

Oficio No.: SG- **1108**
Quito D.M., 04 ABR 2019
Ticket GDOC:

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Presente

Asunto: Observaciones del primer debate de la Ordenanza Metropolitana que regula el incremento de pisos, por suelo creado, de acuerdo al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte y proyectos ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate del proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula el incremento de pisos, por suelo creado, de acuerdo al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte y proyectos ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

a) Concejal Jorge Albán Gómez:

- Señala que, de modo general, en el proyecto normativo debe existir un incentivo claro y adecuadamente detallado, para que la inversión sea garantizada, y no llenar de una serie de incentivos innecesarios, vinculados a obligaciones que podrían incrementar los costos de los proyectos.
- Considera que deben realizarse ajustes en los planos que forman parte del proyecto, porque, conforme lo ha planteado el Colegio de Arquitectos de Pichincha, esto podría generar una distorsión en la aplicación de la norma que derive en la afectación del paisaje urbano.

- En cuanto a la matriz de eco eficiencia, considera que podría ajustarse la valoración de la misma, sobre todo en lo relacionado con el seguimiento de las medidas a implementarse, así como en los costos de la inversión a efectuarse en este tipo de proyectos.
- Manifiesta que es necesario realizar una mesa de trabajo con participación de los integrantes del Cuerpo Edilicio, representantes de la organización acreditada a la silla vacía y Colegio de Arquitectos de Pichincha, para sistematizar las observaciones formuladas y analizar los aspectos antes señalados.

b) Concejal Mario Guayasamín.

- Señala que una vez revisada la disposición transitoria cuarta, en el texto de la misma podría existir una contradicción, pues en el primer inciso de la misma se hace referencia a un proceso de convalidación, y en el segundo inciso, se hace referencia a un nuevo proyecto. Por tanto, plantea un nuevo texto:

“Cuarta.- Los proyectos que hayan solicitado incremento de pisos y se encuentren en trámite de aprobación, correspondientes a ZUAE o a construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen las limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico de la ciudad, ingresados antes de la expedición de la presente ordenanza, podrán continuar con sus procesos de autorización y con el pago correspondiente a la contribución especial para la captación del incremento del valor de inmueble por suelo creado, al amparo de la normativa metropolitana vigente hasta antes de la aprobación de esta ordenanza.

Los proyectos que, previo a la expedición de la presente ordenanza, hayan obtenido una calificación favorable para el incremento de pisos, podrán acogerse a las fórmulas y formas de pago, incentivos y demás beneficios establecidos en la presente ordenanza, siempre que ingresen una solicitud de convalidación a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, previo a la emisión de la orden de pago. Estas solicitudes de convalidación deberán resolverse en un plazo máximo de 30 días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza.

Sin perjuicio de lo señalado, todos los proyectos que se encuentren en trámite, siempre y cuando estén comprendidos dentro de los polígonos de los mapas anexos a la presente ordenanza, podrán acogerse a los parámetros técnicos, procedimientos, fórmulas y formas de pago, incentivos y demás beneficios y obligaciones establecidas en la presente ordenanza, para lo cual deberán convalidar la propuesta técnica presentada, ajustada a las disposiciones de la presente normativa.”

c) Concejala Susana Castañeda:

- Solicita que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita a los integrantes del Concejo los mapas relacionados con la iniciativa normativa, de modo tal que exista una mayor claridad sobre el tema de parte del Cuerpo Edilicio.
- Considera que los parámetros de eco eficiencia deben ser explícitos y de cumplimiento obligatorio para las nuevas construcciones a realizarse en la ciudad. Al respecto, solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informe si actualmente ya existe normativa que promueva en el Distrito la edificación de construcciones eco eficientes.
- En el artículo 4, solicita se aclare cuál es el criterio a aplicarse en aquellos sectores en los cuáles existe un cruce entre Planes Especiales y las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), como el caso del sector del Parque Bicentenario.
- En el artículo 9, solicita que se ejemplifique a los integrantes del Concejo la aplicación de los casos previstos en el último inciso del proyecto, sobre equipamientos educativos y de salud, así como hoteleros.
- En cuanto al artículo 11, en los casos de proyectos sin fines de lucro, requiere que se especifiquen los usos y quién lo va a controlar.
- En la disposición general tercera, solicita que luego de la palabra “conocimiento” se agregue “y aprobación del Concejo Metropolitano de Quito”, ya que se estaría modificando la Ordenanza, y eso es atribución del Cuerpo Edilicio.
- Con relación a la disposición transitoria tercera, requiere la entrega de la información relacionada con todos los proyectos que han formado parte de las y las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE) y que se acogen a la matriz de eco-eficiencia.
- En cuanto a la disposición transitoria cuarta, propone el siguiente texto:

“Los proyectos que hayan empezado su trámite previo a la expedición de esta ordenanza y que se encuentren dentro de los polígonos de los mapas anexos a esta ordenanza, podrán seguir con su trámite respectivo, y acogerse a los parámetros técnicos, procedimientos, fórmulas y formas de pago, incentivos y demás beneficios y obligaciones establecidas en la presente ordenanza, para lo cual deberán ingresar una propuesta técnica y solicitud de convalidación ajustada a las disposiciones de esta normativa por lo que las matrices aprobadas, deberán convalidarse en un plazo no mayor a 30 días por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. Ningún proyecto que no se encuentre en los mapas señalados o incumpla con la normativa descrita en esta ordenanza será excluido de este beneficio.”

d) Concejala Daniela Chacón Arias:

- Considera que el proyecto tiene que estar alineado con la planificación de la ciudad y los desafíos que tienen que afrontarse a futuro. En ese sentido, considera que esta herramienta es necesaria para reducir costos de inversión para permitir acceso a vivienda en el hipercentro, evitando el crecimiento de la periferia urbana y de la urbanización de la zona rural.
- Manifiesta que no se trata de crecer en altura sin un mayor análisis sobre el tema, por lo tanto, debe analizarse el modelo de la densificación en altura en base a la experiencia de otras ciudades, como Hong Kong y Nueva York.
- Considera que el proyecto podría generar una conexión entre las zonas en las que generará un crecimiento en altura, y la dotación de espacios públicos de calidad y el fortalecimiento de la red verde de la ciudad.
- Sobre el artículo 8, relacionado con el puntaje de la herramienta de eco eficiencia, y el 14, sobre las formas de pago en especie de la concesión onerosa, hay que analizar dónde se va a ubicar la vivienda de interés social, debe existir una política municipal clara sobre la generación de vivienda de interés social y pública, y que los ciudadanos conozcan donde podrán invertir en este tipo de vivienda, así como en equipamientos públicos e infraestructura para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte. Es decir, no tiene que tratarse de un pago de la concesión que no sea armónico con la planificación municipal en estas materias.
- Así mismo, en el artículo 14, señala que tiene que analizarse entre las opciones del pago en especie, la posibilidad de incluir la revitalización de zonas deprimidas. Considera que podría incluirse dentro de las posibilidades de pago, la recuperación de las quebradas como parte de la política de compensación por concesión onerosa.
- Considera que el requisito de estacionamientos, en las zonas cercanas al sistema metropolitano de transporte, debería ser cero, de modo tal que no se promueva la creación de más estacionamientos.
- Señala que tiene que discutirse sobre la modificación del modelo de cobro del servicio de agua potable en edificios, para desincentivar el consumo irresponsable en este tipo de construcciones.

e) Concejal Eddy Sánchez:

- Solicita que se incluya en la exposición de motivos un análisis relacionado con el proyecto Metro de Quito, no solo como eje del sistema de transporte, sino como su aporte para la compactación y densificación en altura de la ciudad, en concordancia con la planificación de la ciudad.
- Igualmente, requiere la incorporación en la exposición de motivos de un análisis relacionado con la medición de la huella de carbono.

- Considera necesario generar un instructivo o un reglamento que especifique plazos para el pago de la concesión onerosa de derechos.
- En el artículo 4, considera que el Concejo está renunciando a la posibilidad de fiscalizar y aprobar este tipo de proyectos, por lo que propone que el Concejo sea quien apruebe los mismos.
- Solicita que se generen mecanismos necesarios para que pequeños y medianos constructores también tengan la posibilidad de acogerse a las disposiciones de esta ordenanza.

f) Ing. Patricio Álvarez, delegado de Constructores Positivos a la silla vacía:

- Manifiesta que no están de acuerdo con el factor de ajuste de la concesión onerosa de derechos previsto en la ordenanza. La fórmula como está planteada está considerando una captación del 30% de la rentabilidad del proyecto inmobiliario sumado el valor del área permitida por el PUOS más el del área a incrementar, es decir, de la totalidad de la construcción, lo cual genera distorsiones en algunos casos, por lo que propone que el factor de ajuste para la concesión tome en consideración únicamente el área a incrementarse.

g) Concejal Carlos Páez Pérez:

- Manifiesta que debe realizarse un análisis del proyecto normativo en el marco de la posibilidad de democratizar el derecho a la ciudad, del acceso a vivienda de todos los ciudadanos en sectores con dotación adecuada de servicios.
- Manifiesta su preocupación por la ponderación de la matriz, así como en temas fundamentales de conceptos de la propuesta, pues la misma debe ser aprovechada a fin de lograr que las zonas en las que la gente tiene interés de vivir por los servicios con los que cuenta, no sean apropiadas únicamente por las personas que tienen posibilidades económicas para el efecto. Por ejemplo, en el sector del Metro de Quito, que no solo acceda un grupo limitado con posibilidades económicas a este sector de la ciudad, sino cualquier persona.
- Solicita que antes del segundo debate se entregue como insumo para la discusión el producto de la consultoría contratada por el Banco Mundial sobre el desarrollo urbano en la zona de influencia del proyecto Metro de Quito.
- Considera que la matriz de eco eficiencia debería valorar más a la vivienda de interés social, promoviendo este tipo de vivienda en áreas dotadas de servicios.
- Señala que existen sectores de la ciudad donde las dimensiones de los lotes evitan la generación de nuevas edificaciones, por lo que es necesaria la reestructuración parcelaria, pero para el efecto es necesario que la Municipalidad cuente con un desarrollador urbano que promueva contar con espacios para la promoción de estos proyectos.

- En cuanto a los estacionamientos previstos en la matriz, considera que la ordenanza debe ser más exigente, tal como lo planteó la Concejala Daniela Chacón Arias.
- Con relación a la fórmula, considera que la misma genera distorsión en algunos sectores de la ciudad donde se pueden desarrollar estos proyectos, por lo que la misma debe ser analizada nuevamente.

h) Concejala Gissela Chalá:

- Plantea que el porcentaje de vivienda de interés social previsto en la ordenanza, no sea opcional, sino que sea obligatorio para la promoción de una ciudad equitativa, en la que el acceso a la vivienda se facilite para todos los grupos sociales.

i) Concejala Soledad Benítez:

- Manifiesta que el proyecto debe analizarse en el marco del derecho universal al acceso a la vivienda, la planificación urbana, así como el derecho a la ciudad, analizando cómo este proyecto evita la especulación de la tierra en las zonas más dotadas de servicios básicos.
- Manifiesta que se plantea un porcentaje de vivienda de interés social en la iniciativa, cuando podría analizarse en las zonas previstas en el proyecto la edificación de vivienda de interés social. Así mismo, considera que podría analizarse un subsidio a la vivienda de interés social y pública.
- Considera que debe existir un sistema efectivo de control institucional y de incentivos para la generación de este tipo de proyectos, y el análisis del articulado sobre este tema en la ordenanza debe ser mayor.
- Señala que es necesario un informe legal con relación a la factibilidad del cambio de edificabilidad propuesto en la Ordenanza, pues implica la modificación del Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS.

j) Concejala Ivone Von Lippke:

- Considera que en el marco del proyecto es necesario levantar la zona azul, y promover los estacionamientos públicos.
- Consulta si la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento – EPMAPS, si los colectores de los sectores previstos en la ciudad están en la capacidad de soportar las descargas que se generarían.
- Señala que podría considerarse la posibilidad de no contar en este tipo de edificaciones, con estacionamientos de visitas y usuarios, sino únicamente para emergencias.

k) Concejal Luis Reina Chamorro:

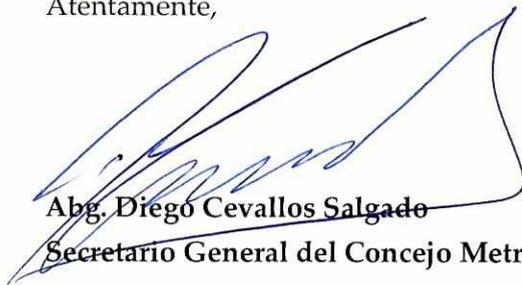
- Solicita se analice la posibilidad de eliminar los incentivos tributarios en el proyecto, pues esto, sumado a los incentivos previstos en la propuesta, podrían constituir un doble incentivo.
- Considera que debe promoverse efectivamente la reestructuración parcelaria en algunos sectores de la ciudad, con el fin de promover proyectos eco eficientes.

Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejales y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que la misma elabore el informe para segundo debate.

Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de 4 de abril de 2019, en la que se realizó el primer debate del proyecto normativo objeto del presente oficio.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2019-04-04	

- Ejemplar 1: Destinatario
- Ejemplar 2: Archivo numérico
- Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
- CC: **Con copia junto con expedientes originales**
- Ejemplar 4: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo
- CC: **Con copia para conocimiento:**
- Ejemplar 5: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
- Ejemplar 6: Constructores Positivos

OBSERVACIONES CONCEJO GUAYASAMIN

TEXTO FINAL PROPUESTO POR MARIO GUAYASAMIN PARA LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA DEL "PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA EL INCREMENTO DE PISOS (SUELO CREADO) EN LOS PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANISTICAS DE ASIGNACION ESPECIAL Y EN LOS PROYECTOS CALIFICADOS POR LA HERRAMIENTA DE ECO - EFICIENCIA"

09/09/2019

DISPOSICION TRANSITORIA:

Cuarta.- Los proyectos que hayan solicitado incremento de pisos y se encuentren en trámite de aprobación, correspondientes a ZUAE o a construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad, ingresados antes de la expedición de la presente ordenanza, podrán continuar con sus procesos de autorización y con el pago correspondiente a la contribución especial para la captación del incremento del valor de inmueble por suelo creado, al amparo de la normativa metropolitana vigente hasta antes de la aprobación de esta ordenanza.

Los proyectos que, previo a la expedición de la presente ordenanza, hayan obtenido una calificación favorable para el incremento de pisos, podrán acogerse a las fórmulas y formas de pago, incentivos y demás beneficios establecidos en la presente ordenanza, siempre que ingresen una solicitud de convalidación a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, previo a la emisión de la orden de pago. Estas solicitudes de convalidación deberán resolverse en un plazo máximo de 30 días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza.

Sin perjuicio de lo señalado, todos proyectos que se encuentren en trámite, siempre y cuando estén comprendidos dentro de los polígonos de los mapas anexos a la presente ordenanza, podrán acogerse a los parámetros técnicos, procedimientos, fórmulas y formas de pago, incentivos y demás beneficios y obligaciones establecidas en la presente ordenanza, para lo cual deberán convalidar la propuesta técnica presentada, ajustada a las disposiciones de la presente normativa.

Letdo.

MARIO
09-09-2019

OBSERVACIONES CONCEJALA CASTAÑEDA

TEXTOS A INCORPORARSE EN ORDENANZA ECO-EFICIENCIA

Concejal Susana Castañeda

04/04/2019

1. Disposición General tercera.

Debe añadirse luego de la palabra *conocimiento*, **y aprobación**del Concejo M." ya que se estaría modificando una Ordenanza

2. Disposición Transitoria Cuarta

" Los proyectos que hayan empezado su trámite previo a la expedición de esta ordenanza y que se encuentren dentro de los polígonos de los mapas anexos a esta ordenanza, podrán seguir con su trámite respectivo, y acogerse a los parámetros técnicos, procedimientos, fórmulas y formas de pago, incentivos y demás beneficios y obligaciones establecidas en la presente ordenanza, para lo cual deberán ingresar una su propuesta técnica y solicitud de convalidación ajustada a las disposiciones de esta normativa por lo que las matrices aprobadas, deberán convalidarse en un plazo no mayor a 30 días por la STHV. Ningún proyecto que no se encuentre en los mapas señalados o incumpla con la normativa descrita en esta ordenanza será excluido de este beneficio"