



ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN No. 006 ORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE VIVIENDA Y HÁBITAT

JUEVES 15 DE AGOSTO DE 2019

En el Distrito Metropolitano de Quito, siendo las 10h36 del 15 de agosto del año 2019, conforme la convocatoria No. 006 de 12 de agosto de 2019, se lleva a cabo en la sala No. 4 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano la sesión No. 006 ordinaria de la Comisión de Vivienda y Hábitat, presidida por la señora concejala Blanca Paucar.

Por disposición de la Presidenta de la Comisión de Vivienda y Hábitat, se procede a constatar el quórum legal y reglamentario en la sala, el mismo que se encuentra conformado por los siguientes concejales: Mgs. Soledad Benítez y Lic. Blanca Paucar, de conformidad con el siguiente detalle:

REGISTRO ASISTENCIA - INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Lic. Blanca Paucar	1	
Mgs. Soledad Benítez	1	
Dr. René Bedón		1
TOTAL	2	1

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Ing. Geovanna Chávez, Directora Metropolitana de Catastros; Arq. Rafael Carrasco, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Vladimir Tapia, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. David Jácome, Delegado de la Secretaría Metropolitana de Planificación; Dr. Patricio Guerrero, Delegado de Procuraduría Metropolitana; Dr. Mauricio Montalvo, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles; Arq. Nancy Alvear, delegada de la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles; Abg. Mónica Vinocunga y Abg. Cristina Martínez, funcionarias del despacho del concejal René Bedón; Abg. Hugo Tarapues, Arq. Merck Erazo y Abg. Ricardo Minda, funcionarios del despacho de la concejala Blanca Paucar; Ing. Franlin Cárdenas, delegado del Instituto Metropolitano de Patrimonio.

La Abg. Evelyn Zurita, delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito para la Comisión de Vivienda y Hábitat, constata que existe el quórum legal y reglamentario y procede a dar lectura al orden del día, el mismo que se detalla a continuación:

1. Conocimiento y resolución del informe de la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda respecto a las obligaciones y actuación del operador urbano metropolitano en la ejecución de la disposición general cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 352 de 17 de enero de 2013, que contiene el Plan Especial Bicentenario de consolidación del parque de la ciudad y redesarrollo de su entorno urbano.
2. Varios

DESARROLLO DE LA SESIÓN:

Primer punto del orden del día: Conocimiento y resolución del informe de la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda respecto a las obligaciones y actuación del operador urbano metropolitano en la ejecución de la disposición general cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 352 de 17 de enero de 2013, que contiene el Plan Especial Bicentenario de consolidación del parque de la ciudad y redesarrollo de su entorno urbano.

La Presidenta de la Comisión, pone en consideración de los miembros de la Comisión el orden del día y, a su vez, solicita a los miembros en caso de considerarlo pertinente, presentar algún punto adicional al orden de día.

La concejala Soledad Benítez propone impulsar una revisión integral de la Ordenanza Metropolitana No. 352, a fin de conocer la problemática, los justificativos y el nivel de cumplimiento realizado por los diferentes organismos municipales que descritos en la ordenanza en mención.

La Presidenta de la Comisión, concejala Blanca Paucar, somete a votación la moción presentada por la concejala Soledad Benítez, obteniéndose los siguientes resultados:

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes Comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Lcda. Blanca Paucar	1				
Mgs. Soledad Benítez	1				
Dr. René Bedón			1		
TOTAL	2	0	1	0	0

La Comisión de Vivienda y Hábitat, en sesión No. 006 ordinaria del 15 de agosto de 2019, **resolvió:** realizar una revisión integral de la Ordenanza Metropolitana No. 352 para conocer los justificativos y entender a detalle el proceso de reforma de la ordenanza en mención, y, a su vez, convocar a comisión conjunta con la Comisión de Uso de Suelo, debido a que esta comisión se encuentra analizando dicho proceso reformativo.

La Presidenta de la Comisión, concejala Blanca Paucar, da la palabra al Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat Vivienda.

El Arq. Vladimir Tapia expone el Plan Quinquenal de la Ordenanza Metropolitana No. 352, quien indica que desde la Secretaría de Territorio, Hábitat Vivienda ya se ha presentado un proyecto reformativo a dicha ordenanza, a su vez, plantea que en el desarrollo de la disposición general cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 352 las dos problemáticas principalmente son los cinco nudos críticos y el área de transformación urbanística, lo que ha impedido la ejecución de las obras planteadas por la ordenanza en el sector del Bicentenario. Señala que el primer punto dentro de la problemática, ha sido el tamaño del lote mínimo, señalando que han sido lotes muy fraccionados y han quedado así durante ocho años; en este sentido, la ordenanza establece que estos lotes fraccionados no podrán tener licencias



metropolitanas urbanísticas si es que no forman estos lotes mínimos. El segundo punto, corresponde al porcentaje de viviendas de interés social, que al ser del 20%, hace que el proyecto sea difícil de ejecutar. El tercer punto es el rol de operador urbano destinado en forma directa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y que no ha sido ejecutado hasta la presente fecha. El cuarto punto es el reparto de cargas y beneficios relacionado con las cargas que necesita la ciudad para construir y los beneficios que deben tener los propietarios de los predios colindantes en relación a la plusvalía y finalmente, el quinto punto dentro del área de transformación es que en el sector no se permiten PUAES, a excepción del Centro de Convenciones (**Presentación que se adjunta a la presente como anexo 1**).

La concejala Soledad Benítez, manifiesta que no se puede justificar el incumplimiento de la ordenanza por lo que mociona solicitar informes pormenorizados de las actuaciones realizadas por los organismos municipales, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 352 a los diferentes organismos municipales obligados a ejecutar la misma.

La Presidenta de la Comisión, concejala Blanca Paucar, somete a votación la moción presentada por la concejala Soledad Benítez.

REGISTRO DE VOTACIÓN					
Integrantes Comisión	A favor	En contra	Ausente	Blanco	Abstención
Lcda. Blanca Paucar	1				
Mgs. Soledad Benítez	1				
Dr. René Bedón			1		
TOTAL	2	0	1	0	0

La Comisión de Vivienda y Hábitat, en sesión No. 006 ordinaria del 15 de agosto de 2019, **resolvió:** solicitar informes pormenorizados de la todas las actuaciones realizadas referente a la Ordenanza Metropolitana No. 352 a: la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastros, la Dirección Metropolitana Tributaria, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y a la Administración Zonal Eugenio Espejo, dichos informes deben remitidos en el término de 20 días.

Continuando con la sesión, dentro del primer punto del orden del día, el arquitecto Rafael Carrasco, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, puntualiza que la visión actual municipal y por ende de la Secretaría que él lidera, es destinar los recursos obtenidos en la ejecución de proyectos como el proyecto bicentenario, a los barrios que han evidenciado poseer menos recursos con la finalidad de potenciarlos y cambiar el sentido urbanístico de la ciudad.

La concejala Soledad Benítez señala que un modelo de desarrollo urbanístico como modelo a adaptar a la realidad quiteña en referencia a la recuperación integral urbanística es la ciudad de Madrid, en la que se otorgan viviendas completamente nuevas a los sectores con menos recursos dentro de la ciudad, a su

vez, señala que es importante promover una construcción urbana equitativa, en donde se garantice la seguridad para todos.

Segundo punto del orden del día: Varios:

La concejala Soledad Benítez menciona que es importante para dar cumplimiento a la disposición cuarta de la Ordenanza Metropolitana No. 352, se realicen proyectos de financiamiento que sean presentados ante las autoridades metropolitanas, para de esta manera, poder ejecutar los proyectos urbanísticos descritos en la normativa metropolitana.

La Presidenta de la Comisión, concejala Blanca Paucar, sin tener más puntos a tratar, clausura la sesión siendo las 12h39.

REGISTRO ASISTENCIA - FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Lcda. Blanca Paucar	1	
Mgs. Soledad Benítez	1	
Dr. René Bedón		1
TOTAL	2	1

Para constancia firma la Presidenta de la Comisión de Vivienda y Hábitat y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.





Lcda. Blanca Paucar
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE
VIVIENDA Y HÁBITAT




Abg. Carlos Alomoto Rosales
SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO

REGISTRO ASISTENCIA - RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Lcda. Blanca Paucar	1	
Mgs. Soledad Benítez	1	
Dr. René Bedón		
TOTAL	2	1

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Evelyn Zurita	SCVH	2019-08-19	
Revisado por:	Adrián Racines	CGC	2019-08-19	
Revisado por:	Damaris Ortiz	PSGC	2019-08-19	

ANEXO 1



quino

grande otra vez



REVISIÓN QUINQUENAL ORDENANZA METROPOLITANA 352

NUDOS CRÍTICOS

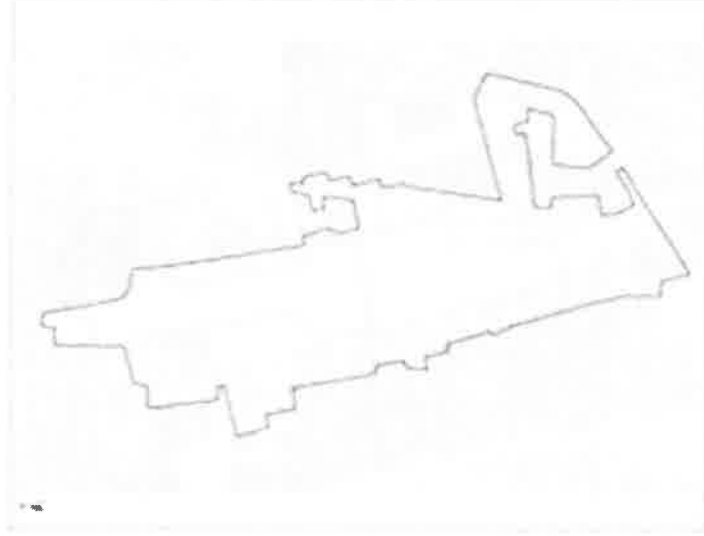
1. TAMAÑO DE LOTE MÍNIMO
2. PORCENTAJE DE EXIGIBILIDAD DE VIS
3. ROL DEL OPERADOR URBANO
4. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS
5. EN EL ÁREA DE TRANSFORMACIÓN NO PERMITE PUAES

Zonas de Actuación:

ZONAS TERRITORIALES (macroáreas)



1. Área del Plan Especial



2. Área de Transformación



3. Sistemas de soporte (parque, vías y Espacios públicos)

OPERADOR URBANO (OM.352):

DISPOSICIONES GENERALES.-

Cuarta.- Se designa a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano metropolitano en la ejecución de la intervención. Para el cumplimiento de esta designación, la Empresa asume las siguientes obligaciones:

- Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;
- Gestión financiera - económica de la operación;
- Promoción de inversiones públicas y privadas;
- Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios en la configuración de las unidades de gestión (modelo de gestión, proyecto urbano - arquitectónico).

Las dependencias metropolitanas apoyarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas.

Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB):

El operador urbano debe establecer los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas, el OUMB no cuenta con los instrumentos reglamentarios que le facultan a gestionar y que tienen que ver tanto con el marco competencial y alcances.

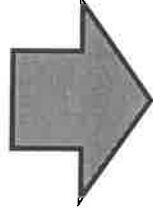
Marco competencial: Se requiere desarrollar el marco de competencias con ámbitos de aplicación, atribuciones y límites de su actuación. A su vez el equipo técnico mínimo para una operación urbana inicial no se instaurado en la Empresa de Hábitat y Vivienda, por falta de asignación de recursos.

Marco regulatorio: el marco procedimental establecido de manera general en la ordenanza metropolitana No.352, resulta insuficiente para viabilizar algunos procesos de transformación urbanística en el tratamiento de redesarrollo y nuevo desarrollo, requiriéndose un mayor nivel de detalle en las actuaciones que a su vez recaen sobre en las obligaciones que constan en la Disposición General Cuarta, marco competencial indicado y sobre la generación del reglamento procedimental en el marco regulatorio de la Ordenanza Metropolitana No.352.

Componentes.-

- El OUMB no cuenta con los recursos necesarios y suficientes para liderar los procesos de transformación urbanística:
 - **Equipo técnico mínimo:** La STHV, en el año 2013, remitió la ayuda memoria a la administración general en donde se describía el personal requerido para iniciar operaciones, en donde era necesario contar con especialistas con conocimientos en el campo técnico (arquitectura, urbanismo); jurídico, económico, geografía e ingeniería comercial. **En el año 2018 la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda, solicitó a la Secretaría de Planificación en el Marco del Proyecto Operador Urbano Metropolitano Bicentenario, la asignación requerida, sin respuesta favorable.**
 - **Plan de Intervención:** el inicio de operaciones debía contar con un plan de intervenciones privadas y públicas como elementos detonadores de desarrollo urbano, siendo estos proyectos emblemáticos que estructuren el plan general; a más de las intervenciones públicas ya realizadas.
 - La **inexistencia de alcances y de competencias**, ha resultado en una deficiente coordinación de ejecución de obras; que involucran no solo a la consolidación del Parque Metropolitano Bicentenario sino a la operación integral (sistema vial, sistema de espacio público y red verde urbana).
 - La ausencia de un marco de control de la operación misma resulta una dificultad en la consolidación del plan que relacionado a la coordinación técnica de las actuaciones y obras públicas resulta en un discordancia en los esfuerzos públicos en obras.
 - Dentro del marco **regulatorio y procedimental**, se necesita una claridad sobre la figura fiduciaria que operará las unidades de gestión en tratamientos urbanísticos; siendo el fideicomiso el principal componente del modelo de gestión de suelo, en la consolidación del sistema de cargas y beneficios.
-

- Ausencia de la fórmula de cálculo correspondiente al valor residual del suelo (Concesión onerosa de Derechos) que se establece en el artículo 52. Beneficios del Plan.
 - La promoción del desarrollo de la zona de transformación, realizada de manera parcial.
- Únicamente EPMMOP, Unidad de Espacio Público ha realizado procesos de socialización respecto a la implementación de obras, al interior del Parque Metropolitano Bicentenario; dejándose de lado el proceso de transformación del entorno urbano.



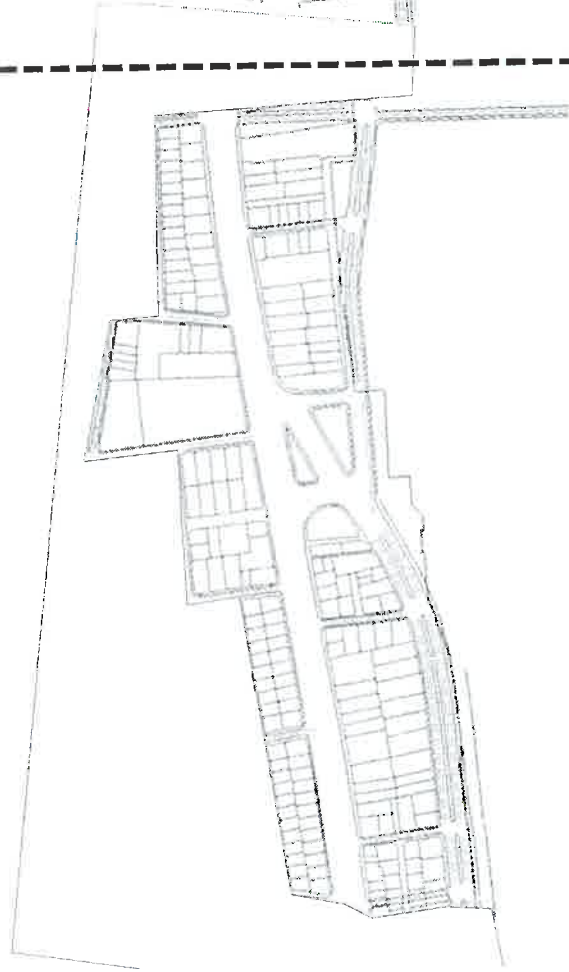
Anexo Incorporado a la Reforma de la Ord.352 (2018):

- Anexo 10

Promocion del Desarrollo Urbano del Entorno

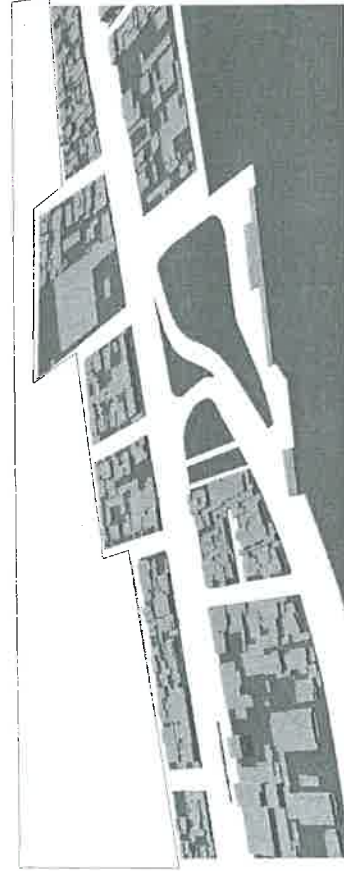
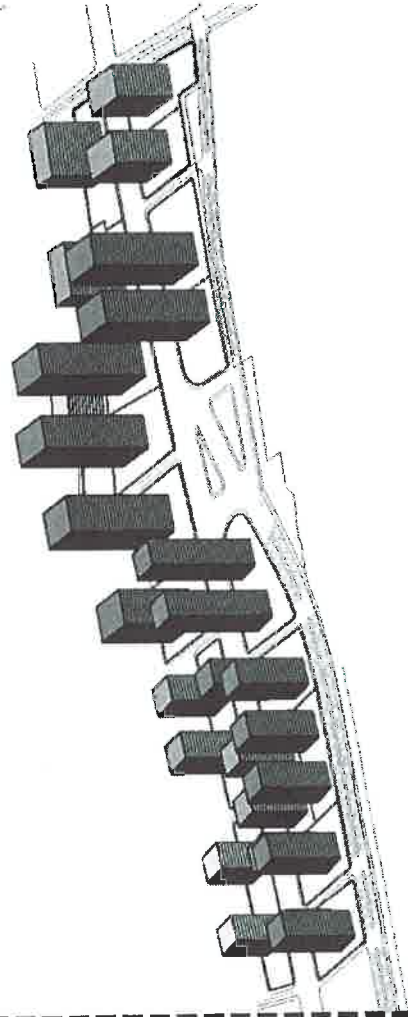
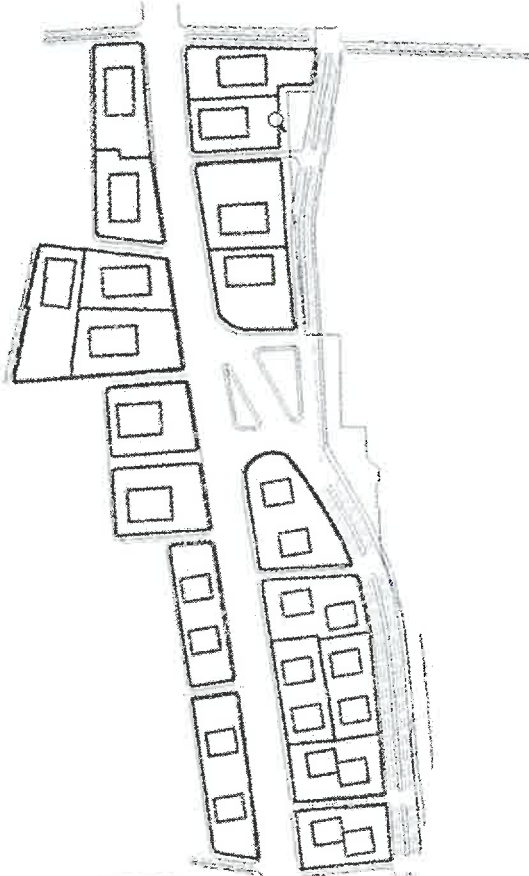
Lotes reales

197 lotes



Reajuste de terrenos OM(352)

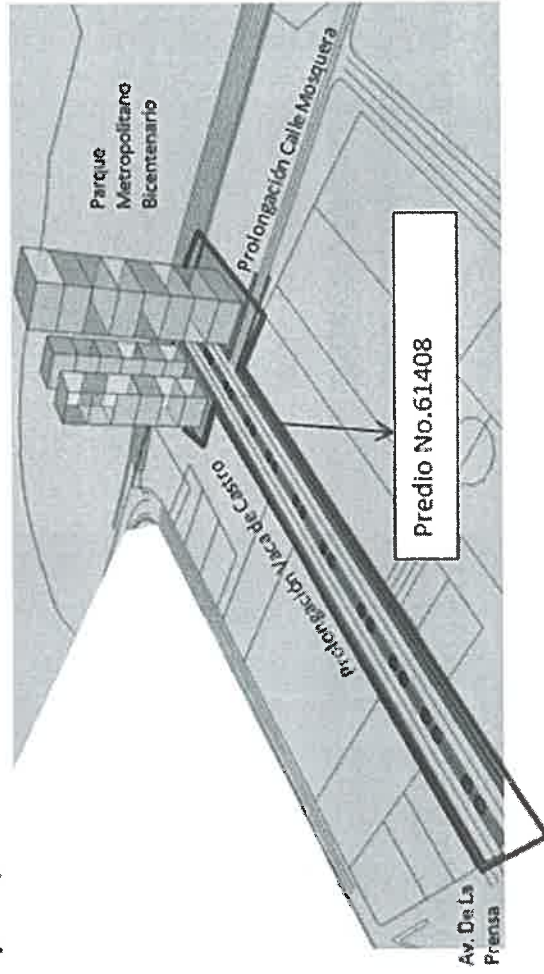
19 lotes



No se concretan las iniciativas presentadas en la STHV

PROPIEDAD SAÁ :

3. Imagen Referencial de las fracciones resultantes del predio con la afectación vial (vía colectora y local)

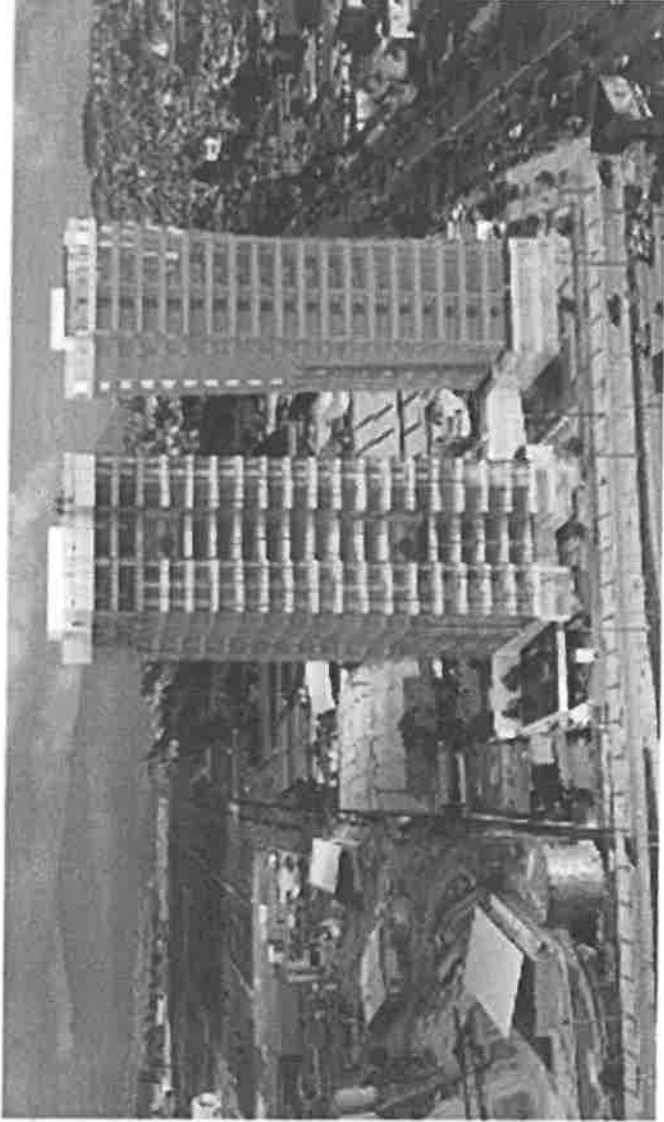


El balance entre cargas y beneficios urbanísticos es el siguiente:

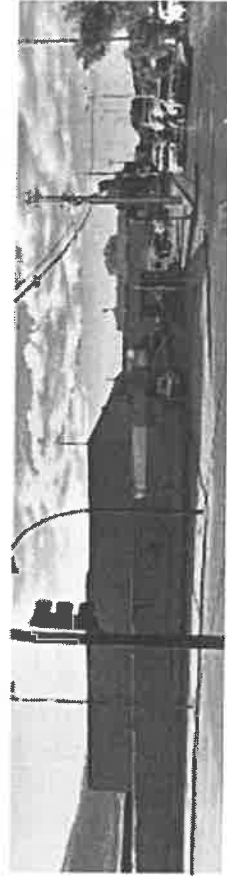
Datos de Parcela (2012)	Aprovechamiento de suelo			
	Uso de suelo	Zonificación	Área del lote (m2)	Potencial edificatorio (m2)
Parcela 10012 Legada 10012 Urbanización Bicentenario	Residencial 2	A603-50	8.689	13.033 m2
	Residencial Urbano 2	A1006-35	1.264 m2	2.654 m2
A1008-35		1.401 m2	3.922 m2	

No se concretan las iniciativas presentadas en la STHV

ISSFA :



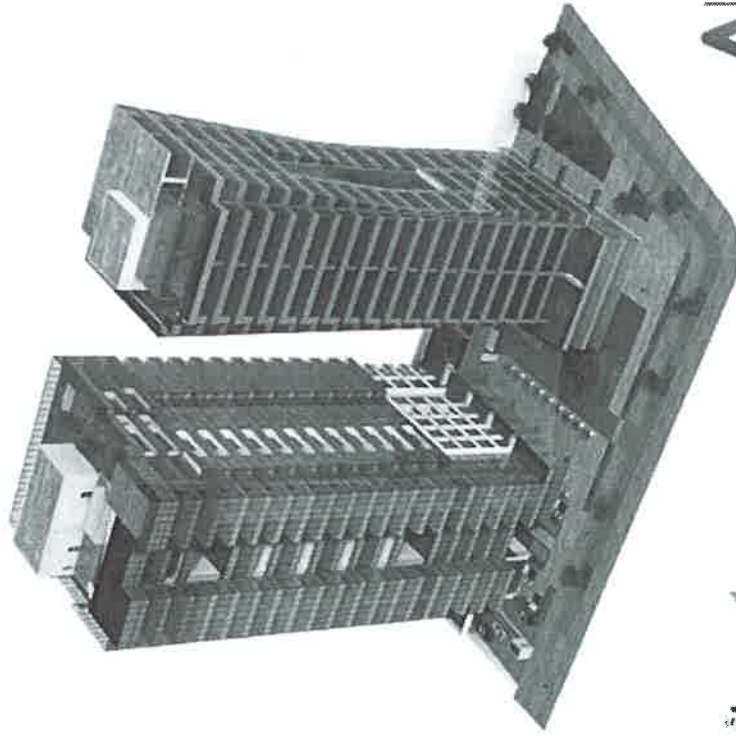
Vistas del entorno actual del terreno



VISTA SUR ESTE DESDE CRUCE DE LA AV. GALO PLAZA LASSO
Y AV. ISAAC ALBÉNIZ

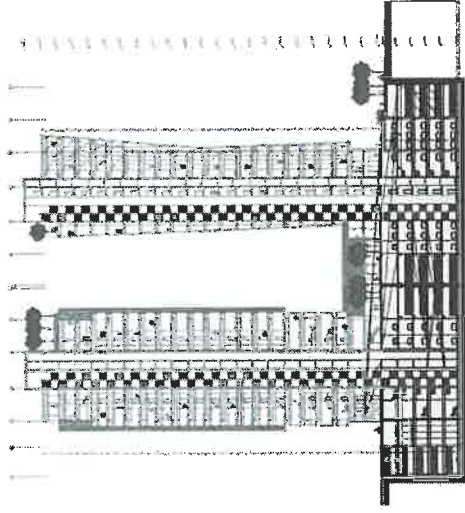
No se concretan las iniciativas presentadas en la STHV

ISSFA :



AV

Corte Parquederos

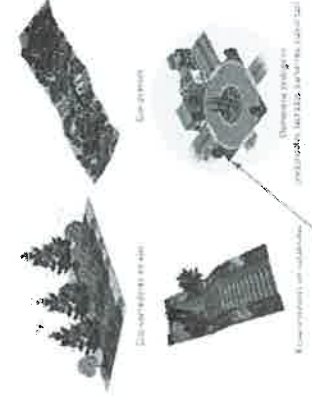


Bloque de subsuelos frente a la Av. Isaac Albéniz



De acuerdo a la RED VERDE URBANA ECOLOGICA:

“El modelo urbano-ecológico consiste en relacionar e intercalar espacios urbanos con espacios naturales mediante herramientas ecológicas y paisajísticas. Esta interrelación permitirá articular la riqueza natural del DMQ con la trama urbana, creando además una percepción de transversalidad en el espacio urbano de Quito a través de la conexión de los bosques ubicados en los costados oriental y occidental de la ciudad (Cinturón Verde), y permitirá conectar ecosistemas de alta importancia ecológica, ahora aislados y fragmentados por el crecimiento de la mancha urbana.”



Medios aplicables en ALBENZ PUZA

Valor Residual del Suelo. Art.51. OM352

ISSFA :

VR(2012)

COSTOS DE INVERSIÓN

Costo Directo		Curtb	
Cs	Ce	Curtb	
1.160.580,00	1.774.930,50	235.294,98	
Costo Indirecto			
C(public./o)	Cut.		
317.080,55	1.046.365,81		
Subtotal			
			4.851.332,38

VR(Norma 352)

COSTOS DE INVERSIÓN

Costo Directo		Curtb	
Cs	Ce	Curtb	
1.160.580,00	11.353.500,00	235.294,98	
Costo Indirecto			
C(public./o)	Cut.		
1.274.937,50	4.207.293,74		
Subtotal			
			19.506.549,72

PORCENTAJE DE PARTICIPACION

Entre el 0,1 al 1%		Entre el 1 al 80%	
0,01	0,03	0,05	0,06
89.105,40	267.316,20	445.527,01	712.843,21
Subtotal		891.054,02	
0,1	0,2	0,4	0,5
891.054,02	1.782.108,03	3.564.216,08	4.455.270,08
Subtotal		7.128.432,13	
		223.5268481	
		706.34484	

COSTOS DE OFERTA

Precio de venta	30.276.000,00
Precio residual(2017)	10.769.456,28

PRECIO DIFERENCIAL DEL SUELO

Precio residual(2017)	10.769.456,28
Precio residual(2012)	1.858.916,12
	8.910.540,16

capto 50% del VDS 13.117.933,30 **costo real de ganancia (residual-margen de ganancia)**

verdadero sobrante del inmobiliario 4.455.270,08 0,339634565 % real captado en función del costo real de ganancia MDMQ

0,376578276 % real de participación

0,388742345 se captura el 30% del valor del suelo

0,777484689

ANEXO 10 INCORPORADO

Propuesta en la Reforma : OPERADOR URBANO BICENTENARIO

- Lineamientos Estratégicos para la Operación Urbanística y su modelo gerencial.
- Competencias, funciones y atribuciones del Operador Urbano
- Personal Técnico mínimo requerido
- Procedimientos administrativo y operativos

Secretaría de
TERRITORIO
grande otra vez



