

Quito, 17 de junio de 2022

Señor:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señores Concejales Metropolitanos:

Bernardo Abad
René Bedón
Soledad Benítez
Juan Manuel Carrión
Omar Cevallos
Gissela Chalá
Marco Collaguazo
Luz Elena Coloma
Eduardo del Pozo
Juan Carlos Fiallo
Andrea Hidalgo
María Paulina Izurieta
Analía Ledesma
Fernando Morales
Amparito Narváez
Orlando Nuñez
Blanca Paucar
Luis Reina
Luis Robles
Mónica Sandoval
Brith Vaca

Abg. Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

De nuestras consideraciones:

En nuestra calidad de Representantes de CONSTRUCTORES POSITIVOS y la CAMICON, para ocupar la Silla Vacía en el tratamiento, discusión y aprobación del PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO IV. DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1, DEL USO DE SUELO, TÍTULO I DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, luego de un análisis pormenorizado del contenido de la Ordenanza aprobada en la Comisión de Suelo y que hoy se encuentra en primer debate a nivel del Concejo Metropolitano, nos permitimos detallar algunas observaciones para que

sean recogidas en el texto final de la mencionada ordenanza, previa su aprobación definitiva.

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO IV. DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1, DEL USO DE SUELO, TÍTULO I DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

1.-En el artículo innumerado 5.- Facultad de Resolución y Consultas,

Es importante mantener la disposición referida a las apelaciones que consta en la Ordenanza 210 que dice “Las resoluciones, informes o cualquier documento que genere efectos en los administrados, y sean emitidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda podrán ser **apelados** ante el Concejo Metropolitano, quien resolverá, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo. Adicionalmente consta en el Art. **2095 del Código Municipal codificado.**

RECOMENDAMOS que esta disposición se mantenga ya que permitirá que el administrado solicite revisión de las resoluciones a un grado superior, ante la eventualidad de que, los funcionarios pueden cometer equivocaciones de buena fe en la aplicación de las normas y los administrados tienen el derecho a ser atendidos y a discrepar; se debe aclarar que esta disposición se viene aplicando con éxito con mucha anterioridad. Adicionalmente la Constitución en su artículo 76 consagra a los ciudadanos el Derecho a la defensa, complementado con lo dispuesto en el artículo 224 del COA sobre el derecho de apelación a las resoluciones administrativas.

2.- Artículo innumerado 123.-Variabilidad del terreno y pendiente referencial.-

La pendiente referencial es la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno, hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno. **SE RECOMIENDA AUMENTAR “que servirá únicamente para determinar la Planta baja en lotes con pendiente positiva “. Esta aclaración es muy importante ya que la aplicación en la práctica, esta disposición ha generado una serie de interpretaciones, que más bien confunden en su aplicación y en la práctica no es utilizado para proyectos que se implantan en lotes con pendiente negativa, ya que la determinación de la planta Baja está dada a nivel de la acera, punto de referencia para contar el número de pisos.**

3.-Artículo innumerado 125.- Parámetros de aplicación de la edificabilidad.-

3. Los predios urbanos y rurales que tengan pendientes negativas, que les permita alcanzar un mayor número de pisos a los máximos establecidos por la edificabilidad del Plan de Uso y Gestión de Suelo y los planes urbanísticos complementarios, a través de la aplicación de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo o de las condiciones definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se someterán a las siguientes condiciones:

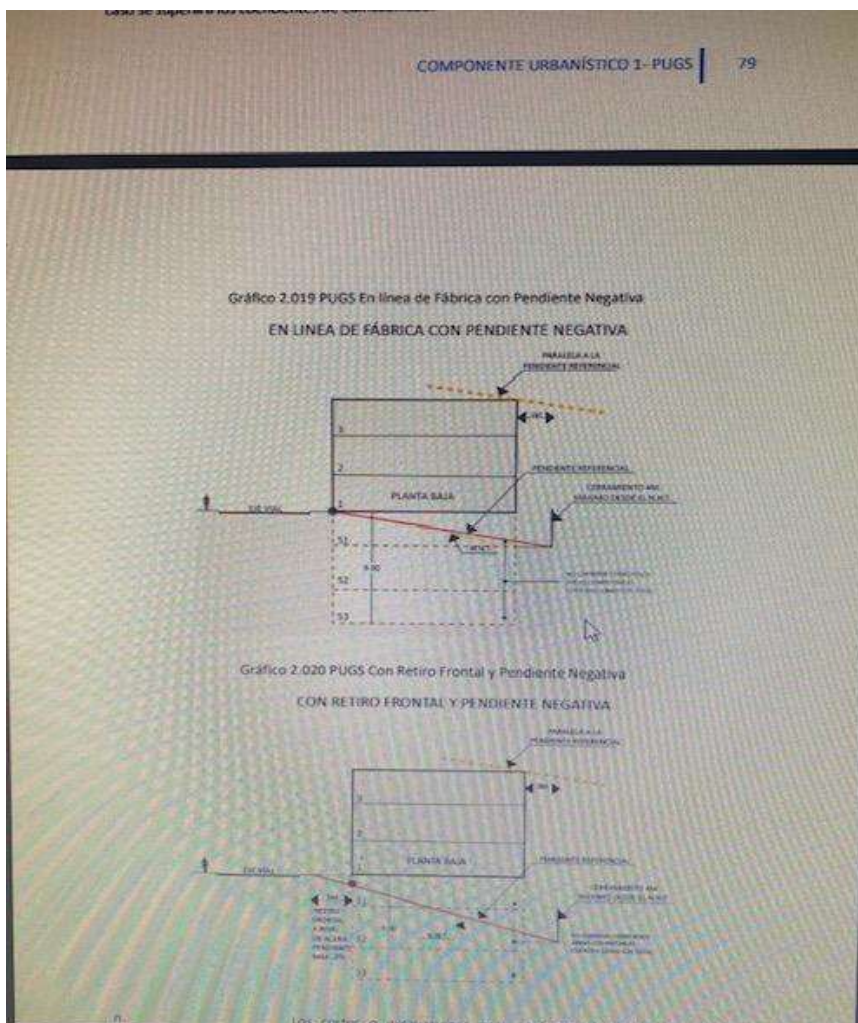
a) En predios rurales con pendientes negativas se permitirá alcanzar **únicamente 1 nivel adicional** al establecido por la edificabilidad asignada, sin que éste pueda ser utilizado

como área habitable. b) En predios urbanos con pendientes negativas se permitirá alcanzar un máximo **de 2 niveles adicionales** a los establecidos por la edificabilidad básica del Plan de Uso y Gestión de Suelo, ubicados por debajo de la planta baja, de la siguiente manera:

- i. Los subsuelos que se originen por la aplicación de esta normativa no podrán ser utilizados como áreas habitables si no garantizan una adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural.
- ii. Los subsuelos que garanticen condiciones de habitabilidad en el Diseño arquitectónico serán considerados como áreas útiles establecidas por la edificabilidad básica.

CONSIDERAMOS QUE ESTA DISPOSICIÓN DEBE SER ACLARADA por las siguientes

razones:



Detalle (1)

a) El Régimen de Suelo no puede cambiar lo dispuesto en los componentes urbanísticos 1 del Plan Uso y Gestión de Suelo aprobado con el PUGS por cuanto NO LIMITA EN CUALQUIERA DE LOS CASOS el número de subsuelos BAJO La Planta Baja, ya que estaría

a criterio del Proyectista la mejor distribución de sus pisos y especialmente en función de la inclinación del terreno. LA PROPUESTA ESTA EN COMPLETA CONTRADICCIÓN CON LA ORDENANZA DEL PUGS APROBADA. (Detalle (1)

b) Los parámetros determinados en el Plan de Uso y Gestión de suelo, regulan el número de pisos en altura a partir de la planta baja y no bajo la misma.

c) No se entiende cual es el propósito de limitar la ocupación bajo el nivel de la planta baja cuando se permita alcanzar un número de pisos a los máximos a los establecidos por la edificabilidad, lo que si debe controlar el Municipio es que el metraje del COS TOTAL no sobrepase lo establecido en la Zonificación asignada.

d) El Municipio no debe normar la forma de optimizar el aprovechamiento del desnivel negativo de un terreno, ya que la solución del proyecto definitivamente dependerá del grado de inclinación del mismo.

e) Se está atentando con el derecho que tenemos los administrados, de optar por las soluciones más adecuadas de aprovechamiento de la morfología de una propiedad, insistimos que el Municipio debe controlar únicamente que no se exceda el COS TOTAL y de haberlo se aplicaría la figura de la Concesión Onerosa.

f) En muchos de los casos incluso se estaría vulnerando el derecho de utilizar el 100% de área del COS TOTAL asignada., si los parámetro de edificabilidad son muy limitados.

g) De aprobarse esta norma la ciudad que en su mayor parte tiene pendientes negativas dada su morfología, y que podría alcanzar mayor numero de pisos, prácticamente generaría una desvalorización de los lotes con pendiente negativa al no poder aprovechar razonablemente esa condición y prácticamente los espacios restantes del desnivel quedarán en abandono, por ejemplo: ya no podremos observar proyectos como LAS COLINAS DEL PICHINCHA , EDIFICACIONES EN MONTESERRIN, en donde se optimizó y se aprovechó adecuadamente el desnivel del terreno, y consecuentemente ya no podremos ver en la ciudad proyectos aterrizados hacia las pendientes negativas, que con aplicación del nuevo PUGS podrían alcanzar mayor densificación. NOS PREGUNTAMOS, QUE GANA LA CIUDAD CON ESTA PRETENDIDA LIMITACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DEL DESNIVEL EN LOTES CON PENDIENE NEGATIVA?

SUGERIMOS, que se reemplace el literal a) y b) por el siguiente texto: “Los predios urbanos y rurales con pendientes negativas, que alcancen mayor número de pisos sobre la edificabilidad asignada, podrán ubicarlos bajo la planta baja en función de la pendiente y solución que adopte el proyectista, sea para estacionamientos o bodegas y en el caso de áreas habitables éstas se sumarán al COS TOTAL de la edificación, que en ningún caso sobrepasará el metraje de la zonificación asignada.”

4.-Artículo Innumerado 145.- Integración inmobiliaria.-

Antes del último párrafo **RECOMENDAMOS INSERTAR el siguiente texto:** “Los lotes cuya superficie total sea igual o mayor a dos (2) lotes mínimos de la zonificación asignada, tendrán un incremento de edificabilidad de máximo 3% en el COS PB. El volumen de

edificación total se calculará multiplicando el COS Planta Baja incrementado por el número de pisos asignados en la zonificación.”

Sugerimos la inclusión de esta disposición, porque se estaría incentivando la integración parcelaria que permitirá una mayor densificación y en especial, se estaría cumpliendo los incentivos que se determinan en los párrafos anteriores de esta disposición, SE ACLARA QUE ESTA NORMA YA CONSTABA EN EL PUOS CON BUEN ÉXITO EN SU APLICACIÓN.

5.- Artículo Innumerado 282.- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal.-

Numeral d).” Las áreas verdes se deberán ubicar hacia la vía de mayor jerarquía existente o propuesta en el Sistema Vial del Plan de Uso y Gestión de Suelo, o hacia los corredores verdes de la Red Verde Urbana”.

RECOMENDAMOS LA ELIMINACION de este artículo, ya que la ubicación de las áreas verdes tanto para Urbanizaciones como para lotes individuales, está en función determinante de la forma del terreno y sus dimensiones, lógicamente a criterio del proyectista. Por ejemplo si un lote tiene un frente muy limitado la ocupación de área verde comunal sería un obstáculo para una buena solución del proyecto, así mismo si tenemos lotes con un gran frente y poco fondo, se estaría contrariando una adecuada ubicación de las áreas verdes ya que la razón principal de la edificación es el proyecto arquitectónico en un caso y la adecuada ubicación en caso de urbanizaciones. En definitiva, la ubicación óptima siempre estará en función de miles de formas y dimensiones de los lotes y mal se puede de antemano condicionar la ubicación de estas áreas por parte del Municipio.

6.- SECCION IV.-DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.-

Es conveniente que el Municipio aclare el alcance en la aplicación de las Alícuotas en el Documento de Habilitación PROPIEDAD HORIZONTAL, bajo los siguientes razonamientos:

Todas las propiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal sufren una serie inequidades en el pago de expensas, pues en la actualidad las alícuotas determinadas por el Municipio se establecen por relación de áreas de cada departamento incluyendo terrazas, bodegas, estacionamientos, etc. a un mismo valor, situación que produce tremendas injusticias que afecta directamente a los propietarios y colateralmente a la comercialización de este tipo de propiedades por el alto costo de las expensas, a continuación ponemos un ejemplo ilustrativo del problema:

Tenemos un departamento de 50 m² con un terraza de 60 m², el propietario tendrá que pagar igualmente por la terraza más el departamento, a sabiendas que la terraza tiene un valor completamente más bajo , si este caso comparamos con otro departamento del mismo edificio que tenga 100 m², éste pagará mucho menos que el departamento de 60 metros del primer caso, produciéndose lógicamente la inconformidad del pago de expensas que se tiene que cubrir en el primer caso ocasionando situaciones muy complicadas y que en muchos casos ha llegado a instancias judiciales, pero justamente

estas distorsiones fueron analizadas en las últimas reformas de la Ley de Propiedad Horizontal, que en los artículos 5 y 20 regulan el pago de expensas en base al valor de los locales, artículos que detallamos a continuación:

Art. 5. "Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, **en proporción al valor de su piso, departamento o local**, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes."

Art. 20. " Se tendrá como valor de cada piso, departamento o local, el precio del avalúo municipal."

PROPONEMOS que se incluya el siguiente texto: " **Las edificaciones declaradas en Propiedad Horizontal, deben incluir en su reglamento de Copropiedad una disposición que indique claramente que, para el pago de las expensas se tomará en cuenta los artículos 4 y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, obligación que será verificada por el Registro de la Propiedad, previo a su inscripción.**

7.-Artículo innumerado 345.-Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.-

Es necesario aclarar la aplicación de la disposición actual sobre la implantación de ascensores en el Distrito Metropolitano, la misma que dice: "Ascensores.- Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a cinco (5) pisos, que se considerará desde el subsuelo en caso de haberlo. Se exonera de esta obligación a las edificaciones existentes que acogándose a la zonificación vigente, presenten proyectos modificadorios o ampliatorios hasta seis (6) pisos incluido subsuelos."

La aplicación de esta norma por parte de funcionarios Municipales ha causado una serie de impases con los administrados al considerar que, la implementación de un ascensor debe darse únicamente por el número de pisos, y mas no por su recorrido, contrariando la correcta aplicación que realizan las entidades colaboradoras, existen casos de edificaciones que tienen seis pisos y sin embargo el recorrido es menor a esa altura, estos casos se dan especialmente por los proyectos arquitectónicos que consideran en su diseño departamentos dúplex, o en su defecto existe aprovechamiento de pendientes negativas ,que generalmente empiezan sus recorridos en planta baja hacia locales superiores e inferiores. La norma debe decir claramente que en el caso de un RECORRIDO mayor a cinco niveles es obligatorio el emplazamiento de un ascensor, independientemente del número de pisos de la edificación. Proponemos, SE ACEPTE el siguiente texto:

"Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuyo recorrido sea superior a la altura de cinco (5) pisos, que se considerará desde el subsuelo en caso de haberlo. Se exonera de esta obligación a las edificaciones existentes que acogándose a la zonificación vigente, presenten proyectos modificadorios o ampliatorios cuyo recorrido sea hasta seis (6) pisos incluido subsuelos."

8.-Artículo innumerado 296.- Informe de Regulación Metropolitana

(IRM)

RECOMENDAMOS que se debe incluir un dato adicional correspondiente a las Coordenadas de la propiedad, requerimiento que solicitan muchas instituciones de financiamiento de vivienda. (MIDUVI)

9.-SUGERIMOS que la aprobación de proyectos a emplazarse en el Centro Histórico, se obtenga el Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico Arquitectónico por medio de las Entidades Colaboradoras, quienes manejan adecuadamente y con mucha experiencia las normas de Arquitectura y Urbanismo, aclarando que dentro de este proceso necesariamente tienen que participar delegados de las Comisiones del Centro Histórico, igualmente como se procede con el Cuerpo de Bomberos, este planteamiento conseguirá sin duda alguna, que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda tenga un gran alivio burocrático.

Finalmente solicitamos que se tome en cuenta estas observaciones que lo único que tratan es dar claridad a las diferentes normas que se aplican día a día en los proyectos de edificación en nuestra ciudad.

Arq. Hernán Osvaldo Mejía Narváez.

REPRESENTANTE CALIFICADO A LA SILLA VACÍA POR CONSTRUCTORES POSITIVOS
CC. 1700466384

Arq. Wilson Patricio Montalvo Tapia

REPRESENTANTE CALIFICADO A LA SILLA VACIA POR CAMICON
CC. 0200766483