

QUITO DESDE EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

La Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON) es una organización gremial de cobertura nacional, que promueve el desarrollo socioeconómico del país y el bienestar de la población a través del impulso al sector de la construcción; para ello lleva a cabo varias líneas de acción, una de ellas está orientada a la formulación de propuestas en políticas públicas nacionales y locales que mejoren la vida de los ecuatorianos. El presente documento va orientado hacia este objetivo y constituye el resultado del diálogo participativo de cientos de profesionales arquitectos e ingenieros civiles, empresarios, estudiantes y obreros del sector de la construcción.

CONSTRUCCIÓN

Nuestro sector es uno de los que más aporta a la economía nacional, además de impulsar de manera real y eficiente la generación de empleo en situaciones de crisis económica como la que vivimos en la actualidad. Dentro de la construcción participan empresas dedicadas a actividades directas y relacionadas que suman 14.366 establecimientos en el país, que generan un efecto multiplicador de mano de obra empleada, esto es: 596.000 trabajadores con empleo adecuado.

A pesar de los avances tecnológicos, nuestro sector utiliza gran cantidad de mano de obra, por ello a nivel internacional se considera a este sector industrial como EL MAYOR EMPLEADOR DEL MUNDO.

La construcción genera fuertes encadenamientos económicos y proporciona la base física para el desarrollo del resto de actividades productivas; a diferencia de otros sectores no requiere un tiempo de maduración muy largo para dinamizar la economía.

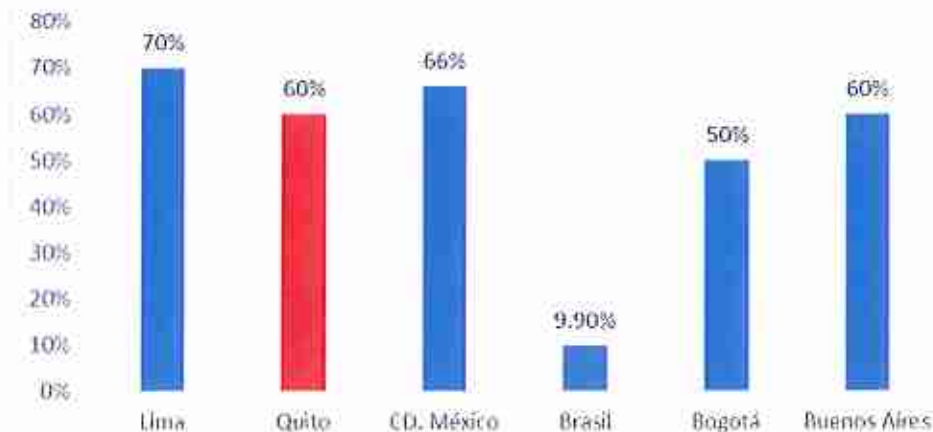
Frente a esta realidad, consideramos prioritarios los siguientes puntos:

LA CÁMARA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN COMO COMITÉ TÉCNICO CONSULTIVO DE LA ALCALDÍA

LEGALIZACIÓN DE TERRENOS Y VIVIENDAS INFORMALES

Como sabemos el problema de la tenencia ilegal del suelo no es exclusivo de nuestra ciudad, sino también de gran parte de las ciudades en Latinoamérica. Según ONU-HABITAT, 113.4 millones de personas en América Latina viven en asentamientos informales es decir que 1 de cada 4 personas. En el caso de Quito, el 60% de construcciones no cuentan con escrituras.

PORCENTAJE DE ASENTAMIENTOS INFORMALES POR CIUDADES 2016



Actualmente, la política de vivienda del gobierno central se enfoca en reducir el déficit habitacional mediante el "PLAN CASA PARA TODOS". En esta coyuntura como gremio, consideramos importante que toda política de vivienda dé sus primeros pasos con una estrategia adecuada de "Legalización territorial", mediante un proceso integral, es decir que no se entregue únicamente escrituras de los predios, sino también se programe de forma participativa en tiempo y costo, el abastecimiento de servicios básicos y un desarrollo urbanístico que contemple accesos, áreas verdes, seguridad, etc. GENERANDO COMUNIDAD y el DERECHO A LA CIUDAD.

La planificación urbana de nuestra ciudad no se trata del diseño en una hoja en blanco sino más bien de reinventar a Quito desde el territorio, es específicamente a través de la legalización de predios y el rediseño de cada barrio que se transforma nuestra ciudad, se trata de un proceso complejo que necesita el aporte de la ciudadanía, la alcaldía, sector público y privado, y en particular de profesionales de distintas ramas, que se elaboren los siguientes trabajos:

- Estudios del estado jurídico de los predios,
- Estudios de infraestructura, sistemas de alcantarillado, agua potable, electricidad, etc.
- Levantamiento del estado actual de los lotes, planos geo referenciados, utilizando tecnología,
- Desarrollo de la socialización y coordinación con los moradores; y
- Análisis de costo e inversión.

Solo a través de este proceso, las políticas de vivienda como el bono de mejoramiento, ahorro- bono- crédito, Casa para todos, entre otros, darán resultado con los ciudadanos más desfavorecidos.

Hemos vivido experiencias en los antes mencionados procesos que se han llevado a cabo únicamente desde la alcaldía, y los resultados se ven reflejados en un tiempo de ejecución excesivo y nos atrevemos a decir, incluso sujeto al cronograma electoral.

RECONOCIMIENTO CATASTRAL DE CONSTRUCCIONES INFORMALES

Este proceso no estaría completo si no se consideran a las viviendas. Patrimonio que los quiteños han forjado durante años con mucho esfuerzo pero que lamentablemente en un 60 % no tienen garantía de resistir un sismo mayor a 6 grados, en la escala de Richter. Por ello es importante retomar la ordenanza de reconocimiento de construcciones informales, pero en esta ocasión mediante un proceso de certificación estructural. Como CAMICON queremos aportar a la ciudad con el proyecto “VALORACIÓN ESTRUCTURAL DE CONSTRUCCIONES EN LA CIUDAD DE QUITO”. El análisis y reforzamiento estructural requiere de especialistas; como CAMICON (El gremio profesional de la construcción más representativo del país) contamos con los recursos humanos y tecnológicos necesarios para valorar, de ser necesario reforzar y finalmente certificar a las edificaciones informales, como un requisito necesario, previo al reconocimiento de la vivienda, todo esto con un análisis de tiempo y costo adecuado. Bajo ningún parámetro el costo del reconocimiento informal deberá ser menor al costo de un proceso regular, como sucedió en ocasiones anteriores.

De la misma forma, estamos preparados para implementar un proceso que garantice la adecuada construcción de las edificaciones, a través de inspecciones que certifiquen tanto los criterios estructurales como los arquitectónicos previos a la entrega del permiso de habitabilidad, con la creación de una nueva entidad colaboradora con la CAMICON enfocada en los procesos constructivos. Durante los dos últimos años hemos sido testigos de la reducción de tiempo en el proceso de aprobación de planos a la mitad, con la entrada de una nueva entidad colaboradora, estas empresas son una muestra de cómo la participación del sector privado con control del Municipio, pueden mejorar el servicio a los quiteños.

Ambos procesos, (la Legalización del suelo, y el reconocimiento de construcciones informales) son necesarios para el desarrollo de un Quito SUSTENTABLE, y RESILIENTE.

Lamentamos ver cómo estas ordenanzas se aplican en función del cronograma político, esperamos que durante la gestión del nuevo alcalde se las vea como lo que son, herramientas de planificación para el progreso de nuestra ciudad, siendo consistentes con la planificación a largo plazo.

CONTROL DE CONSTRUCCIONES

Es necesario mencionar que las agencias de control de construcciones juegan un papel muy importante. Durante el último periodo de la alcaldía hemos solicitado que se dé más énfasis al control de construcciones informales, nos han respondido que conocen de la necesidad de la ciudad, aduciendo que no existen los recursos económicos para este tipo de gestiones. De existir la decisión política de enfrentar el problema, los recursos se pueden conseguir con instituciones que aportan, a nivel mundial, en estos casos que vienen a ser soluciones de carácter social. Sorprendentemente somos testigos de cómo se ha dado prioridad a obras y proyectos que gusten del electorado. La informalidad no solo reduce de manera drástica nuestras posibilidades laborales, sino que principalmente, es uno de los mayores problemas urbanos.

Sabemos de la dificultad del control de construcciones y consideramos importante la aplicación de la tecnología en estos procesos, por ejemplo, mediante el monitoreo satelital en tiempo real, esto como parte de la creación de una CIUDAD INTELIGENTE. Pero más allá de esto, consideramos necesario el CONTROL PREVENTIVO, a través de campañas publicitarias que expliquen a la ciudadanía de lo grave del tráfico de tierras y los problemas que esto conlleva. Es importante que la alcaldía produzca espacios de trabajo entre los profesionales de la construcción y los ciudadanos, para que estos puedan acceder a viviendas con precios asequibles.

El mayor sueño de los ciudadanos es adquirir una vivienda, por ello detener la informalidad es una tarea titánica, pero necesaria y continuará si no se SIMPLIFICAN LOS PROCESOS, en general y particularmente, PARA GENERAR URBANIZACIONES. El Municipio debe dar mayor agilidad a estos trámites, que en muchos casos duran años, prestándose a actos de corrupción. Por ello consideramos que las urbanizaciones no deben ser aprobadas por Consejo Metropolitano, sino en las entidades colaboradoras con visto bueno de representantes técnicos del Municipio. Lo mismo sucede con los PROYECTOS URBANÍSTICOS ESPECIALES.

Para mantener el control sobre la ciudad, es importante discutir sobre el PUOS con participación comunitaria. La construcción de las políticas públicas con participación de la comunidad garantiza el éxito, la ciudadanía debe apropiarse de las mismas.

QUITO ENFOCADO A LA RECUPERACIÓN ECONÓMICA

El actual estado económico nacional y local nos preocupa a todos, desde el gobierno central se elaboran políticas enfocadas a la remediación de las condiciones económicas actuales del país. Como es de conocimiento público, durante los últimos 3 años nuestro sector ha sufrido una paralización, muchas de las empresas inmobiliarias quebraron y por ende miles de obreros perdieron su trabajo, (son más de 80.000). Entre las políticas aplicadas por el gobierno central está la "Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, estabilidad y equilibrio fiscal" que otorga a nuestro sector la devolución del impuesto predial en construcciones de vivienda de interés social y prioritario, lamentablemente el Municipio no ha podido aplicar este articulado, así como también los incentivos a los constructores en cuanto se refiere a la rebaja del impuesto predial en proyectos que no han podido ser comercializados. Por ello apoyamos en la generación del reglamento y mesas de diálogo con los actores principales del sector para que se pueda aplicar.

El estado actual del Municipio es un gran reto para el nuevo Alcalde, desde varios puntos de vista, como se sabe el crédito para la construcción del metro de Quito ha dejado al cabildo en crisis, esto sumado al alto porcentaje que el Municipio tiene en gasto corriente, sobre todo en sueldos a los trabajadores municipales. Actualmente, el cabildo quiteño tiene más de 16.000 empleados mientras que en Guayaquil aproximadamente 4200 trabajadores, es decir, cuatro veces más.

Entre algunas de las propuestas presentadas por los candidatos se menciona llegar a un acuerdo para la obtención de financiamiento, con multilaterales, concesiones y alianzas público privadas.

Las empresas privadas de nuestro sector están listas a prestar servicios, en este ámbito son muchos los proyectos que se podrían desarrollar:

1. "GENERANDO EL DERECHO A LA CIUDAD", durante los últimos 3 años el sector inmobiliario sufrió una paralización es por ello que muchas de las empresas inmobiliarias quebraron. Existe en Quito un gran número de edificios vacíos que no han podido ser vendidos, varios en zonas céntricas, como propuesta estas viviendas o apartamentos se podrían arrendar a la población de bajos recursos a un menor costo, con el apoyo de la alcaldía, quien podría evaluar a los beneficiarios e incentivar a los constructores mediante crédito tributario, o la autorización del incremento de pisos en nuevas edificaciones.
2. Sabemos que uno de grandes objetivos de las metrópolis es alcanzar una mayor densificación urbana, que garantice la soberanía alimentaria de nuestra ciudad.

DENSIDADES BRUTAS DE LA MANCHA URBANA EN CIUDADES LATINOAMERICANAS 2018



Por ello, es necesario impulsar el crecimiento vertical de la ciudad, LA AUTORIZACIÓN DE INCREMENTO DE PISOS DEBE SER UN INCENTIVO, actualmente los inmobiliarios deben pagar por esta autorización, yendo en contra de los objetivos de densificación urbana.

Consideramos que el proyecto piloto HERRAMIENTA ECO-EFICIENTE de la Secretaría de Territorio Hábitat y vivienda, que permite el incremento de pisos para edificaciones aledañas al sistema de transporte BRT (Buses de tránsito rápido) y el Metro de Quito y califiquen como eco-eficientes ante la secretaria de territorio habitad y vivienda, debe aplicarse en toda la ciudad. Logrando esto con apoyo de las entidades colaboradoras que funcionan actualmente, tomando en cuenta que las mismas, deberán contratar en el transcurso de este año a profesionales expertos en construcciones eco-eficientes, para la revisión de las

NORMAS ECUATORIANAS DE LA CONSTRUCCIÓN de EDIFICACIONES SUSTENTABLES, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CLIMATIZACIÓN.

3. Mediante la ordenanza 160 se exige la entrega del 15 por ciento de terreno por cada subdivisión realizada, estas franjas son en varias ocasiones subutilizadas, con este recurso son varios los proyectos que se podrían realizar, es importante dar seguimiento a la adecuada utilización de estos espacios, diseñarlos, planificar su mantenimiento, en estos espacios se podrían desarrollar proyectos con alianza del sector privado.

TRAMITOLOGÍA

Otro de los grandes retos de la nueva alcaldía será la reestructuración de la institución en búsqueda de la eficiencia, día a día los constructores nos enfrentamos al gran aparataje burocrático. Pese a que se avanzó en la descentralización con la declaración de las alcaldías menores, no todos los trámites se realizan en las mismas. Un ejemplo claro está en la aprobación de planes parciales de los diseños viales que en las administraciones zonales demoran en muchos casos más de un año, según nos indican por falta de profesionales entendidos en la materia.

Entidades como el Registro de la propiedad y Catastros deben continuar con el mejoramiento del servicio, y digitalización de gran parte de sus procesos, con representantes de las entidades en las administraciones zonales.

Se debe evitar la aplicación de normas internacionales no acordes a nuestra realidad nacional, como es el caso de la nueva NEC-HS-CI contra incendios, esperamos que la aplicación de esta norma garantice la seguridad de los quiteños sin frenar el progreso de la ciudad.

MOVILIDAD

Uno de los problemas más evidentes de la ciudad es sin lugar a dudas la movilidad, sabemos de la importancia de desarrollar un SISTEMA INTEGRAL DE TRANSPORTE PÚBLICO que contemple los subsistemas actuales, trole, eco-vía, buses, taxis, ciclo vías y al Metro de Quito como columna vertebral, así como también, contemple el mantenimiento a largo plazo pero más importante aún, que desincentive el uso del automóvil a través del mejoramiento continuo del servicio de transporte público. Para ello es importante que se respete la planificación de la ciudad, específicamente lo relacionado al PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.

Paralelamente a esto es importante culminar obras como el ANILLO VIAL DE QUITO con vías paralelas a la Av. Simón Bolívar en el oriente y la av. Mariscal Sucre en el occidente. Vías de las que sabemos existen estudios. Es momento de pensar en aplicar la tecnología y sistemas alternativos de transporte como, el tren elevado, aplicación de semaforización inteligente, monitoreo GPS del tráfico, radares, etc. En todas estas propuestas ponemos nuestro conocimiento con el fin de apoyar al Municipio.

TRABAJO DE LA PREFECTURA DE PICHINCHA

Durante años las prefecturas se han dedicado principalmente a la ejecución de vías, los habitantes de zonas rurales en muchas ocasiones no cuentan incluso con servicios básicos; por esta razón es importante que los recursos de la prefectura se enfoquen en el desarrollo integral de la provincia, **DEBEMOS FORTALECER AL RESTO DE CANTONES DESARROLLANDO LA PRODUCCIÓN, TURISMO, AGRICULTURA.** Somos testigos de cómo el suelo agrícola ha ido disminuyendo, al punto de que a corto plazo esté en riesgo nuestra soberanía alimentaria, lo que implica la construcción urgente de políticas públicas en este sentido, con todos los actores involucrados en el desarrollo de la provincia. Consideramos importante **LA INDUSTRIALIZACIÓN DE LOS PROCESOS DE PRODUCCIÓN EN EL CAMPO Y COMERCIALIZACIÓN**, así como el uso de tecnologías innovadoras y recursos que existen en la provincia de Pichincha; acompañado de procesos de organización comunitaria, emprendimientos colectivos, fuentes de financiamiento y en especial dotación infraestructura como riego, de agua potable, internet, etc.

La Cámara de la Industria de la Construcción, para estos proyectos, procesos y generación de políticas, pone a disposición todo su potencial de experiencia y conocimientos de nuestros socios ingenieros y arquitectos, así como de las empresas con probada trayectoria local y nacional.



ARQ. SILVERIO DURÁN ALMEIDA
PRESIDENTE

CÁMARA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN