



Lic. Susana Castañeda Vera
CONCEJALA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

*Edificio, Pisos
de Interacción
10/10/2018*

GDOC No. 2018 - 157689
Oficio N. 0378-CSC-2018
Quito D.M., 16 de octubre de 2018

Arquitecto
Jacobo Herdoíza
SECRETARIO TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
Presente.-

En referencia a los oficios S/N, de 20 de septiembre y 9 de octubre de 2018, suscrito por profesionales y gremios reconocidos, con participación permanentemente activa en estos temas, donde describen aspectos preocupantes respecto a la aplicación de la herramienta de "Eco Eficiencia" implementada por la Secretaría que se encuentra a su cargo, mediante Resolución Administrativa, que estaría provocando graves impactos negativos en su entorno inmediato y en todo el contexto de la ciudad, en los sitios donde se implementarán estos proyectos.

Es alarmante lo que indican estos oficios, por citar algunos párrafos:

"Para los proyectos a desarrollarse en lotes ubicados dentro de las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE); en el artículo 5, literal b) de la referida resolución ha establecido: "El número de pisos a incrementarse no podrá ser superior a dos por sobre lo establecido en el PUOS vigente"; disposición que llama la atención puesto que la altura vendible para las ZUAE, ya fue establecida por la Ordenanza 106...misma que no ha sido derogada..."

"Resulta curioso observar que la matriz para el incremento de altura o de número de pisos contiene parámetros que en la normativa metropolitana vigente es obligatorio su cumplimiento y en otros casos solamente se sugiere su aplicación."

"Solo basta observar como estos edificios ya construidos lucen distorsionando el paisaje y la morfología de las zonas donde se ubican, producen condiciones negativas de habitabilidad a los edificios circundantes (privacidad, sombras, obstrucción de vistas, etc) y por ende vulneran los derechos de los vecinos. Las zonas donde se ubican estos proyectos están consolidadas..." "...llegándose hasta un incremento del 100% de edificabilidad en altura de edificación permitida como es el caso del edificio IQON". Coincidentemente el otro documento cita: "...se viene publicitando un proyecto residencial denominado IQON, mismo que entendemos ha sido diseñado al amparo de las disposiciones de la misma Resolución STHV-14-2017, y que por lo mismo promete treinta y dos (32) pisos de altura...de acuerdo al PUOS vigente se puede construir hasta 16 pisos de altura"... "...que generosamente permiten hasta duplicar la altura de edificación, establecida por el PUOS vigente, a cambio de pagos por concepto de "suelo

creado"... "...estos proyectos apuntan básicamente optimizar las más altas plusvalías del DMQ"

"Mediante observación directa se puede constatar que uno de estos edificios ya construidos, se utilizó vegetación de plástico en vez de naturales, incumpliendo con lo que disponía la matriz que regía en ese tiempo para permitirle el incremento de pisos, lo que conlleva a pensar en que tal "eco eficiencia" solo es un enunciado que puede dar lugar a engaños"

Con los antecedentes señalados, solicito a usted:

1. Detalle de los proyectos que están aprobados, en curso de aprobación y en ejecución, con sus los documentos de respaldo, la información puede ser entregada en digital;
2. Su análisis y sustentó técnico para la elaboración de las Resoluciones base para estos cambios propuestos por la Secretaría de Territorio, y su criterio frente a lo señalado en los oficios en referencia;
3. Seguimiento realizado por su dependencia, para dar cumplimiento a los parámetros contenidos en esta Resolución Administrativa;
4. Proceso de participación ciudadana realizada con los vecinos del sector donde se están implementando estos proyectos y retroalimentación realizada con gremios afines.

Es importante señalar que a la fecha deberían existir parámetros de implementación básica e imperativa para la aprobación de proyectos, que garantice sostenibilidad futura, así mismo es elemental tener en cuenta que el promotor está recibiendo un beneficio mayor en el aprovechamiento de su predio, retribuyendo poco o nada al Municipio, que podría ser reinvertida en la misma ciudad, fomentando serios cuestionamientos respecto a la concepción de esta Resolución. Y que incluso estaría generando contradicción con normativa existente.

Requerimiento que lo realizo en base a mi facultad de fiscalización de los actos públicos como lo manda el literal d) del artículo 88 del COOTAD.

A la espera de su respuesta, suscribo.

Cordialmente,



Susana Castañeda Vera

CONCEJAL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto oficios citados

CC. **Ab. Diego Cevallos** / SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO /
Ab. Sergio Garnica / CONCEJAL PRESIDENTE COMISIÓN DE USOS DE SUELO

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 16 OCT 2013 Hora 12:52

Nº HOJAS 12
Recibido por: -hh.capiu

SECRETARÍA CONCEJAL SHISANA CASTAÑEDA VERA CONCEJAL	RECIBIDO: <u>G. Yáñez</u>
	FECHA: <u>2018.09.20</u>
	HORA: <u>10:15</u>
	FIRMA: <u>Quef</u>
	

Quito, 20 de Septiembre de 2018

Señor Doctor
Mauricio Rodas Espinel
 ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

C.c. a los Señores: Concejales Metropolitanos;
 Procurador Metropolitano; Secretario de
 Territorio, Hábitat y Vivienda; Presidente del
 Colegio de Arquitectos del Ecuador.

Presente

Señor Alcalde Metropolitano:

Los ciudadanos que firmamos la presente comunicación, en uso de nuestros derechos establecidos en el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador¹; en el artículo 302 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD², en el artículo 29 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana³; en el artículo 11 de la Ordenanza Metropolitana No. 102⁴ sustitutiva a la Ordenanza Metropolitana No. 187, sancionada el 6 de julio de 2006, que promueve y regula el Sistema Metropolitano de Participación Ciudadana y Control Social; y, en el artículo... (16) de la Ordenanza Metropolitana No 172⁵, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito (Derogatoria de las Ordenanzas metropolitanas Nos. 3746, 0031 y 255), nos dirigimos a usted para solicitarle, muy comedidamente, disponga la urgente derogatoria de la Resolución Administrativa No. STHV-14-2017 emitida por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda - STHV, mediante la cual, "*Resuelve: Expedir las Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento para aprobar el Incremento de Número de Pisos por Suelo Creado por sobre lo establecido en el PUOS vigente, en el Distrito Metropolitano de Quito.*" - misma que derogó las Resoluciones No. THV-13-2016 del 28 de junio de 2016 y No. STHV-01-2017 del 07 de abril de 2017-.

La presente solicitud se sustenta en las siguientes consideraciones:

1.- Según la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda - STHV-, la expedición de la Resolución No. STHV-14-2017 se fundamentó en las atribuciones que le confirió la Resolución No. A003, del 4 de mayo de 2012, mediante la cual el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde Metropolitano de Quito, delegó a esa Secretaría la elaboración y expedición de: "*a) Reglamentos de procedimientos de aplicación para la revisión de las declaratorias de las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal. b) Instrucciones administrativas y flujos de procedimientos específicos de cada uno de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación en el Distrito*"

Quef

 1


Metropolitano de Quito. c) Reglas Técnicas para la habilitación del suelo y la edificación en el Distrito Metropolitano de Quito.” (El subrayado es nuestro). Para comprender los alcances de dicha delegación, transcribimos las definiciones de la Ordenanza Metropolitana No. 172 -que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, del 30 de diciembre de 2011, vigente-, correspondientes:

- a) El “PARÁGRAFO VIII, DE LAS INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO ESPECÍFICOS” establece: “Artículo... (29).- Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento específicos.- Contiene las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación, que serán expedidos vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.” (El subrayado en nuestro)
- b) El “PARÁGRAFO VII, DE LAS REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO” establece: “Artículo... (28).- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- 1. Son las especificaciones de orden técnico mínimas para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad. Se emitirán bajo la denominación de "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" y podrán ser modificadas vía Resolución Administrativa atendiendo las necesidades de la gestión. (El subrayado en nuestro)

2.- Las definiciones de la referida Ordenanza Metropolitana No. 172 son precisas. Sin embargo, con la expedición de la Resolución No. STHV-14-2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a más de establecer las Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento y Reglas Técnicas para que los proyectos de los administrados puedan alcanzar la aprobación del incremento de número de pisos por Suelo Creado por sobre lo establecido en el PUOS vigente, también se ha permitido establecer regímenes específicos de zonificación -específicamente, coeficientes de ocupación y alturas de edificación- distintos a los establecidos por el Plan de Usos y Ocupación del Suelo -PUOS vigente, para determinadas áreas de promoción especial del DMQ y concretamente, puedan gozar de coeficientes de ocupación y alturas de edificación superiores, a título del cumplimiento -por parte de los administrados- de unos requisitos y unas “Matrices de Eco-eficiencia” diseñadas y aprobadas por la misma Secretaría, que “generosamente” permiten hasta duplicar la altura de edificación establecida por el PUOS vigente, a cambio de pagos por concepto de “suelo creado”; veamos:

- a) Para los *“Proyectos que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general los que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad.”*, la Resolución No. STHV-14-2017, en su Sección V. y su artículo 16 establece

P.
A
2
CV3

entre otros requisitos: " b) *Implantarse en lotes cuyo uso principal sea M, RU3, RU2 y Equipamiento; e) implantarse en lotes que se encuentren dentro del área de influencia del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano o en polígonos definidos por la Matriz de Cambio de Usos de Suelo, Zonificación y Clasificación del Suelo generada en el proceso de actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito;*"...i) *Los proyectos implantados en lotes que se encuentren dentro del área de influencia del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano deberán acogerse a la Matriz de Eco-Eficiencia No. 1; los proyectos implantados en lotes ubicados fuera del área de influencia del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano deberán acogerse a la Matriz de Eco-Eficiencia No. 2; y los proyectos cuya edificabilidad máxima incluída los pisos adicionales a los que aplica el proyecto es de seis pisos, deberán acogerse a la Matriz de Eco-Eficiencia No. 3, que constan respectivamente como Anexo No. 3, No. 4 y No. 5 de la presente Resolución;"*.

Dependiendo del puntaje alcanzado por los proyectos presentados por los administrados en la aplicación de las matrices de Eco-Eficiencia, la STHV, en el "Área de Influencia de las paradas y de Corredores Exclusivos de Transporte (CET)", otorga incrementos de hasta el 50% de la altura adicional asignada por el PUOS; y, en el "Área de Influencia de las estaciones del Metro de Quito", otorga incrementos de hasta el 100% de la altura adicional asignada por el PUOS.

- b) Para los " *Proyectos en los cuales es factible la redistribución del COS PB;*" la Resolución No. STHV-14-2017, en su Sección IV, Artículo 13, y sus literales b) y c) ofrece dos alternativas; la primera, para los proyectos que hayan optado por el incremento de pisos en los siguientes casos: "*Zona Urbanística de Asignación Especial; Proyectos de Intervenciones Prioritarias o Equipamientos expresamente calificados como tales por el Concejo Metropolitano y/o Proyectos que hayan optado por el incremento de número de pisos por privilegiar el tratamiento y la reutilización de aguas servidas, garantizar limitaciones de consumo de consumo de energía y agua, y en general ser un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad... En estos casos la redistribución de COS PB no implica incremento de suelo creado, sino que el monto correspondiente a los metros cuadrados liberados en planta baja se descontará del monto de la contribución especial producto del incremento de suelo creado.*" (El subrayado en nuestro). Lo cual significa que, a más de la altura conseguida en cualquiera de los casos antes mencionados pueden sumar más pisos, sin costo para el promotor, inclusive aun cuando su altura ya haya sido autorizada y definida por el Concejo Metropolitano, tal como sería en el caso de la Proyectos de Intervenciones Prioritarias o Equipamientos expresamente calificados como tales por el Concejo Metropolitano.

Y, la segunda, para los proyectos a desarrollarse "fuera de las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial, fuera de zonas de influencia del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano, y que no aplique al incremento de edificabilidad por implementar el tratamiento y 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, la redistribución del COS PB no podrá exceder 1 piso y no podrá sobrepasar el COS TOTAL."

4.- Con las disposiciones antes mencionadas, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda desentiende y omite que, tanto la expedición del Plan de Usos y Ocupación del Suelo-PUOS en el Distrito Metropolitano de Quito, como la expedición de un régimen alternativo al PUOS, constituyen de exclusiva atribución del Concejo Metropolitano. Es decir, una Resolución Administrativa de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda no puede modificar -ni en parte, ni en su totalidad- las disposiciones del Concejo Metropolitano establecidas mediante Ordenanza Metropolitana, así lo determinan el literal v) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y los artículos ...(22) y ... (31) de la Ordenanza No. 172 - del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito vigente, que a la letra determinan:

- a) Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), "Parágrafo Segundo, Del Concejo Metropolitano: Artículo 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.-Al concejo metropolitano le corresponde ...: u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;" (El subrayado en nuestro)
- b) Ordenanza Metropolitana No. 172, "PARÁGRAFO II, DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO, Artículo... (22).- Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).- 1. El PUOS es el componente del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificabilidad, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación, de acuerdo a lo que establece el presente Libro. 2. El PUOS delimita las zonas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; las categorías y dimensiones de las vías; las áreas de afectación y protección especial. 3. El PUOS será elaborado por la Secretaría

responsable del territorio, hábitat y vivienda, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano. 4. El PUOS tendrá vigencia de cinco años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados por el Concejo Metropolitano." (El subrayado en nuestro)

- c) En concordancia con lo señalada por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el Parágrafo Segundo, Del Concejo Metropolitano: Artículo 87, y respecto de los Instrumentos de Gestión, de la Ordenanza Metropolitana No. 172 establece: "SECCIÓN TERCERA, INSTRUMENTOS DE GESTIÓN, PARÁGRAFO 1: GESTIÓN INSTITUCIONAL, Artículo... (31).- Áreas de promoción.- La administración metropolitana podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y metropolitano, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Metropolitano." (El subrayado en nuestro)

5.- Adicionalmente, en la Resolución No. STHV-14-2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en una estructura confusa de Condiciones Técnicas de los Proyectos, Requisitos, y Flujos y Procedimientos para su aplicación; y, concretamente en dos casos, singularmente, la STHV reconoce las atribuciones del Concejo Metropolitano:

- a) Para los "Proyectos a desarrollarse en lotes ubicados dentro de las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE)"; en el "Artículo 5: literal b) de la referida Resolución ha establecido: "El número de pisos a incrementarse no podrá ser superior a dos por sobre lo establecido en el PUOS vigente"; disposición que llama la atención puesto que, la altura vendible para las ZUAE ya fue establecida por la Ordenanza No. 106, del 4 de julio de 2011, que estableció: "...EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS Y CAPTACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL POR SUELO CREADO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 255", misma que no ha sido derogada; tanto es así que, para la expedición de la Resolución No. STHV-14-2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se fundamenta en dicha Ordenanza y en su Artículo 3, para el cálculo de la cuantía de contribución especial se remite a lo señalado en el artículo 4) del Título innumerado "De las contribuciones especiales para la captación del incremento

del valor del inmueble por Suelo Creado" de dicha Ordenanza, aun cuando sutilmente señala "del Código Municipal."

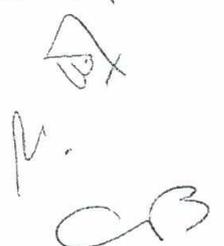
- b) Para los "Proyectos de Intervenciones Prioritarias o Equipamientos Zonales o Distritales, calificados por el Concejo Metropolitano;" en el artículo 11, literal e) de la referida ordenanza establece entre los requisitos "Copia de la ordenanza o resolución que aprueba el Proyecto de Intervención Prioritario donde se especifique y justifique el número de pisos a incrementarse;". Se refiere a Ordenanza o resolución expedidas por el Concejo Metropolitano.

5.- Con los antecedentes expuestos, se ha demostrado improcedencia y la ilegalidad de la Resolución No. STHV-14-2017 -y de las que la precedieron-; llama la atención que, al amparo de la tantas veces mencionada Resolución No. STHV-14-2017, para julio de 2018 ya hubo ocho (8) Proyectos con "trámite finalizado" y otros cinco (5) proyectos que ya habían aprobado la "Matriz de Ecoeficiencia" y/o se encontraban en proceso. Así lo demuestra el informe contenido en el Oficio No. STHV-DMGT-3743, del 30 de julio de 2018, suscrito por el Arq. Carlos Quezada Proaño, Director Metropolitano de Gestión Territorial(S) de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, dirigido al Arq. Pablo Moreira, Presidente del Colegio de Arquitectos del Ecuador-Pichincha, cuya copia adjunto enviamos.

También llama la atención que, en redes sociales, se viene publicitando un proyecto residencial denominado "IQON", mismo que entendemos ha sido diseñado al amparo las disposiciones de la misma Resolución STHV-14-2017 y que por lo mismo promete treinta y dos (32) pisos de altura en un terreno ubicado en la Avenida Shyris y Calle Suecia; en el que, de acuerdo al PUOS vigente -Ordenanza No. 192- solamente se puede construir un edificio de hasta 16 pisos de altura. Este proyecto no consta en el Oficio No. STHV-DMGT-3743 del 30 de julio de 2018 suscrito por el Director Metropolitano de Gestión Territorial(S) de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, en ninguna condición; y, por lo mismo, también llama la atención que esté en franco proceso de promoción y ventas. ¿Será que este proyecto fue aprobado con la Resolución No. THV-13-2016?

6.- Finalmente, señor Alcalde Metropolitano, en la fundamentación de la Resolución No. STHV-14-2017, la STHV se señala: "Que, es necesario regular las condiciones en las que se permitirá el incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS vigente, con el objetivo de consolidar el suelo urbano, aprovechar la inversión en infraestructura de movilidad y definir de manera particular los parámetros de Eco-Eficiencia en la ciudad;".

Al respecto debemos observar:

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'M.' followed by a stylized 'CB'.

- a) Ciertamente es necesario consolidar la ciudad, más concretamente, hacer de Quito una ciudad compacta y, finalmente, ponerle límite al crecimiento expansivo del suelo urbano de Quito hacia la periferia y los valles.

En este objetivo es necesario diseñar y gestionar planes y proyectos urbanos para aquellas partes de la ciudad donde se está consolidando la mono-funcionalidad, con usos exclusivamente comerciales y de servicios, desalojando habitantes y provocando el vaciamiento poblacional de partes muy importantes de la ciudad central; por ejemplo, en el centro norte de Quito, en los veinte y un (21) barrios que forman parte del eje de la "Avenida 10 de Agosto", entre "El Ejido" y el "Parque Bicentenario". Los proyectos amparados por la arbitraria Resolución No. STHV-14-2017, no apuntan en esa dirección. Al ubicarse en los sectores/parroquias de altísimo interés del mercado inmobiliario (Iñaquito y Cumbayá), esos proyectos apuntan básicamente a optimizar las más altas plusvalías del DMQ. Los proyectos aprobados con la Resolución No. THV-13-2016, del 28 de junio de 2016, antecesora de la Resolución No. STHV-14-2017 y también ilegal; seguramente, apuntaron en la misma dirección.

- b) Está claro que con la ilegal Resolución No. STHV-14-2017, y concretamente con sus regulaciones en torno a la "Eco-Eficiencia", la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda está contribuyendo a ahondar la segregación espacial en la ciudad. Los costos de los requerimientos materiales y tecnológicos y los pagos que deben hacer el administrado al Municipio para gozar de los beneficios de dicha resolución, solamente aumentan el costo de vivir en estas partes de la ciudad, consolidándolas como privilegiadas. Sin embargo, 20, 100 o incluso 1000 edificios eco-eficientes no calmarán el cruel y voraz interés de ciertos promotores o desarrolladores inmobiliarios por ocupar más y mejor suelo urbano a costa de la destrucción del entorno natural de la ciudad y el suelo agrícola del DMQ y la calidad morfológica de nuestra ciudad.

Pero además, medidas, estrategias o "herramientas" como las que representa la referida Resolución son muy pobres para superar la gravedad del deterioro del medio ambiente urbano y los posibles efectos del cambio climático. La instalación de plantitas, arbustos y hasta árboles en las fachadas, terrazas y balcones de los edificios es una medida decorativa y poco funcional respecto del necesario cambio de la matriz energética de la ciudad, especialmente en materia de movilidad y el uso de combustibles fósiles.

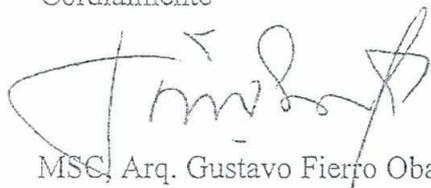
- c) Como es de su conocimiento, entre el 17 y el 20 de octubre de 2016, en Quito, se celebró la Conferencia ONU-Hábitat III. En ese evento se aprobó la Nueva Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Uno de los Objetivos, concretamente el Objetivo 11 fue: "Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles". Desde esta perspectiva, la Resolución No. STHV-14-2017 –y sus antecesoras- no representa

Handwritten initials and signature: "CB" and a large "X" mark.

un significativo esfuerzo de su Administración Municipal en la implementación de políticas y planes integrados que promuevan *“la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático y la adaptación a él y la resiliencia ante los desastres,...”*.

En espera de su atención favorable a la presente, nos suscribimos,

Cordialmente



MSC, Arq. Gustavo Fierro Obando

CC. 0400514303

Correo Electrónico: hgofierro@yahoo.com



PhD. Arq. Gonzalo Hoyos Bucheli

CC. 1711156719

Correo Electrónico: gonzalohoyosbucheli@gmail.com



MSC. Arq. Patricio Recalde Proaño

CC. 1708468275

Correo Electrónico: precaldeproa@gmail.com

Adjunto: Oficio No. STHV-DMGT-3743, del 30 de julio de 2018, del Director Metropolitano de Gestión Territorial(S) de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda

¹ El artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador expresa que: *“Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. Consagra el derecho ciudadano de participar de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos.”*



² El artículo 302 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expresa: *"La ciudadanía, en forma individual y colectiva, podrán participar de manera protagónica en la toma de decisiones, la planificación y gestión de los asuntos públicos y en el control social de las instituciones de los gobiernos autónomos descentralizados y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano"*

³ El artículo 29 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana reconoce al poder ciudadano como *"el resultado del proceso de la participación individual y colectiva de las ciudadanas y ciudadanos de una comunidad, quienes, de manera protagónica participan en la toma de decisiones, planificación y gestión de asuntos públicos; así como, en el control social."*

⁴ EL artículo 11, de la Ordenanza Metropolitana 102, que promueve y regula el sistema metropolitano de participación ciudadana y control social, entre otros Derechos Ciudadanos señala: *"d) Fiscalizar de manera individual o colectiva los actos del poder público. g) Participar en la definición de políticas públicas locales, en la planificación, gestión, ejecución y los mecanismos para su evaluación y control; y, h) Recibir información de la gestión de las autoridades y funcionarios municipales a través de la rendición de cuentas; exigir rectificaciones, si fuere el caso, y realizar seguimiento a la gestión de sus mandatarios y funcionarios públicos."*

⁵ El artículo... (16) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: derogatoria de las ordenanzas metropolitanas nos. 3746, 0031 y 255, que establece: *"Todo ciudadano residente en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito tiene derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los planes, programas, proyectos relacionados con el suelo, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano."*

Quito, 20 de septiembre de 2018





Oficio N° STHV-DMGT-
DM Quito,

3749

Ticket GDOC N° 2018-079336

Arquitecto
Pablo Moreira
PRESIDENTE
COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR - PICHINCHA
Presente

Asunto: Proyectos que han aprobado la Matriz de Eco-Eficiencia

De mi consideración:

En atención al Oficio No. P-PMV-097-2018 del 24 de mayo de 2018 mediante el cual a fin de organizar mesas de trabajo conjuntas con la Municipalidad y otros actores externos para conocer más a profundidad la Resolución No. STHV-14-2017 sobre incremento de Edificabilidad en el DMQ, requiere lo siguiente:

1. Sobre PUAES:
 - a. Listado de proyectos ejecutados y/o en construcción
 - b. Listado de proyectos en proceso de aprobación
2. Sobre el incremento de edificabilidad con la figura de Ecoeficiencia
 - a. Listado de proyectos ejecutados y/o en construcción
 - b. Listado de proyectos en proceso de aprobación.

Además solicita que estos listados contengan información como: nombre del proyecto y dato del contacto, nombre del proyectista, nombre de la inmobiliaria o constructora, año de planificación y construcción, ubicación del proyecto, costos del proyecto, pagos que recibió la Administración Municipal por cobro de la implementación del nuevo plan o proyecto inmobiliario y si es factible la asignación de dichos excedentes de dinero en las obras municipales.

Al respecto, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda le remite el Listado que contiene los proyectos que han accedido a la compra de área adicional a lo establecido en el PUOS (compra de pisos) y los que están proceso de revisión de la Matriz de Eco-eficiencia y el Memorando No. STHV-DMDU-227-2018 del 10 de julio de 2018 mediante el cual la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico remite la lista de proyectos que han sido aprobados por Eco-Eficiencia.

En cuanto se refiere a los PUAES la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo informará directamente este requerimiento; en lo que respecta al año de planificación y construcción de los proyectos arquitectónicos, se sugiere solicite esa información a las Entidades Colaboradoras y/o la Agencia Metropolitana de Control.

Particular que comunico para los fines consiguientes.

Atentamente,


Arq. Carlos Quezada Proaño
Director Metropolitano de Gestión Territorial (S)
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adjunto: Lo indicado

	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Elizabeth Ortiz	DMGT	2018-07-20	
Revisión:	Ab. Patricio Jaramillo	DMGT		

carlos_quezada@hotmail.es
17081913139

INCREMENTO DE PISOS CON MATRIZ DE EFICIENCIA - RESOLUCIÓN STVV-14-2017

Nº.	PROYECTO	PREDIO	DIRECCIÓN	SECTOR	PARROQUIA	Nº. PISOS INCREMENTADOS	ÁREA TOTAL INCREMENTADA m2	ÁREA COMPRADA m2	ÁREA REGIST. COS P/B m2	VALORES \$	ESTADO DEL TRÁMITE
1	JAUREGUI & GAIBOR	3629836	CALLE DOMINICA Y LA PRADERA	LA PRADERA	INÁQUITO	2	310,03	310,03	-	23.252,25	FINALIZADO
2	TERRA PLUS	90889	CALLE LA TIERRA	BATÁN BAO	INÁQUITO	4	679,52	679,52	-	101.928,00	FINALIZADO
3	ILLOS	3615158	MANUEL SAMANIEGO	CEBOLLAR	CUMBAYÁ	2	1.225,77	1.225,77	-	215.969,00	FINALIZADO
4	LAFE	2462	CALLE ALEJANDRO VALDEZ	LA GASCA	BELISARIO QUEVEDO	2	1.022,42	1.022,42	-	109.910,15	FINALIZADO
5	NAVIA	3587302	JULIO MORENO Y CASANOVA	ESTADIO ATAHUALPA	INÁQUITO	4	1.636,48	1.636,48	-	267.291,73	FINALIZADO
6	CARAVAGGIO	3612288	CALLES AUSTRIA E IRLANDA	BENALCÁZAR	INÁQUITO	5	3.381,58	3.381,58	-	311.105,36	FINALIZADO
7	HUJPA	18063	CALLE RUSIA	BENALCÁZAR	INÁQUITO	3	552,29	552,29	-	143.595,40	FINALIZADO CONVENIO DE PAGO
8	HUROS	29246	CALLE HUROS	GONZÁLEZ SUÁREZ	INÁQUITO	3	873,32	616,95	256,37	106.407,00	FINALIZADO
9	IMAGINE	48383	AV. 12 DE OCTUBRE Y MUROS	GONZÁLEZ SUÁREZ	INÁQUITO	8	518,76	-	-	-	APROBADO MATRIZ DE EFICIENCIA
10	BÉLGICA GARDEN	521344	CALLE BELGICA	BENALCÁZAR	INÁQUITO	1	343,06	-	-	-	APROBADO MATRIZ DE EFICIENCIA
11	SENSE	3606385	AV. DE LOS SHYRIS Y CALLE EL TELÉGRAFO	BATÁN BAO	INÁQUITO	6	11.574,87	-	-	-	APROBADO MATRIZ DE EFICIENCIA
12	HOTEL GO	3582906				4	2.354,80	-	-	-	APROBADO MATRIZ DE EFICIENCIA

SECRETARÍA DE



QUITO INTERVENCIÓN

SECRETARÍA CONCEJAL	RECIBIDO: <i>Livia Muñoz</i>
	FECHA: <i>10/10/2018</i>
	HORA: <i>11h49</i>
SUSANA CASTAÑEDA VIELA CONCEJAL	FIRMA: <i>[Firma]</i>

Quito, 9 octubre 2018

Señora Licenciada
Susana Castañeda
Concejal del DMQ
Presente

Señora Concejal:

Los abajo firmantes, por el presente documento nos dirigimos a Usted para hacerle conocer nuestros criterios respecto al incremento de altura de las edificaciones en áreas urbanas de la Ciudad de Quito en base a la utilización del mecanismo denominado "eco eficiencia", que de acuerdo con la información entregada por el responsable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del MDMQ, son ya once proyectos los que se han acogido a este procedimiento.

Cabe señalar que el desarrollo urbano de Quito desde hace más de setenta años, se ha guiado por una planificación fundamentada en una reglamentación urbana que ha determinado, entre otros temas, la forma de ocupación del suelo, el porcentaje de utilización del mismo y la determinación de altura de las construcción en las diferentes zonas de la ciudad, reglamentación que otorga derechos y deberes a los habitantes de ésta e incluso de los distintos asentamientos urbanos de parroquias rurales del DMQ.

En este contexto, la actual Administración del Municipio del Distrito Metropolitano ha puesto en vigencia el mecanismo de "eco eficiencia" para incrementar la altura de edificación y el porcentaje de ocupación del suelo en ciertos polígonos del territorio, sin embargo, al permitirse el incremento de pisos y altura en forma individual aun en predios de zonas ya consolidadas, se están produciendo profundas contradicciones entre la zonificación vigente y el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) aprobados, cuyo resultado sera; como expresa Martim Smolka del Lincoln Institute: "*cuando cambias la zonificación de lote en lote, se arma el despelote*"¹.

Solo vasta observar cómo estos edificios ya construidos lucen distorsionando el paisaje y la morfología de las zonas donde se ubican, producen condiciones

¹ Martim Smolka. Director del "Lincoln Institute of Land Policy"

negativas de habitabilidad a los edificios circundantes (privacidad, sombras obstrucción a las vistas etc.) y por ende vulneran los derechos de los vecinos. Las zonas donde se ubican estos proyectos estan consolidadas con edificaciones de reciente construcción, las que seguramente perderan valor en el mercado inmobiliario.

Sería conveniente conocer cuál es la verdadera intención municipal para incrementar la altura de edificación en sectores que están consolidados y que tienen ya una imagen urbana definida como es la fachada oriental de la Avenida de los Shyris frente al parque de la Carolina.

Resulta curioso observar que la matriz para el incremento de altura o del número de pisos contiene parámetros que en la normativa metropolitana vigente es obligatorio su cumplimiento y en otros casos solamente se sugiere su aplicación.

Mediante observación directa se pudo constatar que en uno de estos edificios ya construidos, se utilizo vegetación de plástico en vez de naturales, incumpliendo con lo que disponía la matriz que regía en ese tiempo para permitirle el incremento de pisos, lo que conlleva a pensar en que la tal "eco eficiencia" solo es un enunciado que puede dar lugar a engaños.

Esta anomalía se produce porque la aprobación de los proyectos se lo realiza en planos y memorias sin el debido seguimiento sin ningun control municipal en la construcción; se debe evaluar si verdaderamente estos *"proyectos privilegian la reutilización de aguas servidas, garantizan las limitaciones de consumo de energía y agua, y son un verdadero aporte paisajístico, ambiental y tecnológico"*, de acuerdo con la denominación que tiene este mecanismo para justificar el incremento de altura.

Finalmente cabe cuestionar cómo con una simple "resolución administrativa" se puede modificar drásticamente el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado por el Consejo Metropolitano, llegándose hasta incrementos del 100% de la altura de edificación permitida como es el caso del edificio llamado IQON. Si el municipio esta convencido que los parametros contenidos en la matriz de "eco eficiencia" son convenientes para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, cabria obligar su cumplimiento a todos, sin premios ni ventajas para nadie;

Atentamente,



ING. ARMANDO SÁNCHEZ CHARVET

Por el colectivo **Q1**

QI

QUITO INTERVENCIÓN

NOMBRE

CEDULA DE IDENTIDAD

FIRMA

REINALDO TORRES J 0600233977

MARCO HERRERA M 170308005-9

FERNANDO FLORES G. 1700451428

OSCAR IMBAQUIÑO 0400413522

EDGAR FLORES G. 1704125218

RODRIGO AGUILAR Z. 0700749609

Laura Calarraga 17033765716

Bolívar Izurieta 1800047654

Salomón Cuesta 1707783518

ESTEBAN FLORES 1705825705

Solidad de Flores 1704735040

Rosario Candiani 1704588232