

PROPUESTA de reforma a la normativa sobre patrimonio edificado

REHABILITACIÓN DE PATRIMONIO EDIFICADO – LA MARISCAL

1.- Objetivo

Impulsar la rehabilitación del patrimonio edificado en La Mariscal basado en un modelo integral que combine simplificación normativa, incentivos económicos, activación de demanda residencial y mecanismos de control del abandono; con el fin de revertir el abandono del patrimonio en La Mariscal mediante un sistema que permita percibir y encontrar más rentable rehabilitar que esperar a que el inmueble se caiga.

2.- Idea fuerza

La sostenibilidad del patrimonio depende de su habitabilidad y uso, no sólo de su conservación administrativa.

El problema de La Mariscal radica en el hecho de que ciertas condiciones de habitabilidad de las casas se volvieron precarias y obsoletas, en términos de infraestructura de servicios interiores básicos; ese factor hace que las casas no sean rentables, y por tanto atractivas para habitar, en relación a las áreas disponibles comparadas con las características de la demanda actual de vivienda y otros usos compatibles. Proponemos una política pública que cambie esa ecuación: conservar lo que da identidad (morfología urbana - historia arquitectónica = memoria y patrimonio cultural) y liberar lo que permita recuperar la habitabilidad y el uso.

3.- Ejes clave

Rehabilitación de casas

- Simplificación administrativa: licencia exprés para reformas en interior del inmueble que no afecten a elementos protegidos, en 30–45 días.
- Incentivos económicos: subsidios escalonados según el tipo de reforma, incentivos tributarios.
- Realizar y publicar un catálogo con tipologías y estilos diferenciados de inmuebles inventariados, y las correspondientes posibilidades de cada una para reformas; implementando convenios con las universidades que mantienen carreras afines, siendo deseable realizar estudios históricos que respalden las categorizaciones
- Flexibilización normativa: intervención libre en interiores cuando no tenga ninguna protección especial manteniendo fachada siempre; bajo la normativa contemplada en el catálogo de tipologías.
- Preservar elementos interiores, tras su evaluación; para conservar elementos estructurales imprescindibles y decorativos significativos -por su época de realización, manufactura, u otros-.
- Permitir reformas privadas en intervenciones menores sin pasar por la tramitación administrativa correspondiente, y cuando no exista financiamiento público, presentando una aprobación declarativa y requiriendo sólo una guía técnica básica en lugar de un proyecto completo; manteniendo al Ente Colaborador del CAE como la instancia de trámite.
- Facilitar intervenciones por etapas que contemplen gradualmente la habitabilidad básica, la consolidación, la recuperación estética vs proyecto integral para cualquier intervención.

Actuaciones estratégicas

- Activación de demanda de residentes: generar campañas de promoción para atraer residentes y habilitar programas de repoblamiento.
- Proyectos piloto.
 - a) Intervención integral en calles estratégicas (por ejemplo: las calles Juan Rodríguez o Lizardo García).
 - B) Intervención en edificaciones emblemáticas en grave estado de deterioro o abandono; con la vinculación de las universidades.
- Mantener los actuales programas de financiación y co-financiación del IMP; incrementando los subsidios y ventajas financieras en inmuebles en abandono.
- Recuperar la normativa de declaratoria de utilidad pública para los casos de incuria (abandono o descuido del bien), con el fin de expropiar esos bienes por el Municipio (Art. 323 de la Constitución ecuatoriana, según el cual el Estado puede expropiar bienes - incluidos inmuebles- por razones de utilidad pública o interés social, mediante la justa valoración o indemnización previa)

4.- Propuesta normativa (apuntes para un borrador de ordenanza)

- Se establece un régimen especial de rehabilitación patrimonial enfocado en la recuperación del uso y la habitabilidad de los inmuebles.
- Se eleva a ordenanza el catálogo de tipologías de inmuebles.
- Se regula la intervención diferenciada, distinguiendo entre elementos protegidos (fachada, volumetría, relación urbana y similares, elementos interiores conservables) vs. elementos reformables (interiores sin protección, usos de servicio, instalaciones, etc.)
- Se permitirá intervención interior sin requerir proyecto integral, salvo riesgo estructural documentado.
- Se facilitarán las reformas menores sin paso administrativo o aprobación automática; facilitando la rehabilitación por etapas, bajo compromiso suscrito y entregado a la autoridad administrativa competente.
- Se implementa licencia exprés (plazo máximo: 45 días).
- Incentivos tributarios por rehabilitación (ejemplo: exoneración predial hasta 10 años; reducción de cargas tributarias municipales).
- Penalización del abandono: realización de un registro de inmuebles en abandono (monitoreo obligatorio, inspecciones periódicas); aplicación de un recargo tributario progresivo en función del tiempo de abandono y/o la inacción de la propiedad; prever intervención subsidiaria por parte de entidades públicas, en caso de riesgo. Regular la intervención del Municipio o de terceros si hubiera abandono prolongado.
- Aplicación rigurosa y con celeridad de la regulación existente, tanto en la actuación de inmobiliarias como de propietarios, ante situaciones de demolición ilícita; mantener la normativa actual (prohibición de la demolición salvo riesgos estructurales, penalización económica grave por demolición indebida tanto a la propiedad como a la o ejecutores de la intervención).
- Permitir a inmobiliarias el desarrollo interior de inmuebles con el mantenimiento de fachada; distinguiendo entre elementos protegidos (fachada, volumetría, relación urbana y similares, elementos interiores conservables) vs. elementos reformables (interiores sin protección, usos de servicio, instalaciones, etc.)
- Establecimiento de incentivos orientados a promover el uso residencial efectivo del suelo mediante la rehabilitación de edificación existente, en contraposición a prácticas especulativas y/o obra nueva.

- Permiso uso mixto: vivienda más comercio de baja intensidad (economía de la industria creativa, servicios compatibles; etc.).
- Se permitirá la implementación de elementos contemporáneos de protección o mediación arquitectónica tales como estructuras tipo cajas de cristal siempre que cumplan con los siguientes requisitos:
 - No afectar la estructura ni los elementos protegidos del inmueble
 - Mantener la visibilidad del bien patrimonial desde el espacio público
 - No comprometer la habitabilidad, ventilación, iluminación natural ni funcionalidad del inmueble
 - No alterar negativamente la relación urbana ni la escala del entorno
 - No impedir procesos de rehabilitación activa cuando estos sean viables
 - Validar las “cajas de cristal” construidas acorde a la normativa y a las buenas prácticas internacionales de intervención patrimonial (no imitación de la arquitectura original, diferenciando claramente lo nuevo de lo antiguo, manteniendo la legibilidad del bien patrimonial) vs. Construcciones ilícitas en el retiro de bienes inmuebles patrimoniales (ocultan la arquitectura original, no representa ningún valor arquitectónico)
 - Se considera la no retroactividad en la aplicación de normativa, cuando se trate de intervenciones lícitas realizadas acorde a las ordenanzas y oportunamente aprobadas en el momento de su realización.

5.- Criterios base para un programa piloto; ejemplo posible: calle Juan Rodríguez

Intervención integral con enfoque de vivienda, cultura y economía creativa.

- Rehabilitación progresiva de 10–15 inmuebles.
- Posibles activaciones de planta baja. (Actividades económicas vinculadas a las industrias creativas y culturales: talleres y estudios de arte, artesanos o anticuarios, galerías). Focalización en habitabilidad y activación de planta baja (de acuerdo a criterios establecidos en la ordenanza del Plan Urbanístico Complementario Parcial de La Mariscal).
- Mejora del espacio público: pacificación permanente, iluminación, mobiliario urbano, verde urbano.
- Potenciar la implementación de actividades de ocupación positiva del espacio público (Ejemplo: Encuentro Urbano de Arte y Cultura)
- Programa de vivienda accesible: jóvenes, emprendedores/as creativos, estudiantes, profesores.