud de Certificación del Plan Anual de Contrataciones (PAC)

FO-DP-GP-03

Empresa Pública
Metropolitana
de Hábitat y Vivienda



Quito
Alcaldía Metropolitana

V 2.0

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2025-1883-O de 12 de agosto de 2025, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial a través de la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial informó a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, que ha planteado el programa arquitectónico, así como dos alternativas de implantación del escenario y de las edificaciones que formarán parte del proyecto "ARENA CULTURAL DEL SUR".

Mediante oficio Nro. EPMHV-GG-2025-1239-O de 18 de agosto de 2025, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda remitió a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial la propuesta económica para la elaboración de los estudios técnicos del proyecto "ARENA CULTURAL DEL SUR".

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2025-1932-O de 19 de agosto de 2025, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial informó a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda lo siguiente: "(...) siendo la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda el operador urbano del DMQ y ente ejecutor de las políticas de planificación urbana de la ciudad, solicito a Usted que dentro de sus competencias y del marco de la normativa legal vigente, se realicen todas las gestiones correspondientes para que se considere dentro de sus proyectos de inversión la ejecución del proyecto "ARENA CULTURAL DEL SUR"; así mismo se realicen las gestiones pertinentes para contar con el presupuesto requerido."

Mediante oficio No. EPMHV-GG-2025-1246-O de fecha 19 de agosto de 2025, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda solicitó a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial que: "(...) se gestione en el sector la asignación de recursos municipales a favor de la EPMHV en el año 2025 para la elaboración de los estudios técnicos del proyecto "ARENA CULTURAL DEL SUR" (...)".

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2025-1951-O de 20 de agosto de 2025, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, indicó a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda lo siguiente: "(...) la Unidad de Planificación de esta secretaría, ha realizado el análisis pertinente de recursos, se han identificado saldos disponibles no comprometidos en la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, por lo que, a fin de atender la necesidad de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, solicito iniciar las gestiones correspondientes para el traspaso de crédito (...) para la elaboración de los estudios técnicos del proyecto "ARENA CULTURAL DEL SUR".

Mediante Memorando Nro. EPMHV-DP-2025-0972-M de 14 de octubre de 2025, la Dirección de Planificación de la EPMHV informó a la Gerencia de Operación Urbana que: "(...) Con memorando Nro. EPMHV-DF-2025-2331-M, la Directora Financiera, informó a la Dirección de Planificación que se realizó con fecha 08 de octubre de 2025, el registro y aprobación en el sistema integrado de gestión financiera (eSIGEF) las modificaciones presupuestarias AMP Nro. 56, y AMPLI Nro. 14 por un monto total de USD. 1.187.814,27; con este incremento en el techo presupuestario se efectuará el proceso de estudios técnicos del proyecto "ARENA CULTURAL DEL SUR" por un valor de USD 132.814,26 (...) en tal sentido corro traslado del memorando en referencia para las gestiones pertinentes en el ámbito de sus competencias con la finalidad de ejecutar los recursos en el presente ejercicio fiscal."

En este contexto, con la finalidad de fortalecer la infraestructura pública destinada al desarrollo de actividades artísticas, escénicas, educativas y de encuentro ciudadano, se ha planificado la Construcción del Equipamiento Cultural Metropolitano "Arena del Sur", ubicado en la parroquia Quitumbe, sector Intillacta, Administración Zonal Quitumbe. La intervención contempla la construcción de un Centro Cultural, concebido como un equipamiento flexible y multifuncional que integra salas especializadas para música, danza, teatro y artes plásticas, un auditorio con capacidad

aproximada para 360 personas, una mediateca y biblioteca tecnológica, espacios de coworking, áreas administrativas y ambientes de apoyo técnico y operativo. De manera complementaria, el proyecto incorpora la implementación de una concha acústica como infraestructura escénica al aire libre, articulada a un graderío con capacidad aproximada para 2.650 personas y una amplia explanada pública destinada a la congregación del público en general durante conciertos y eventos de carácter masivo. Adicionalmente, se prevé la implementación de estacionamientos exteriores, así como el mejoramiento y consolidación del espacio público existente, incorporando criterios de mejora de la imagen urbana, diseño contemporáneo, calidad espacial e integración paisajística, que contribuyen a la revitalización del entorno y a la consolidación de un nuevo referente urbano para el sector sur de la ciudad.

3.4.2. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA - ECONÓMICA

La contratación de los ESTUDIOS DE MECÁNICA DE SUELOS PARA LA ELABORACIÓN DEL DISEÑO DEL PROYECTO "ARENA CULTURAL DEL SUR", resulta fundamental para garantizar la correcta planificación, intervención y ejecución de la nueva infraestructura a construirse en el predio Nro. 3588768, con clave catastral Nro. 3200719001, del sector Intillacta, parroquia Quitumbe.

De esta manera, este insumo técnico nos proporcionará información detallada sobre las propiedades físico-mecánicas del terreno, incluyendo su capacidad de carga, la identificación de riesgos geotécnicos, como la presencia de quebradas rellenas o condiciones inestables del subsuelo, así como la determinación del nivel freático. Además, permitirá establecer recomendaciones precisas para el diseño de cimentaciones, en cumplimiento con la normativa técnica vigente, tales como la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC 15, Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución Nro. AQ 008-2023.

Contar con esta información no solo garantiza la estabilidad estructural y la seguridad de las futuras edificaciones, sino que además contribuye a una planificación eficiente de los recursos, reduciendo la probabilidad de errores técnicos y sobre costos en las etapas posteriores de construcción. Esto asegura la viabilidad técnica y económica del proyecto desde su fase inicial.

Mediante Instrumento Administrativo No. EPMHV-DAJP-2026-004 suscrito el 04 de marzo de 2026, se contrató "ESTUDIOS DE MECÁNICA DE SUELOS PARA LA ELABORACIÓN DEL DISEÑO DEL PROYECTO "ARENA CULTURAL DEL SUR", proceso que se encuentra en etapa de recepción, siendo el producto de esta consultoría un elemento importante para el desarrollo del proyecto.

A la presente fecha, se está realizando la revisión de los componentes arquitectónicos y de ingenierías del proyecto, de forma paralela, se encuentra en proceso la consolidación de la documentación habilitante correspondiente a la fase preparatoria, que incluye presupuesto referencial definitivo, especificaciones técnicas, cronograma valorado y demás documentos requeridos para el inicio del procedimiento precontractual, tomando en consideración que esta contratación supera los USD\$ 693.833,59 (seiscientos noventa y tres mil ochocientos treinta y tres con 59/100 dólares de los Estados Unidos de América) por lo cual se deberá solicitar de manera obligatoria el acompañamiento de la Comisión Metropolitana de Lucha Contra la Corrupción -Quito Honesto, en cumplimiento de la Resolución ADMQ-024-2024 de fecha julio de 2024, que establece:

"Artículo 7.- Participación de la Comisión Metropolitana de Lucha Contra la Corrupción – Quito Honesto, en los procesos de contratación pública: Las áreas requirentes solicitarán el acompañamiento de la Comisión Metropolitana de Lucha Contra la Corrupción -Quito Honesto- para el análisis y revisión de la documentación generada desde el inicio de la fase preparatoria, en el marco de sus competencias, en los procedimientos de contratación pública, cuya cuantía supere el valor que resulte de multiplicar el coeficiente de 0,000015 por el Presupuesto Inicial del Estado del

CUADRO DE ÁREAS				
Cdg. Lt	Clasificación y subclasificación del suelo	Uso Principal	Destino Económico	Área Neta (m2)
LT 02	Suelo Urbano Consolidado Medio	(RUA-4) Residencial Urbano de Alta Densidad 4	Residencia, Servicios y Comercio	1.417,490
LT 03	Suelo Urbano Consolidado Medio	(RUA-4) Residencial Urbano de Alta Densidad 4	Residencia, Servicios y Comercio	2.559,675
LT 04	Suelo Urbano Consolidado Medio	(RUA-4) Residencial Urbano de Alta Densidad 4	Residencia, Servicios y Comercio	2.787,266
LT 05	Suelo Urbano Consolidado Medio	(RUA-4) Residencial Urbano de Alta Densidad 4	Residencia, Servicios y Comercio	2.626,576
LT 06	Suelo Urbano Consolidado Medio	(RUA-4) Residencial Urbano de Alta Densidad 4	Residencia, Servicios y Comercio	3.893,194
SUB – TOTAL 1				13.284,201
Cargas Urbanísticas y cesión 15% COOTAD				
EP	Suelo Urbano Consolidado Medio	Espacio público	Circulación peatonal	266,962 (Carga urbanística)

LT 01	Suelo Urbano Consolidado Medio	Equipamiento	Equipamientos de servicio social: - Cultura. - Bienestar Social. -Recreación y Deporte. Equipamientos de servicio público: - Transporte.	15.509,847 (Carga urbanística) 5.128,413 (Cesión 15% COOTAD)
SUB – TOTAL 2				20.905,221
TOTAL				34.189,42

(...)"

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2025-0946-O, de 18 de julio de 2025, la SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL – DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO, emite el Ingreso de subdivisión, predio 3778460, según resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0124-R de 09 de julio de 2024, en la cual se aprobó la Unidad de Actuación Urbanística “La Y- Ex Estación, del predio 3778460 ubicado en la parroquia Jipijapa; mediante el cual solicita la creación de los nuevos números prediales de acuerdo a la habilitación del suelo aprobada.

“(…) Dirección Metropolitana de Catastro indicó: “3. Se crearon los lotes individuales producto de la subdivisión, que se detallan a continuación:

No. LOTE	PREDIO	CLAVE CATASTRAL	PROPIETARIO	ÁREA (M2) SUBDIVISIÓN	ÁREA (M2) SIREC_Q	ESTADO ACTUAL DEL PREDIO
L1-AV EQUIPAMIENTO	3791310	11050507014	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	20.638,26	20.638,26	ACTIVO
L2	3791335	11050507019	EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA	1.417,49	1.417,49	ACTIVO
L3	3791311	11050507015	EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA	2.559,675	2.559,67	ACTIVO
L4	3791313	11050507016	EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA	2.787,266	2.787,26	ACTIVO
L5	3791333	11050507017	EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA	2.626,576	2.626,57	ACTIVO
L6	3791334	11050507018	EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA	3.893,194	3.893,19	ACTIVO

(...) ”

Mediante memorando Nro. EPMHV-GOU-2025-0818-M de 27 de agosto de 2025, la Gerencia de operación urbana de la EPMHV, solicitó: “se realicen las acciones pertinentes para contar con el Estudio de Suelos de la Y, documento fundamental que nos permitirá conocer las características del terreno antes de iniciar la construcción”, me permito precisar lo siguiente: De acuerdo con la Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0124-R (Anexo 1) de 09 de julio de 2025 en su artículo 1 se establece: “APROBAR la Unidad de Actuación urbanística “La Y- Ex Estación” delimitada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito conforme esta Resolución y sus anexos constitutivos”.

Informe Técnico de justificación de Reforma y solicitud de Certificación del Plan Anual de Contrataciones (PAC)

FO-DP-GP-03

Empresa Pública
Metropolitana
de Hábitat y Vivienda



Quito
Alcaldía Metropolitana

V 2.0

Mediante memorando Nro. EPMHV-GOU-2025-0818-M, de 27 de agosto de 2025 (Anexo 03) la Gerencia de Operación Urbana solicitó a la Dirección de Ejecución de Proyectos lo siguiente: *“(...) se realicen las acciones pertinentes para contar con el Estudio de Suelos de la Y, documento fundamental que nos permitirá conocer las características del terreno antes de iniciar la construcción. (...)”*.

Mediante memorando Nro. EPMHV-GOU-2025-0842-M, de 03 de septiembre de 2025 la Gerencia de operación urbana de la EPMHV, emite un Alcance al Memorando Nro. EPMHV-GOU-2025-0818-M. Estudios de suelo predios UAU "La Y: Ex Estación" en la que señala: *“(...) con el propósito de conocer las características del terreno de los predios antes mencionados, solicito amablemente se realicen las acciones pertinentes para contar con los estudios de mecánica de suelos de los mismos (Anexo 3). Es importante mencionar, que, respecto al Predio No. 3791310 (LT. 1) se requiere únicamente estudios del área destinada a la construcción de vivienda de alquiler social, en concordancia con la zonificación establecida en la resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0124-R”*.

Mediante memorando Nro. EPMHV-GOU-2025-0842-M, de 03 septiembre de 2025 (Anexo 04) la Gerencia de Operación realiza un alcance al memorando Nro. EPMHV-GOU-2025-0818-M, acerca de los Estudios de suelo predios UAU "La Y: Ex Estación" en la que señala: *“(...) con el propósito de conocer las características del terreno de los predios antes mencionados, solicito amablemente se realicen las acciones pertinentes para contar con los estudios de mecánica de suelos de los mismos (Anexo 3). Es importante mencionar, que, respecto al Predio No. 3791310 (LT. 1) se requiere únicamente estudios del área destinada a la construcción de vivienda de alquiler social, en concordancia con la zonificación establecida en la resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0124-R. (...)”*.

Mediante memorando Nro. EPMHV-DEP-2026-0193-M, de 13 de febrero de 2026 (Anexo 05), la Dirección de Ejecución de Proyectos solicitó a la Dirección de Estudios y Gestión de Suelo la remisión de información técnica relacionada con el proyecto UAU LA Y – EX ESTACIÓN. En dicho documento se señala:

“(...) En tal virtud, y con el fin de delimitar con exactitud el área de intervención, así como de determinar la ubicación y el alcance del estudio de mecánica de suelos, se solicita atentamente que, de existir, se remita la siguiente información técnica:

- *Implantación general anteproyecto/proyecto georreferenciado (formato .dwg).*
- *Planos arquitectónicos de cortes y fachadas (formato .dwg).*
- *Identificación del uso y ocupación del suelo.*
- *Informe de Regulación Metropolitana (IRM) vigente.*
- *Informe técnico de accidentes geográficos del predio.*
- *Memoria técnica descriptiva y justificativa del proyecto. (...)”*

Mediante memorando Nro. EPMHV-DEGS-2026-0025-M de 25 de febrero de 2026 (Anexo 06), la Dirección de Estudios y Gestión de Suelo mencionó: *“(...) me permito detallar los anexos de la Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0124-R (Ver enlace de los anexos en la Disposición General Séptima), que pueden ser de mayor relevancia para efectos del proceso de contratación denominado “ESTUDIOS DE MECÁNICA DE SUELOS PREDIOS UAU "LA Y – EX ESTACIÓN”*.

Informe Técnico de justificación de Reforma y solicitud de Certificación del Plan Anual de Contrataciones (PAC)

FO-DP-GP-03

Empresa Pública
Metropolitana
de Hábitat y Vivienda



Quito
Alcaldía Metropolitana

V 2.0

1. **Proyecto de habilitación del Suelo** (Anexo 35). - Contiene la propuesta de fraccionamiento del Predio 3778460, el cuadro de áreas, cuadro de linderos, cuadro de volúmenes y áreas edificables,
2. **Zonificación (Fase 1) del Lote 01 a entregar al Municipio para equipamiento público** (Anexo 37). - Contiene la zonificación y el detalle de áreas, ubicación de cada equipamiento público y cuadro de coordenadas para la implantación en la Fase 1.
3. **Zonificación (Fase 2) del Lote 01 a entregar al Municipio para equipamiento público** (Anexo 38). - Contiene la zonificación y el detalle de áreas, ubicación de cada equipamiento público, incluyendo el área para la Vivienda de Alquiler Social y cuadro de coordenadas para la implantación en la Fase 2.
4. **Plan Masa de la UAU - Fase 1** (Anexo 39).
5. **Plan Masa de la UAU - Fase 2** (Anexo 40).
6. **Memoria Técnica del Plan Masa de la UAU** (Anexo 15).
7. **Diagnóstico Urbanístico de la UAU** (Anexo 14). - Contiene como parte de sus anexos los informes de afectaciones remitido por la entidad municipal competente. (...)"

Mediante Memorando Nro. EPMHV-GOU-2026-0199-M de 26 de febrero de 2026 (Anexo 07), la Gerencia de Operación Urbana puso en conocimiento el inicio de la fase preparatoria del proceso de contratación correspondiente a los "ESTUDIOS DE MECÁNICA DE SUELOS PREDIOS UAU "LA Y - EX ESTACIÓN".


Mediante Memorando Nro. EPMHV-GOU-2026-0189-M de 25 febrero de 2026 (Anexo 08), la Gerencia de Operación Urbana solicitó el apoyo técnico del Ing. Santiago Criollo, Especialista de Gestión Técnica 1, en el proceso de contratación para los "ESTUDIOS DE MECÁNICA DE SUELOS – PREDIOS UAU LA Y - EX ESTACIÓN".

Mediante Memorando Nro. EPMHV-GT-2026-0158-M de 26 de febrero de 2026 (Anexo 09), la Gerencia Técnica mencionó: "(...) en virtud de que el mencionado servidor ha venido participando en la elaboración de los insumos técnicos que dieron inicio a la fase preparatoria del procedimiento de contratación para los "ESTUDIOS DE MECÁNICA DE SUELOS – PREDIOS UAU "LA Y - EX ESTACIÓN", y considerando que dicha fase constituye un componente esencial para el adecuado desarrollo del proceso, así como la experiencia técnica previamente aportada por el profesional, se estima pertinente que continúe brindando soporte técnico en las actividades previstas para esta fase preparatoria (...)"

Mediante Memorando Nro. EPMHV-DEP-2026-0253-M de 26 de febrero de 2026 (Anexo 10), la Dirección de Ejecución de Proyectos solicitó a la Dirección de Talento Humano y Administrativo la Capacidad Operativa Institucional para los Estudios de Mecánica de Suelos Predios UAU "La Y - Ex Estación".

Mediante Memorando Nro. EPMHV-DTHA-2026-0756-M de 07 de marzo de 2026 (Anexo 11), la Dirección de Talento Humano y Administrativo comunicó "(...) la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda no cuenta con personal especializado, ni equipos especializados, para ejecutar los "ESTUDIOS DE MECÁNICA DE SUELOS PREDIOS UAU "LA Y - EX ESTACIÓN".

Es importante señalar que, los funcionarios, servidores y trabajadores que forman parte de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda, se encuentran vinculados con la finalidad de cumplir con los objetivos institucionales, es decir se encuentran ejerciendo funciones previamente asignadas conforme lo establecido en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos. (...)"

Informe Técnico de justificación de Reforma y solicitud de Certificación del Plan Anual de Contrataciones (PAC)	<div data-bbox="1013 134 1146 180"> Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda </div> <div data-bbox="1166 121 1360 197">  Quito Alcaldía Metropolitana </div>
FO-DP-GP-03	V 2.0

Mediante Estudio de Costos de Consultoría para la determinación del Presupuesto Referencial No. EPMHV-GOU-DEP-2026-013 (Anexo 12), la Dirección de Ejecución de Proyectos, en su parte concluyente, señaló: *“En función del análisis técnico, económico y comparativo efectuado, se determinó el presupuesto referencial por un valor de USD 34.596,88 (treinta y cuatro mil quinientos noventa y seis con 88/100 dólares de los Estados Unidos de América) sin incluir IVA, monto que refleja condiciones reales de mercado y constituye un valor razonable y técnicamente sustentado para la determinación del presupuesto referencial del proceso.”*

3.5.2. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA – ECONÓMICA

Mediante Memorando Nro. EPMHV-GOU-2026-0438-M, de 27 de abril de 2026, la Gerencia de Operación Urbana comunicó y dispuso a la Dirección de Ejecución de Proyectos lo siguiente:

“(…) De acuerdo con la Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0124-R (Anexo 1) de 09 de julio de 2025 en su artículo 1 se establece: “APROBAR la Unidad de Actuación urbanística “La Y- Ex Estación” delimitada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito conforme esta Resolución y sus anexos constitutivos”.

En la primera disposición transitoria de esta resolución, se establece: “Dispóngase a la Dirección Metropolitana de Catastros que en el plazo de cinco (5) días contados a partir de la suscripción de esta Resolución, genere y remita a la EPMHV los nuevos números prediales conforme a la habilitación del suelo aprobada en este instrumento para su correspondiente inscripción”.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2025-0946-O de 18 de julio de 2025 (Anexo 2), la Dirección Metropolitana de Catastro indicó: “3. Se crearon los lotes individuales producto de la subdivisión, que se detallan a continuación:


No. LOTE	PREDIO	CLAVE CATASTRAL	PROPIETARIO	ÁREA (M2) SUBDIVISIÓN	ÁREA (M2) SIREC_Q	ESTADO ACTUAL DEL PREDIO
L3	3791311	11050507015	EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA	2.559,675	2.559,67	ACTIVO

En este contexto, con el propósito de conocer las características del terreno del Predio Nro. 3791311, solicito amablemente se realicen las acciones pertinentes para contar con el estudio de mecánica de suelos del predio en mención (Anexo 3).”

La contratación del ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS DEL PREDIO NRO. 3791311 - UAU “LA Y - EX ESTACIÓN” constituye un requerimiento técnico indispensable para garantizar la adecuada planificación, diseño y ejecución del proyecto urbano previsto en la Unidad de Actuación Urbanística “La Y – Ex Estación”.

En el marco del desarrollo de la referida Unidad de Actuación Urbanística, y considerando que el predio Nro. 3791311 corresponde al lote 3 destinado a la implantación de proyectos inmobiliarios, se requiere la ejecución de un Estudio de Mecánica de Suelos como insumo técnico fundamental para garantizar la viabilidad del desarrollo constructivo.

De acuerdo con la planificación urbanística establecida en el citado informe técnico, el lote 3 contempla la posibilidad de edificaciones de hasta 20 pisos, lo que implica la necesidad de contar con información geotécnica precisa que permita determinar las condiciones del subsuelo, su

Informe Técnico de justificación de Reforma y solicitud de Certificación del Plan Anual de Contrataciones (PAC)	<div data-bbox="1003 134 1146 180"> Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda </div> <div data-bbox="1162 121 1360 201">  </div>
FO-DP-GP-03	V 2.0

capacidad portante, nivel freático, asentamientos esperados y comportamiento ante cargas estructurales.

En este contexto, la creación de lotes individuales modifica el alcance inicialmente previsto para el estudio, por lo que resulta indispensable actualizar y levantar nuevamente la información correspondiente a la etapa preparatoria del proceso de contratación del “Estudio de Suelos de la UAU La Y”, a fin de que los insumos técnicos respondan a la nueva configuración predial y a las necesidades actuales del proyecto.

4. SOLICITUD:


Disponer la reforma al Plan Anual de Contratación (PAC) 2026, con la finalidad de modificar exclusivamente el Cuatrimestre de ejecución de C1 a C2, manteniéndose inalterables: objeto, CPC, presupuesto referencial, partidas presupuestas, fuentes de financiamiento y demás componentes del PAC.

Con fundamento en los antecedentes expuestos, el marco normativo aplicable y el análisis técnico-económico desarrollado en el presente informe, y en observancia de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y artículo 64 de su Reglamento General, se solicita a la Dirección de Talento Humano y Administrativo se sirva gestionar la correspondiente reforma al Plan Anual de Contratación (PAC) del ejercicio fiscal 2026, respecto de los procedimientos de contratación a cargo de la Gerencia Técnica, cuya planificación requiere ser ajustada en función del estado actual de avance de la fase preparatoria, actualización de presupuestos referenciales, consolidación de estudios técnicos definitivos y validación de documentación habilitante, por lo que, se solicita a la autoridad competente:

Reformar el Plan Anual de Contratación Plan Anual de Contratación (PAC) 2026 conforme al detalle contenido en la matriz adjunta denominada “Matriz de Reforma al PAC”, que contiene el detalle de las modificaciones propuestas, para su revisión, validación y trámite administrativo correspondiente, conforme a sus competencias y la normativa vigente, la cual forma parte integrante del presente informe.

5. CONCLUSIONES:

- Desde el ámbito técnico, la fase preparatoria constituye una etapa determinante para establecer la viabilidad integral del proyecto, toda vez que en esta se consolidan los estudios de ingeniería, memorias técnicas, especificaciones, planos constructivos, análisis de precios unitarios, cronogramas valorados y demás documentos habilitantes que permiten definir con precisión el alcance real de la intervención. Este constituye un elemento técnico importante por el cual se evidencia la necesidad de modificar el cuatrimestre de ejecución del PAC de los procesos señalados en el presente informe.
- Durante el desarrollo y validación de dichos estudios, en los procesos: “Construcción del proyecto de vivienda de arrendamiento social Jorge Washington”, “Construcción de Centro de Desarrollo Infantil Quito Wawas Pisuli parroquia el Condado Administración Zonal La Delicia”, “Mantenimiento proyecto Victoria del Sur manzana 11”, “Construcción de la Arena Cultural Sur”, “Estudio de Suelos de La UAU La Y” se han identificado ajustes técnicos y optimizaciones en el diseño que inciden directamente en la cuantificación de obra, definición de rubros, y costos asociados, generando la necesidad de actualizar la planificación inicial prevista en el PAC.

Informe Técnico de justificación de Reforma y solicitud de Certificación del Plan Anual de Contrataciones (PAC)	<div data-bbox="1013 134 1146 184"> <small>Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda</small> </div> <div data-bbox="1166 121 1360 205">  Quito <small>Alcaldía Metropolitana</small> </div>
FO-DP-GP-03	V 2.0

- Bajo este contexto, la reforma propuesta responde a la necesidad de armonizar la planificación institucional con la información económica definitiva, garantizando que el proceso de contratación se desarrolle sobre bases técnicas sólidas, costos reales en observancia de los principios establecidos en la Contratación Pública, en consecuencia, resulta técnica y económicamente procedente efectuar la reforma al Plan Anual de Contratación (PAC), a fin de reprogramar y ajustar la contratación conforme al avance y consolidación de los estudios y diseños definitivos, precautelando la correcta ejecución del proyecto y la sostenibilidad financiera institucional.

6. ANEXOS

Los documentos de respaldo del presente informe técnico se encuentran en el siguiente enlace de descarga:

<https://epmhv.quickconnect.to/d/s/181zr44Fe1mvLCjMA2HtPb2c841lJytk/5bcp0HB1ZNCmP1UG7vq1T4ZP5P9jQKii-LrnAWFAWKA0>

de acuerdo con el siguiente detalle_

- Expediente “Construcción del proyecto de vivienda de arrendamiento social Jorge Washington”
- Expediente “Mantenimiento proyecto Victoria del Sur manzana 11”
- Expediente “Construcción de Centro de Desarrollo Infantil Quito Wawas Pisuli parroquia el Condado Administración Zonal La Delicia”
- Expediente “Construcción de la Arena Cultural Sur”
- Expediente “Estudio de Suelos de La UAU La Y”

7. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

ACCIÓN	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA
Elaborado por:	Rebeca Quinzo Analista Administrativo 3	
Revisado y aprobado por:	Diego Vaca Ortíz Director de Gestión Técnica Subrogante	