

**ACTA No. 2014 – 33 – E**

**SESIÓN EXTRAORDINARIA DE 22 DE OCTUBRE DE 2014.**

SIENDO LAS DIECISIETE HORAS CON VEINTICUATRO MINUTOS, DEL MIÉRCOLES VEINTIDÓS DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, SE INSTALA LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, BAJO LA PRESIDENCIA DEL DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO, CON LAS SIGUIENTES SEÑORAS Y SEÑORES CONCEJALES:

- |                           |           |
|---------------------------|-----------|
| 1. SR. JORGE ALBÁN        | CONCEJAL  |
| 2. MSC. SOLEDAD BENÍTEZ   | CONCEJALA |
| 3. LIC. SUSANA CASTAÑEDA  | CONCEJALA |
| 4. SRTA. CARLA CEVALLOS   | CONCEJALA |
| 5. ABG. DANIELA CHACÓN    | CONCEJALA |
| 6. ABG. EDUARDO DEL POZO  | CONCEJAL  |
| 7. DR. PEDRO FREIRE       | CONCEJAL  |
| 8. SR. SERGIO GARNICA     | CONCEJAL  |
| 9. SR. MARIO GUAYASAMÍN   | CONCEJAL  |
| 10. DR. MARIO GRANDA      | CONCEJAL  |
| 11. ING. ANABEL HERMOSA   | CONCEJALA |
| 12. ING. CARLOS PÁEZ      | CONCEJAL  |
| 13. SR. MARCO PONCE       | CONCEJAL  |
| 14. ECON. LUIS REINA      | CONCEJAL  |
| 15. DR. ANTONIO RICAURTE  | CONCEJAL  |
| 16. LIC. EDDY SÁNCHEZ     | CONCEJAL  |
| 17. SRA. KAREN SÁNCHEZ    | CONCEJALA |
| 18. SRA. IVONE VON LIPPKE | CONCEJALA |

\*\*\*\*\*

**ADEMÁS ASISTEN LOS FUNCIONARIOS:**

DRA. ALEXANDRA PÉREZ	ADMINISTRADORA GENERAL
DR. RÓMULO GARCÍA SOSA	PROCURADOR METROPOLITANO
DR. MAURICIO BUSTAMANTE HOLGUÍN	SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
ABG. MARÍA ELISA HOLMES ROLDÓS	PROSECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

\*\*\*\*\*

**SEÑOR ALCALDE:** Muy buenas tardes, señoras y señores concejales, público presente. Bienvenidos a esta sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito. Señor Secretario, dígnese constatar el quórum, por favor.

**SECRETARIO GENERAL:** Si señor Alcalde, contamos con la presencia de dieciocho señoras y señores concejales; y la suya, con lo cual tenemos el quórum necesario para iniciar la sesión.

**SEÑOR ALCALDE:** Gracias, una vez constatado el quórum, declaro instalada la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del COOTAD; señor Secretario por favor, de lectura a la norma citada.

**SECRETARIO GENERAL:** *"Artículo 319.- Sesión Extraordinaria.- Los concejos regionales y provinciales, los concejos metropolitanos municipales y las juntas parroquiales rurales se podrán reunir de manera extraordinaria por convocatoria del ejecutivo del respectivo gobierno autónomo descentralizado o a petición de al menos una tercera parte de sus miembros. La sesión extraordinaria será convocada con al menos veinte y cuatro horas de anticipación y en ella se tratarán únicamente los puntos que consten de manera expresa en la convocatoria"*

Hasta ahí el texto solicitado.

**SEÑOR ALCALDE:** Gracias, por favor, de lectura al único punto del orden del día.

**SECRETARIO GENERAL:** Orden del día:

Primer debate de los siguientes proyectos de Ordenanza:

1. Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Complejo Judicial Quito Sur" (IC-O-2014-104).
2. Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Complejo Judicial Quito Norte"(IC-O-2014-105)

Hasta ahí el orden del día.

**SEÑOR ALCALDE:** Gracias, por favor pasemos al primer punto del orden del día.

**SECRETARIO GENERAL:**

**I. Primer debate de los siguientes proyectos de Ordenanza:**

1. Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Complejo Judicial Quito Sur" (IC-O- 2014-104).

-----

**SEÑOR ALCALDE:** Solicitamos la presencia del representante de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que realice la presentación correspondiente. Concejal Garnica.

**CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA:** Gracias Alcalde, muy buenas tardes concejales, concejales, funcionarios, funcionarias. Si es importante resaltar la participación sobre un proyecto tan importante del que vamos aprobar el día de hoy, y quiero hacer una reseña cronológica de lo que ha constituido este proceso dentro del Distrito Metropolitano.

El 29 de julio de 2014 el Consejo de la Judicatura, ingresa a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, las propuestas de los Complejos Judiciales Quito Norte y Quito Sur, siendo recibidos el 3 de septiembre en la mesa de trabajo conformada por las Secretarías de Planificación General, de Territorio Hábitat y Vivienda, de Movilidad, de Ambiente, de Productividad, la EPMMOP y las Administraciones Zonales Eugenio Espejo y Quitumbe, ante quienes realizaron la exposición de los proyectos para ser tratados como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.

El Consejo de la Judicatura fue convocado nuevamente a la mesa de trabajo el 17 de septiembre de 2014, donde se realizaron observaciones a los proyectos, mismas que le fueron comunicadas el 22 de septiembre de 2014, siete días después, es decir el 29 de septiembre de 2014, la comisión de Uso de Suelo, frente a los estrechos plazos que permitía el ejercicio fiscal, resolvió abocar conocimiento de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales Quito Norte y Sur, por lo que convocó a una sesión extraordinaria el 1 de octubre de 2014, a fin de conocer y resolver la situación en que se encontraban tales proyectos. Luego de lo cual dispuso que la mesa de trabajo sesione el 6 de octubre con la participación de los técnicos representantes de la Judicatura y los representantes de la Municipalidad, a la que los primeros debían acudir absolviendo todas las observaciones de orden técnico y los segundos con todos los informes a que se refiere el artículo 83 de la Ordenanza Metropolitana No. 156 y el Reglamento de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda No. 008.

El Consejo de la Judicatura presentó la absolución de observaciones el 7 de octubre de 2014, por lo que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, expidió el criterio técnico favorable para los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales "Complejo Judicial Norte" y "Complejo Judicial Sur".

Posteriormente, la comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria de 20 de octubre conoció el criterio técnico favorable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para los referidos complejos judiciales, disponiendo que previo conocimiento del Concejo, Procuraduría Metropolitana emita el informe legal y que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda envíe la documentación de soporte antes indicada.

Por su parte, la Procuraduría Metropolitana emitió el informe legal favorable del Complejo Judicial Quito Norte y Quito Sur, el 21 de octubre de 2014, al igual que la Secretaría de Movilidad, que consideró a los proyectos de Judicatura Norte y Sur como viables en tanto y en cuanto se acojan a las observaciones indicadas en los respectivos informes. La Secretaría de Ambiente habría emitido el informe de viabilidad con las observaciones respectivas, el 22 de septiembre de 2014.

**Ingresar la concejala Prof. Luisa Maldonado, 17h28 (19 concejales)**

En lo que concierne al Complejo Judicial Quito Sur, me permito informar al Concejo Metropolitano, que éste se ubicará en las inmediaciones en la Avda. Rumichaca Ñan y en la calle Matilde Álvarez, sobre un lote de terreno de doce mil doscientos noventa y cuatro metros cuadrados, cuyo uso de suelo está destinado para equipamiento y la edificación se realizará en tres plantas con un coeficiente de uso de suelo planta baja del 35%, debiendo recalcar que la altura entre piso será de 4,20 metros de altura para garantizar la adecuada construcción de instalaciones para el confort de funcionarios y usuarios, también incorporará espacios de plaza, boulevard y áreas verdes al espacio público de la ciudad.

El proyecto contará con ciento cuarenta y tres estacionamientos de uso público, y ciento cincuenta y seis estacionamientos para funcionarios, veinte y cuatro estacionamientos de motocicletas y estacionamientos para personas con capacidades especiales, en este complejo se dispondrán ciento veinte y tres juzgados, sobre una superficie constructiva aproximada de once mil metros cuadrados, que representan una inversión de cincuenta y ocho millones de dólares, en toda la cadena productiva de la ciudad.

Con esto señor Alcalde, sería pertinente que pase el delegado de la Secretaría de Territorio, arquitecto Jacobo Herdoíza para que realice la presentación técnica ante el Concejo.

**SEÑOR ALCALDE:** Por favor, arquitecto.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, DIRECTOR DE PLANEAMIENTO ESTRATÉGICO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Señor Alcalde, muy buenas tardes, señores miembros del Concejo Metropolitano, audiencia. Vamos hacer una breve exposición de ambos complejos judiciales para lo cual tenemos un power point, y voy a retomar rápidamente lo que ha mencionado el concejal Sergio Garnica.

## 1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- ✓ Mediante Resolución de Emergencia No. 01-CJT-DG-2011 de **22 de septiembre de 2011** el Consejo de la Judicatura resolvió "Declarar la emergencia en la Función Judicial, a fin de resolver la situación crítica por la que atraviesa y garantizar en debida forma el derecho al acceso a la justicia y a la tutela judicial efectiva y atender la inminente conmoción interna que se ha producido por este hecho".
- ✓ Los Complejos Judiciales buscan **concentrar servicios integrales de justicia** para el sector norte y sur del Distrito Metropolitano de Quito y que en la actualidad se encuentran dispersos en 17 edificios a lo largo de la ciudad.
- ✓ Consolidaran el sistema de **centralidades** del DMQ, tanto en el norte (Lñaquito) como en el sur (Quitumbe), de acuerdo a lo establecido en el PMOT.
- ✓ Presentan **contribuciones a la ciudad**, expresadas en la generación de áreas destinadas a espacios y equipamientos públicos y áreas verdes que vinculan a la edificación con el tejido urbano circundante al predio

Se tratan de dos proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, las siglas son PUAES, la exposición de motivos: la primera es efectivamente que el Consejo de la Judicatura tiene una declaratoria de emergencia que le insta a actuar rápidamente para mejorar el sistema de servicios judiciales a nivel nacional, eso ocurre el 22 de septiembre del año 2011 e implica una agenda de obras prioritarias en todo el Ecuador, pero particularmente en Quito donde se plantea una serie de infraestructuras entre las cuales tenemos estos dos complejos judiciales.

Lo segundo que es importante es que, actualmente en el Distrito Metropolitano de Quito hay 17 predios dispersos donde actúan los servicios judiciales, eso genera una enorme cantidad de viajes, una disgregación de las funciones para los usuarios y serios problemas de conectividad y deficiencia, entonces esta es una estrategia de concentrar los complejos judiciales atendiendo en realidad a dos zonas muy importantes del Distrito, que es el sur y el norte. Aproximadamente un millón de usuarios en cada una de esta dos sedes, entonces ahí hay un interés metropolitano evidente.

El tercer argumento importante es que se consolidan dos centralidades, el híper centro del norte, que es el híper centro de la Carolina, Lñaquito y vamos a ver como esta pieza clave de arquitectura ayuda a mejorar el sistema que ya está previsto en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial; y, de igual manera robustece el Sistema de Centralidades de Quitumbe que, ustedes saben, es una centralidad en construcción que no ha llegado a consolidarse de manera integral, por lo tanto son proyectos que adicionalmente al aporte en ordenamiento territorial tienen una composición muy generosa de espacios públicos, de áreas verdes, de calidad arquitectónica, de parqueaderos de

comercios en complemento a la agenda propiamente judicial, ese es un poco el núcleo duro de los motivos que impulsan esta ordenanza.

## 2. ANTECEDENTES

✓ La Ordenanza Metropolitana No.432 que modifica a la No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo, en su artículo 26, establece los parámetros para la realización de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE), la cual enuncia:

*"1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:*

***Superficie mayor a 10.000 m2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m2."***

✓ La solicitud de aprobación del proyecto especial ingresó a la STHV mediante Ticket #2014-093152, en fecha **29 de Julio de 2014**, solicitando su tratamiento como PUAE.

✓ El miércoles **10 de septiembre de 2014**, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores públicos ante la mesa técnica de PUAE.

✓ El día **miércoles 17 de septiembre de 2014**, reunida la mesa técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones de la STHV Nos. 008 de 27 de diciembre de 2013 y 011 de 11 de julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación del proyecto Complejo Judicial Norte, declarándolo viable con observaciones, oficio STHV-3992, de fecha **23 de septiembre de 2014**.

✓ Dichas observaciones fueron subsanadas y entregadas por el Consejo de la Judicatura mediante oficio No. CJ-DG-2014-1714 (Ticket#2014-127701) de fecha **07 de octubre de 2014**.

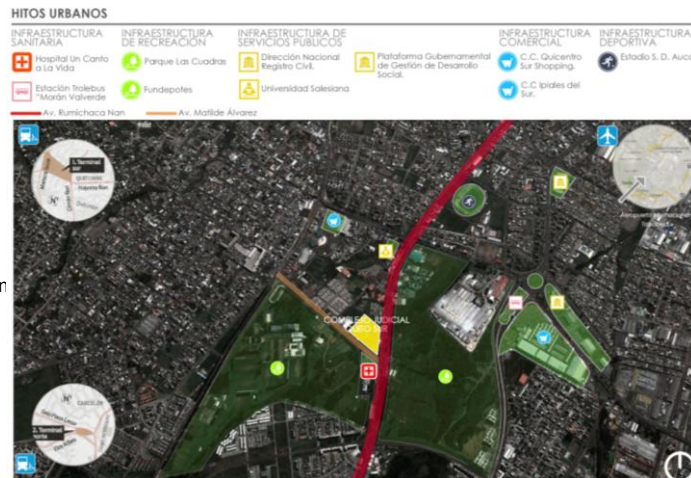
¿Con qué base legal estamos actuando? La ordenanza No. 432 que es reformatoria a la ordenanza No. 172 establece en su artículo 26 que son los PUAES, estos proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, y concretamente se aplican a proyectos en predios de más de una hectárea que están en suelo urbano o más de cuatro mil metros cuadrados que están implantados en el radio de influencia de una centralidad, este es el caso de los dos proyectos que estamos tratando.

Como dijo el concejal Garnica, rápidamente, la solicitud ingresa el 29 de julio, nosotros la recibimos el 10 de septiembre en la mesa en una exposición larga y detallada, el 17 emitimos ya un criterio de viabilidad, el 23 de septiembre el Consejo de la Judicatura absuelve las observaciones que les planteamos y finalmente hay una entrega ulterior de un documento que hace arreglos técnicos favorables el 7 de octubre; es decir, es una cadena en tiempo récord, hay que decirlo en menos de dos meses se han solventado dos proyectos.

## 4.1. Ubicación

Parroquia de Quitumbe-  
Administración Zonal  
Quitumbe, con los siguientes  
linderos:

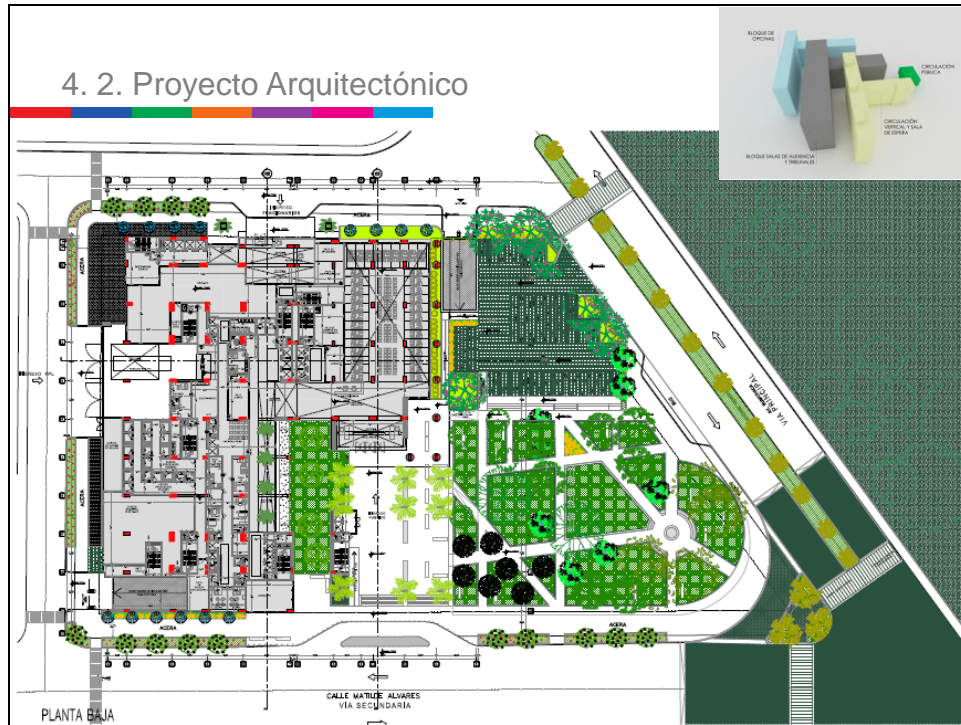
- Norte: Calle sin nombre.
- Sur: calle Matilde Álvarez.
- Este: Avenida Rumichaca Ñan
- Oeste: Propiedad privada.



Voy a describir un poco en qué consisten estos complejos judiciales, comencemos por el Quito Sur, ¿Dónde está ubicado? El predio es el amarillo, y lo que ustedes van a observar, el parque de Las Cuadras, el Complejo Judicial, es ese trapecoide y la línea en rojo es la avenida Rumichaca Ñan, es una arteria principal, una vía colectora, frente al Complejo Judicial está el gran parque de Las Cuadras, al costado sur del trapecoidal tenemos el Padre Carolo, al norte tenemos la Universidad Salesiana, tenemos el Centro Comercial del Ahorro, al nororiente tenemos el Quicentro Sur, en una proximidad inmediata con el predio del Registro Civil, el estadio del Aucas un poquito más al norte, esto es para que ustedes se ubiquen, es decir, como ustedes ven es un poco el epicentro de una serie de equipamientos de escala distrital y lo que hace esto es consolidar, justamente, una escala zonal de equipamientos.

Creemos nosotros en total compatibilidad con las orientaciones del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial.

## 4. 2. Proyecto Arquitectónico



Este es el Plan Masa del edificio, y antes de entrar en el detalle del Plan Masa, quiero enseñarles las tres barras que están en la esquina derecha, las dos plataformas tienen esto en común, al lado izquierdo se concentran áreas que están reservadas a la Función Judicial y concretamente a las oficinas de los Magistrados y de los Secretarios.

La barra que está en el centro, es donde están las Salas de Audiencia y los Tribunales, y finalmente la barra que está en color claro está destinada a circulaciones y acceso público. Lo interesante de estos complejos judiciales es que diferencian circulaciones de manera muy estricta para cada uno de estos tres componentes, con la finalidad de no mezclar víctimas de personas privadas con la libertad, entonces hay un manejo muy sistemático de medidas de seguridad en accesos, en ingresos, en ascensores, en canales de circulación, con una privilegiada atención a víctimas básicamente.

Vamos analizar un poquito el Plan Masa, la diagonal que ustedes ven ahí es la avenida Rumichaca N° 111 y el perímetro se llama calle Matilde Álvarez, hay dos calles que aún no tienen nombre, el proyecto se implanta en la parte posterior, es un poco confusa la ilustración pero el proyecto es básicamente la "L", en color gris que ustedes ven; y, el aporte del espacio público que nos parece muy importante se caracteriza en dos, lo primero que es esta mancha verde que ustedes ven aquí, que es una generosa área de parque dentro del lote de 12.000 metros que en realidad es una quebrada rellena, que en algún momento existió, y que actualmente se puede potenciar en su vinculación con el parque Las Cuadras que está al frente.



Lo que hace el Complejo Judicial es generar una calzada elevada que permite a los peatones tener un paso privilegiado y seguro al parque de Las Cuadras, entonces ese es un enclave muy interesante de articulación entre dos equipamientos.

Lo segundo es que genera unos estacionamientos superficiales, ahí donde está la flecha, que por recomendación de la Secretaría de la mesa técnica, en horarios no laborables esos estacionamientos se convierten en una explanada, en una plaza pública arborizada, es decir, podría tener un uso múltiple, estacionamientos en horarios de oficinas y en eventos especiales una plaza de encuentro.

El tercer componente interesante de este proyecto es que genera alrededor de 200 estacionamientos de uso público, tiene 140 estacionamientos de uso para funcionarios, pero, genera a favor de la ciudad con un modelo de concesión una batería de estacionamientos muy importante y esto se replica en el caso del norte.

Finalmente hay un edificio con rasgos modernos que lo vamos a ver en la siguiente, tal vez una cosa adicional es la parada de bus, genera una parada de bus, sobre la Rumichaca Ñan y bahías de estacionamiento en todo el perímetro que garantizan que los vehículos institucionales, los buses, los taxis, puedan descargar con comodidad, sin alterar el tráfico, es decir hay un eficiente manejo de bahías de desembarque y embarque. Las personas privadas por libertad, tienen un circuito de acceso y un patio de maniobras que es por la calle posterior y tienen ahí un recodo que es esta zona blanca, que es el patio de maniobras donde se asegura digamos la tutela, la seguridad, de las personas privadas de libertad.

## 4. 2. Proyecto Arquitectónico

EL PROYECTO SE CONSTRUIRA EN UNA SOLA ETAPA

CON UNA INVERSIÓN: 44 MILLONES DE DÓLARES



Aquí, podemos observar la fisonomía que adquiere el edificio, es un edificio con rasgos modernos, tiene un tratamiento tecnológico muy contemporáneo de vidrios en fachada que incorporan climatización. Creemos que es realmente un aporte para la ciudad, ahí se encuentra el área verde que les comentábamos. Lo interesante es que la planta baja está nutrida de comercios, que permiten activar el espacio público más allá de los horarios de trabajo.

El edificio principal tiene 10 plantas cada planta es de 4.2 metros de altura, por temas más bien de ductos, ventilación, perspectivas. Se construye en una sola etapa, es decir, implica una obra de alrededor de 18 meses, posiblemente menos y representa una inversión de 44 millones de dólares.

4. 3. Superficies Totales del Predio

---

SUPERFICIES TOTALES DEL PREDIO	
USOS:	EQUIPAMIENTO
N° ESTACIONAMIENTOS TOTAL:	341 U
N° ESTACIONAMIENTOS FUNCIONARIOS:	152 U
N° ESTACIONAMIENTOS VISITAS:	189 U
AREA DE TERRENO SEGÚN TOPOGRAFICO:	12.122.32 M2
AREA BRUTA PB:	3.859.60 M2
AREA BRUTA TOTAL SOBRE RASANTE:	30.319.33 M2

Aquí tenemos las superficies. Total de estacionamientos 341, estacionamientos para funcionarios 152, 189 estacionamientos de uso público, el terreno de 12 mil metros cuadrados, la huella del edificio en planta baja 3.800 metros, el área bruta total es de 30 mil metros cuadrados de las cuales once mil son de área neta, es decir si le quitamos corredores, ductos, áreas que no son computables.

#### 4. 4. Programa Arquitectónico

PROYECTO: "Complejo Judicial Quito SUR "			
Salas de Audiencia	54	SALAS	
Salas de Tribunal	6	SALAS	
Oficinas de Jueces	123	MÓDULOS	
Secretarios	114	MÓDULOS	
USOS	NIVEL	AREA BRUTA TOTAL	
		M2	
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS	SUBSUELO 2	4901,31	M2
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS	SUBSUELO 1	5226,24	M2
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS, ARCHIVO, FAMILIA - PENAL	PLANTA BAJA	3860,10	M2
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS, ARCHIVO, FAMILIA - PENAL	PISO 1	2510,82	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 2	3614,36	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 3	3351,07	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 4	3351,07	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 5	3341,08	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 6	2431,71	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 7	2355,62	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 8	2355,62	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 9	2355,62	M2
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS	PISO 10	680,88	M2
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS	PISO 11	133,50	M2
TOTALES		<b>40,469.01</b>	m <sup>2</sup>

Salas de audiencia son 54, salas de tribunal son 6, oficinas de jueces 123, secretarios son 114, con una área total de cuarenta mil quinientos metros cuadrados, los dos subsuelos más de 10 mil metros cuadrados en estacionamientos.

#### 4.5. Edificabilidad actual y edificabilidad requerida

Edificabilidad actual

Zona	EDIFICACIÓN						SUELO			
	Altura máxima		Retiros		Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frete mínimo	
	Pisos	Metros	F	L	P	Metros	%	%	m2	metros
A23 (A610-50)	10	40	5	3	3	6	50	500	600	15

Edificabilidad requerida

DESCRIPCIÓN	USOS	PISOS	AREA DE SUELO m2	COS PB %	AREA DE CONSTRUCCIÓN N PB m2	COS TOTAL %	AREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL m2
Edificio destinado a servicios públicos	Equipamiento	10 pisos*	12.122,32	35**	3.860,10	95**	11.064,72
<b>TOTAL</b>			12.122,32	35**	3.860,10	95**	11.064,72

\* Altura de 4,20 metros de piso a piso. La altura total del edificio no incluye volúmenes correspondientes a cuartos de máquinas de ascensores.  
 \*\* Para efectos de cálculo del COS PB y COS TOTAL las áreas útiles no consideran circulaciones verticales, horizontales, ductos y demás áreas no computables, según lo establecido en el artículo 87 de la ordenanza metropolitana No. 432 que reforma a la Ordenanza metropolitana No. 172.

La edificabilidad actual, este es un IRM provisional que generamos por procedimiento de registro de planos en el Colegio de Arquitectos, pero hemos buscado digamos una compatibilidad entre lo que podría ser la zonificación actual y lo que nos demanda el edificio que es el cuadro de abajo, que lo voy a explicar.

Es un edificio exclusivamente destinado a servicios públicos, el equipamiento es el uso de suelo, diez pisos de 4.2 metros de altura, el área del predio es doce mil, ocupan el 35% de coeficiente en planta baja, la huella del edificio es apenas un tercio del lote, el área de construcción en planta baja es de tres mil ochocientos; el coeficiente total, es decir, multiplicando las plantas, sólo en el área útil alcanza el 95% del COS, lo cual representa un área útil de construcción de once mil sesenta y cuatro metros, la bruta recordemos es de 30 mil.



Esto nos parece importante subrayar porque al ser un PUAE, un proyecto urbano arquitectónico especial, tiene una característica de contribución de áreas y espacios públicos a favor de la ciudad ¿En qué se concretan? Primero una calzada sobre elevada que permite conectar la explanada con el parque Las Cuadras, en realidad es a nivel de la vereda, es decir que los vehículos tendrían una zona de ralentización, suben los 18 centímetros, tienen explanada peatonal y vuelve a bajar el vehículo, así es.

Generan, como dijimos, comercios que tendrían un modelo de concesión con horarios fuera de oficina para activar el uso del espacio público y garantizar ocupación nocturna, generan una plaza arborizada y equipada que es muy importante, estamos hablando de alrededor de tres mil metros cuadrados de plaza, adicionalmente las bahías de estacionamiento que garantizan una fluidez en el tráfico, y

finalmente, este estacionamiento que tiene un uso múltiple de convertirse en una plazoleta en ocasiones que se requiera, hasta ahí el sur. El norte es una réplica en un lote más pequeño.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Garnica.

**CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA:** Gracias Alcalde, eso es lo que estamos tratando el primer punto del orden del día que correspondería en la plataforma sur. Yo quisiera simplemente que me permita el Concejo pedir que se incorpore lo siguiente:

Primero, en la exposición de motivos, tanto para el sur, que estamos tratando en este momento, que se incorpore en la exposición de motivos la resolución 52-CJ-DG-2014, del 24 de julio de 2014, mediante la cual se resuelve declarar de interés nacional la ejecución de los proyectos urbano arquitectónicos especiales en el Complejo Judicial Sur y Complejo Judicial Norte, esto es muy importante dentro de la motivación.

De la misma manera, considero muy oportuno y pertinente que se agreguen también dos disposiciones finales a la ordenanza, la primera con el siguiente texto: *"En consideración que la edificación del Complejo Judicial Sur Quito, se desarrollará sobre importantes arterias de circulación para la ciudad, el Consejo de la Judicatura se obliga de manera incondicional a su costo a la realización y construcción de toda obra de mitigación del impacto vehicular presente y futura que le precisare al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito"*, esto en consideración de la expansión y sobre todo para generar una adecuada coordinación con el Consejo frente a los impactos que se vayan a dar en materia vehicular; y, la segunda disposición final sería la siguiente: *"Por medio de la presente ordenanza y en atención a lo previsto en el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deja expresa constancia que todos los espacios abiertos destinados para uso público pasan a pertenecer e integrarse a los bienes municipales del Distrito Metropolitano de Quito, de manera particular las bahías de carga y descarga y sus elementos constitutivos"*. Eso sería en lo que tiene que ver con la incorporación a la ordenanza, y lo último pedir a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que se incluya en el expediente las actas y todos los documentos habilitantes para que consten del mismo, hasta ahí el pedido.

**SEÑOR ALCALDE:** ¿Alguna otra observación?, concejal Páez.

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** Una aclaración a lo que plantea ahora Sergio, el tema del espacio público que pasaría a propiedad municipal, inclusive la plaza estás planteando, de tal manera de que el mantenimiento de esa plaza debería ser responsabilidad de quién.

**CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA:** Conforme se observó en la gráfica, es necesario mantener el control y el manejo de ese espacio público sobre todo en las bahías que son de estacionamientos de descarga y carga de personas, lo otro estaría a cargo del mantenimiento y todo del Complejo Judicial, estamos hablando de los espacios que se generan alrededor del complejo. Jacobo, por favor, el tres ¿Cómo le están catalogando?

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, DIRECTOR DE PLANEAMIENTO ESTRATÉGICO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Tal vez una aclaración, el predio en su totalidad pertenece al Consejo de la Judicatura; y, por lo tanto los espacios públicos que genera, siguen en el dominio del Consejo de la Judicatura, aquí lo interesante es el modelo de gestión, la responsabilidad del mantenimiento de los espacios públicos, de la iluminación, del aseo, de la seguridad y del factor comercial es igualmente del Consejo de la Judicatura y así está propuesta la ordenanza.

**CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA:** Si me permiten, justo lo que le mencionaba a Carlos, lo que nosotros estamos acuerdo de esta disposición es el mantener el control y el manejo sobre las aceras y las islas de estacionamiento, las bahías de estacionamiento.

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, DIRECTOR DE PLANEAMIENTO ESTRATÉGICO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Eso es absolutamente posible, porque pasa a ser parte del espacio público.

**CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA:** Así es, solamente es una aclaratoria a lo que corresponde conforme a la disposición municipal.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Páez.

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** Estoy de acuerdo.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejala Castañeda.

**CONCEJALA LIC. SUSANA CASTAÑEDA:** Solo algo de forma, Alcalde, en la ordenanza, en las consideraciones dice: Quito Norte, habría que corregir es Quito Sur, y en el informe técnico en los informes de viabilidad en el área total del proyecto, parece que es un error que existe ahí, el área útil es de 39.769 metros cuadrados dice aquí, entonces habría que corregir.

**SEÑOR ALCALDE:** ¿Alguna otra observación? Concejala Chacón.

**CONCEJALA ABG. DANIELA CHACÓN:** Buenas tardes señor Alcalde, señores concejales. Sólo quería hacer una observación en la exposición de motivos, hemos hablado aquí en varias ocasiones cuán importante es, si bien la exposición de motivos no forma parte de la ordenanza, pero es tan importante para entender los objetivos por los cuales se emite una ordenanza. En la exposición que nos hace Jacobo, se desarrolla muchísimo más la contribución que tiene la construcción de esta plataforma al desarrollo de las centralidades, a la planificación del Distrito Metropolitano de Quito, entonces yo quisiera pedir a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, que si pudieran desarrollar con más profundidad en la exposición de motivos, la contribución que tiene la construcción de estas plataformas en beneficio a la ciudad, gracias.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Páez.

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** Yo quiero hacer una observación que, no sé si pueda constar en la ordenanza, pero quiero llamar la atención al Concejo respecto a esta situación, la implantación de esto

en esa zona, va a significar un elemento tremendamente importante desde el punto de vista del desarrollo urbano y, por supuesto, desde el costo del suelo en esos alrededores, aunque no existe una herramienta específica, yo creo que deberíamos pensar de cómo establecer un mecanismo por el cual el incremento del costo en los terrenos alrededor que son sin ningún esfuerzo de parte de los propietarios, porque los propietarios que, por suerte, están ahí van a ver que su terreno que antes costaba 100, ahora va a costar 200, y eso va a encarecer, por ejemplo, el tema del desarrollo de vivienda o el tema, incluso de la propia promoción de algún proyecto de parte de las entidades públicas, sea el Gobierno Central o el Gobierno Municipal propiamente dicho.

Entonces yo creo que, este es un tema que deberíamos incorporar en el debate, no sé precisamente si en esta ordenanza, pero quizás si es que en la mesa técnica de la comisión de Suelo, se puede hacer alguna recomendación para el segundo debate, básicamente para impedir que los que ganen con esto sean personas privadas, que no han hecho ninguna inversión en términos de mejorar el suelo y que podría dar pábulo a prácticas especulativas que vienen a dificultar los temas de ocupación y ordenamiento a propósito de la ingente inversión que se está haciendo y el adorno que eso está significando que, por supuesto, será una cuestión de ese tipo.

Así es que yo lo que plantaría es que para el segundo debate, ojalá, la mesa técnica pueda proponer algunas iniciativas en el sentido de ver cómo podemos controlar este fenómeno que sería indeseable que lo pasemos por alto.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Albán.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBAN:** Efectivamente, destacar que estos proyectos son bastante generosos con la ciudad y contribuyen al desarrollo de centralidades y de construcción de espacios públicos mucho más amigables.

En relación a la segunda observación que hace el concejal Garnica, yo creo que hay que buscar una formulación apropiada en el sentido de que éste es un bien público de uso público, yo creo que es el espíritu del proyecto; es decir, esto no piensa ser utilizado de ninguna manera en construcciones ese es el proyecto, así está aprobado, es una ordenanza especial, pero me parece que, tal vez, con algún ajuste de redacción de la segunda propuesta del concejal Garnica, hay que garantizar este uso, de tal manera que hay instituciones tradicionalmente en Quito que han cercado los parques, hace poco se abrió la cerca que tenía el parque que está al lado del Banco Central y, por fin, ya es de uso público; entonces, ese sentido y ese carácter debe estar garantizado, a través creo yo que tal vez la propia propuesta de Sergio con algún ajuste, así que sugiero que, no sé cuándo vamos a tener el segundo debate, creo que es más o menos enseguida, pero hay que darse tiempo para hacer esas precisiones que creo que responden perfectamente al espíritu de cómo está concebido el proyecto y como lo ha presentado el Consejo de la Judicatura así como lo ha tratado la Secretaría de Planificación, así que esa precisión me parece importante hacerla.

**SEÑOR ALCALDE:** ¿Alguna otra observación? Concejal Freire

**CONCEJAL DR. PEDRO FREIRE:** Si señor Alcalde, yo también tengo antes de las dudas también mi agradecimiento como abogado, yo creo que estas plataformas judiciales serán de un gran beneficio, no solamente para la ciudad sino para el gremio también, tenemos 17 predios dispersos en la ciudad de Quito, que si nos toca el Juzgado Tercero tenemos que ir a Santa Clara, si nos toca el Juzgado Décimo tenemos que ir al norte y es un lío de movilidad, de tiempo y cosas por el estilo.

Yo tengo una duda, ojalá Jacobo si nos aclara, porque una cosa es bien de dominio público y otra es espacio público ¿Por qué? Porque en el COOTAD, por ejemplo, en las urbanizaciones se establece que el momento que se inscribe la ordenanza en el Registro de la Propiedad, todos los bienes públicos pasan a ser de propiedad del Municipio, entonces una cosa es bien de dominio público en el cual la ley dice que somos propietarios nosotros como Municipio, y otra cosa, creo yo, que es espacio público, como dijo Jacobo, eso es del Consejo de la Judicatura no del Municipio, entonces no tenemos nosotros ninguna injerencia en ese espacio como para parque o algo similar, porque es un proyecto especial, no creo que es ni urbanización, ni están concretamente diciendo en la ordenanza que esos bienes pasan a ser de propiedad de la Municipalidad, eso nomás señor Alcalde.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Sánchez

**CONCEJAL LIC. EDDY SÁNCHEZ:** Gracias señor Alcalde, evidenciar que se va configurando la centralidad del sur. Tenemos ahí, el hospital Padre Carolo, el Centro Comercial Quicentro, la Universidad Salesiana, el parque Las Cuadras inclusive, la pregunta es si cuenta con un estudio de movilidad, porque dentro del esquema de desconcentración que favorece a la movilidad esto se ajusta plenamente, queríamos saber si es que hay un estudio de movilidad y del impacto favorable o negativo en el sector, esa es la primera pregunta; y, la otra el nivel freático en el sector es alto y ahí se están considerando dos subsuelos, en ese sentido ¿Qué medidas se han tomado? ¿Qué acciones se van a tomar para prevenir cualquier tipo de desajuste en la estructura?

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, DIRECTOR DE PLANEAMIENTO ESTRATÉGICO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** En relación al estudio de tráfico, el proyecto cuenta con un estudio de tráfico en realidad a nivel de Plan Masa, ha recibido observaciones de la Secretaría de Movilidad y el compromiso es que haga un alcance con un estudio de tráfico definitivo con el alcance que exige esa Secretaría de Movilidad, entonces actualmente sí tiene un informe de viabilidad en el tema de tráfico.

Con relación a la capa freática hay dos factores, uno que está mucho más abajo que los dos pisos de estacionamiento y dos que hay una presencia de una quebrada rellena que se está respetando como tal, a la cual se le destina como equipamiento verde básicamente, entonces en principio hay estudios de suelo y estructurales que garantizan que el edificio no será afectado por el nivel freático.

**SEÑOR ALCALDE:** ¿Alguna otra observación? Concejala Maldonado.

**CONCEJALA PROF. LUISA MALDONADO:** Muchas gracias ¡Qué bueno! Que el arquitecto Herdoíza esté analizando este proyecto, porque conoce muy bien el sur y sabe todo el trabajo que se ha realizado allá, efectivamente es un proyecto importantísimo, que va a marcar la diferencia y hará historia en el sur de



la ciudad, por primera vez tendremos la posibilidad de tener el acceso a los derechos a la justicia, eso es fundamental, que bueno, Alcalde que se lo haya puesto ya en el orden del día porque creo que estamos con los plazos justo a tiempo.

También voy a remitir para que se analice en los considerandos algunos aspectos de los que estoy señalando, como beneficios de servicios para el sur y el aporte arquitectónico también que esto significa.

En cuanto al uso del espacio público, yo coincido con lo que ha manifestado el concejal Albán, efectivamente para mí también al parecer no haría falta, siendo un bien público para uso público, sin embargo si se puede ver alguna figura legal que nos permita tener esa posibilidad, que conste en la ordenanza para que eso quede claro que será para uso de la comunidad, que eso quede mencionado.

Le pregunte a Anabel, sí habían observado respecto del informe técnico donde parece que es una copia igualita del informe que hacen para el norte como para el sur, hay un error ahí en los antecedentes, me parece que es la página 7 o 17, en la primera parte de los antecedentes dice: el Presidente de la Judicatura tiene como interés la construcción de un proyecto urbanístico en la parroquia urbana de Ñaquito, cuando el informe corresponde al sur, entonces eso hay que corregir Alcalde, gracias.

**SEÑOR ALCALDE:** ¿Alguna otra observación? Bien con las observaciones realizadas entonces declaro conocido este proyecto de Ordenanza en primer debate, para que las observaciones se analicen en la respectiva comisión antes de su discusión en segundo debate. En consideración.

**SECRETARIO GENERAL:**

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	BLANCO	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓			
2. MSC. SOLEDAD BENÍTEZ	✓			
3. LIC. SUSANA CASTAÑEDA	✓			
4. SRTA. CARLA CEVALLOS	✓			
5. ABG. DANIELA CHACÓN	✓			
6. ABG. EDUARDO DEL POZO	✓			
7. DR. PEDRO FREIRE	✓			
8. SR. SERGIO GARNICA	✓			
9. DR. MARIO GRANDA	✓			
10. SR. MARIO GUAYASAMÍN	✓			
11. ING. ANABEL HERMOSA	✓			
12. PROF. LUISA MALDONADO	✓			
13. DRA. RENATA MORENO				✓
14. ING. CARLOS PÁEZ	✓			
15. SR. MARCO PONCE	✓			
16. ECON. LUIS REINA	✓			
17. DR. ANTONIO RICAURTE	✓			
18. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓			
19. SRA. KAREN SÁNCHEZ	✓			
20. MSC. ATRICIO UBIDIA				✓
21. SRA. IVONE VON LIPPKE	✓			
22. DR. MAURICIO RODAS ESPINEL - ALCALDE	✓			
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>20 votos a favor</b>			<b>2 ausencias</b>

**RESOLUCIÓN:**

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, POR UNANIMIDAD (20), **RESUELVE** CONOCER EN PRIMER DEBATE LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "COMPLEJO JUDICIAL QUITO SUR" (IC-O-2014-104).

\*\*\*\*

**CONCEJAL SR. JORGE ALBAN:** Señor Alcalde ¿Tenemos una idea de cuándo sería el segundo debate?, porque como comisión queremos ver, abarcar algunos temas.

**SEÑOR ALCALDE:** Si, que bueno que me pregunte eso, la idea, obviamente, es voluntad de la Alcaldía el agilizar este proyecto lo más que se pueda, si es que nos dan los tiempos podríamos convocar incluso el día viernes, eso es lo que habíamos planteado, pero todo depende de que, obviamente, se incorporen las observaciones a tiempo, entonces eso ya dependerá de la comisión. De mi parte existe la voluntad de hacerlo cuanto antes pero, obviamente, yo necesito los informes respectivos para poder convocar a segundo debate, lo que yo había conversado con el presidente de la comisión es la posibilidad de que el día viernes pueda realizarse el segundo debate por supuesto siempre y cuando que la comisión haya logrado absolver todas las observaciones del caso.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** ¿Y el lunes estamos a tiempo? Jacobo, para los requerimiento de la Corte ¿Estamos a tiempo el lunes?

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, DIRECTOR DE PLANEAMIENTO ESTRATÉGICO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Bueno, entendamos que hay una premura, por ejecución presupuestaria, y hay plazos de elevar esto al portal de compras públicas y poder tener ....

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** ¿Hasta cuándo?

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, DIRECTOR DE PLANEAMIENTO ESTRATÉGICO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Entiendo que eso es en las próximas dos semanas, así es eso es lo que...

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Es decir, si el lunes se aprueba en segundo debate, queda en firme ¿No hay problema?

**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, DIRECTOR DE PLANEAMIENTO ESTRATÉGICO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Mientras, el criterio es como ha expresado el señor Alcalde, mientras antes mejor, evidentemente.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Bueno.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Garnica

**CONCEJAL LIC. SERGIO GARNICA:** Alcalde, al tratarse de un proyecto emblemático para la ciudad y el país, yo quiero sugerir lo siguiente:

Primero, que hay recomendaciones que no ameritan mayor discusión y análisis que se las incorpore en este momento por decisión, que se las acoja como Concejo Metropolitano. Habrían temas como, por ejemplo, lo mencionado por el concejal Carlos Páez sobre el estudio que ha mencionado, yo creo que eso debería revisarse sobre el tema de la plusvalía, eso ameritaría otro tipo de análisis y no sólo para estos dos complejos, sino hay proyectos importantes como el mismo Metro que también va a requerir una atención especial en ese sentido. Entonces siendo así, temas como, por ejemplo, la incorporación de las disposiciones, si es que la concejala Luisa Maldonado hace llegar también sus recomendaciones en la parte considerativa, lo que se incluya en la parte expositiva y, obviamente, el tema de movilidad está condicionado y por eso me permití en poner una disposición final que a nosotros nos ayuda a viabilizar el proyecto y sobre todo a comprometer al Consejo de la Judicatura que bajo las directrices y la rectoría del Distrito Metropolitano, se cumpla ese plan de mitigación en ese sector, a propósito del tema de movilidad, con eso estaríamos solventando y en este momento, señor Alcalde y concejales, podríamos acoger las observaciones que se han hecho y quedaríamos habilitados para no depender de una sesión de la comisión de Uso de Suelo y que usted tenga la gentileza de convocar para el viernes, sin ningún problema.

**SEÑOR ALCALDE:** Señor Secretario

**SECRETARIO GENERAL:** Si, a manera de sugerencia, si es que es acogida por las señoras y señores concejales, una opción podría ser que las observaciones que se han hecho hoy queden como observaciones en segundo debate y sean aprobadas por el seno del Concejo; es decir, que hoy salga sin observaciones y que estas observaciones se hagan en el segundo debate, entonces así pasamos directo al segundo debate y las observaciones que se hacen en el segundo incorporamos de una vez, claro ya incorporando todos los textos, entonces de esa manera se podría convocar para el día viernes tranquilamente.

**SEÑOR ALCALDE:** ¿Tienen algún problema con esta idea? Concejal Páez, tal vez, el tema del informe de la cuestión de la plusvalía.

**CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ:** Yo tenía entendido.....

**SEÑOR ALCALDE:** No tiene usted inconveniente, entonces. Concejal Sánchez

**CONCEJAL LIC. EDDY SÁNCHEZ:** Se ha topado algo señor Alcalde, y en realidad el pedido a la Comisión de Suelo que comience a trabajar una normativa para evitar la especulación, en este momento en La Magdalena, ya está ese fenómeno dado por la presencia de la Estación Multimodal, está dado ya, la gente comienza a establecer parámetros y valores en función de las expectativas que se dan, y si sería bueno trabajar mucho más con el desarrollo del Metro en las próximas semanas, que será una realidad todo el proyecto, a lo largo de todo el corredor, de todo el trazado de la línea del Metro, va a generarse este problema, y es bueno creo que comenzar a trabajar esta iniciativa para evitar formas especulativas del suelo.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Albán

**CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN:** Sobre este punto, yo creo que efectivamente ya para este proyecto no hay un tratamiento, será difícil que podamos darle un tratamiento específico

Yo quiero señalar dos cosas al respecto, en la ordenanza del área del Bicentenario se estableció un modelo de control de plusvalías a través de las medidas de costos y beneficios; y, eso puede ser o es conveniente que se realice un estudio de parte de Procuraduría y se pueda ver como se replica ese modelo en otras partes; luego está de por medio la Ley de Uso de Suelo, creo que este es un ejemplo que nos obliga a pensar con serenidad y a discutir con serenidad el tema de la Ley de Uso del Suelo, que entiendo que va a entrar en debate en algún momento en la Asamblea Nacional, entonces tenemos un instrumento municipal que podría extenderse y tenemos el marco de la Ley de Uso de Suelo que creo, que más allá de reacciones iniciales, este es un tema que seguramente debe con serenidad convocarnos a discutir para enfrentar este látigo que es para la ciudad que es la especulación, creo que esto deberíamos tratar así. Para esta ordenanza en específico creo que podemos avanzar hasta este punto, me parece.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Freire

**CONCEJAL DR. PEDRO FREIRE:** Gracias señor Alcalde, esto de la especulación si tenemos control en el Código Orgánico de Organización Territorial, si verificamos la parte tributaria, tenemos los impuestos, tenemos el impuesto a la plusvalía en el caso de transferencia de dominio de bienes y tenemos el recargo a solares no edificados también, que controla la especulación; es decir, si no se construye hay una multa por solares no edificados que creo es el 10 o 12 por ciento del avalúo, eso les doy como referencia para que se tome en cuenta también porque la ley si regula estos temas, y como dice el señor concejal Albán, ya saldrá la próxima Ley de Uso de Suelo, que también gravará otro tipo de impuestos, es decir, existe ya un control a la especulación en la misma ley.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Garnica

**CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA:** Gracias Alcalde, lo que quedaría en este momento es quedar de acuerdo que no presentamos observaciones en esta sesión y las haremos conforme aquí ya se ha debatido y se ha discutido para segundo debate de modo de canalizar la aprobación y que permita continuar con el proceso regular del Consejo de la Judicatura.

**CONCEJAL SR. JORGE ALBAN:** Con respecto a la propuesta del Secretario, tiene que haber un acta y el acta no puede ser sino el fiel reflejo de lo que se ha dicho ahora; entonces, tiene que reflejar observaciones, más bien el compromiso debería ser que éstas y eventualmente alguna otra, sean formalizadas en textos escritos para que sean tratadas como un solo cuerpo y aprobadas como un solo cuerpo en segundo debate.

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Garnica

**CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA:** Alcalde, si les parece podríamos el día de mañana luego de Concejo auto convocarnos a una sesión de trabajo de la comisión de Uso de Suelo, en donde recojamos esto y el día viernes en segundo debate las presentamos.

**SEÑOR ALCALDE:** Tan pronto yo reciba o la Secretaría el informe de la comisión, inmediatamente...

**CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA:** No se requeriría informe, simplemente es un tema de operatividad, nada más, este rato acordamos en lo que se ha dicho pero para poder...

**SEÑOR ALCALDE:** Yo me refiero, a la sesión extraordinaria del viernes.

**CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA:** Claro, ya estaría prevista, este rato queda al menos en esta primera ordenanza lista para que se convoque a segundo debate.

**SEÑOR ALCALDE:** Bien, concejal Sánchez

**CONCEJAL LIC. EDDY SÁNCHEZ:** Como todo proyecto de ordenanza necesita presentar observaciones y criterio técnico y legal favorable, creo que no se puede alcanzar hasta el día viernes, y necesita dictamen de la comisión.

**SEÑOR ALCALDE:** Yo les propongo una cosa, tratemos de ir lo más rápido posible, si se puede el viernes sensacional sino ojalá que para que el lunes máximo ya podamos hacerlo ¿Les parece? Creo que todos entendemos la premura, pero creo que hay que hacer las cosas también bien. Concejala Sánchez

**CONCEJALA SRA. KAREN SÁNCHEZ:** Buenas tardes compañeros y compañeras concejales, señor Alcalde, la pregunta va respecto a esto, sí se hace la sesión extraordinaria el día viernes, lo que quiero proponer es que pueda ser en la tarde, porque nosotros tenemos unas actividades en la mañana que no podemos postergar y para poder estar en la sesión, poder aportar con las cosas que nosotros vamos a manifestar, que se pueda hacer el viernes en la tarde, si es que es el caso, y si es el caso que se va hacer el lunes, bueno hay si ya no habría problema de ninguna hora ni nada por el estilo.

**SEÑOR ALCALDE:** Bien, con las observaciones señaladas pasaría el trámite para segundo debate, previo su informe en la comisión, proceda con el siguiente punto, señor Secretario.

**SECRETARIO GENERAL:**

**2. Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Complejo Judicial Quito Norte” (IC-O- 2014-105).**

-----

**SEÑOR ALCALDE:** ¿Alguna observación? Concejal Garnica.

**CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA:** Gracias Alcalde, en el proyecto Complejo Judicial Quito Norte, de la misma manera es importante determinar la ubicación que corresponde en la avenida Amazonas y Pereira sobre un lote de terreno de 8.390 metros cuadrados, cuyo uso está destinado para equipamiento con doce pisos de edificación y un coeficiente de uso de suelo planta baja de 50%, aquí hay que recalcar que la altura entre pisos es de 4.20 metros de altura para garantizar la adecuada construcción de instalaciones para el confort de funcionarios y usuarios.

También al igual que en el Complejo Sur se incorporan espacios de plaza, boulevard y área verde al espacio público de la ciudad. El proyecto va a contar con 194 estacionamientos de uso público, 253 estacionamientos para funcionarios, 36 estacionamientos de motocicletas y estacionamientos para personas con capacidades especiales.

En este complejo está previsto que se disponga para 144 juzgados, sobre una superficie constructiva aproximada de 12 mil metros cuadrados que representan una inversión de setenta millones trescientos mil dólares en este sector, eso sería lo que informamos y por favor si el arquitecto Jacobo, nos puede informar también al respecto.

**SEÑOR ALCALDE:** Por favor, arquitecto Herdoíza.

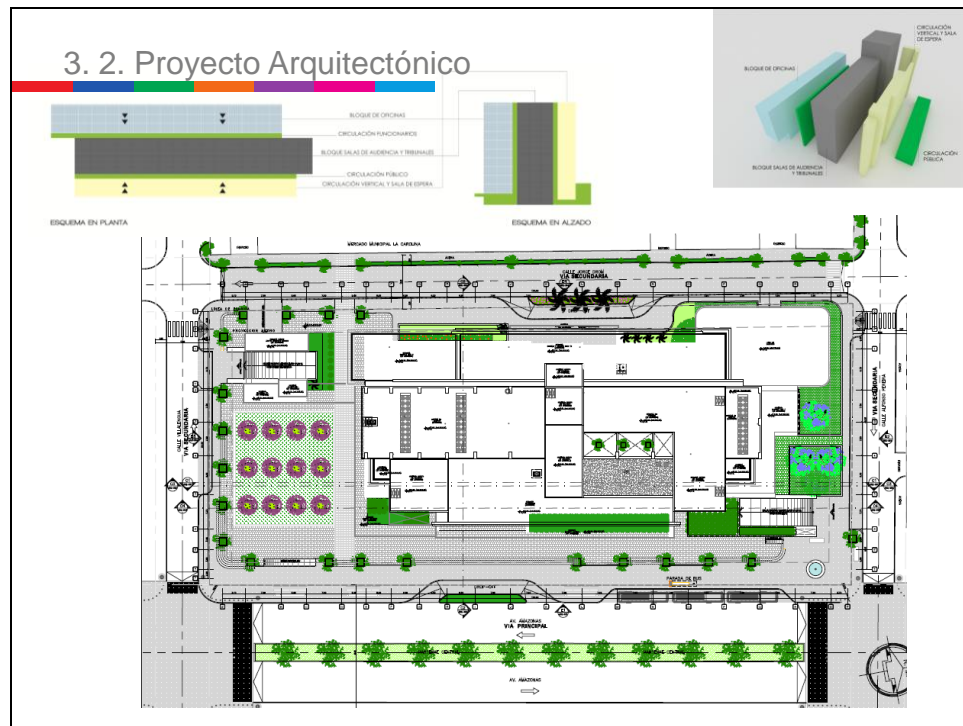
**ARQ. JACOBO HERDOÍZA, DIRECTOR DE PLANEAMIENTO ESTRATÉGICO DE LA SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:** Muchas gracias.



El predio donde se implementará este complejo, está localizado en la Avda. Amazonas, entre la calle Villalengua que se ubica hacia el sur y la calle Pereira hacia el norte.

Las obras importantes que se van a llevar a cabo aquí son: la gran plataforma gubernamental financiera está cruzando la calle, exactamente ahí son 120 mil metros cuadrados de construcción, la avenida Naciones Unidas, recorre a pocos pasos del proyecto, está el Estadio Olímpico, el parque La Carolina, el CCI, tal vez señalar que hacia el occidente, el predio colinda con el Mercado Municipal Iñaquito. Nuevamente observamos el emplazamiento estratégico de este predio, es otra pieza clave.

Actualmente ese predio está, se podría decir, baldío, sin uso, lo cual genera una zona de inseguridad a ciertas horas del día por lo tanto creemos que es una inserción estratégica en la centralidad La Carolina – Ñaquito.



En esta diapositiva veremos un poco la implantación del proyecto, no voy a redundar en el tema de la organización interna del edificio porque ya la sabemos, lo que ven abajo es la avenida Amazonas y el primer punto que hemos buscado observar, es que, hacia la avenida Amazonas se genere una bahía de estacionamientos temporales para tres buses, ahí están los tres buses dibujados.

La idea es que no vayan afectar el flujo vehicular en el sentido norte sur y tienen una bahía de descarga y carga de pasajeros, que permitiría que taxis, personas que van acompañando a un funcionario puedan bajarse en dos minutos y acceder justamente frente al ingreso del edificio.

El edificio se implanta en la zona blanca que ustedes ven y genera muy importantes espacios públicos, concretamente hacia la calle Villalengua, una plazoleta arborizada; hacia la calle Jorge Drom que es la posterior. La recuperación de un boulevard a costa del proyecto que permite la integración con el parque Ñaquito y en la esquina nororiental su integración tanto con el edificio Banco del Pichincha como cruzando la calle con una plataforma elevada con la Administración Eugenio Espejo y el edificio Dinners, es decir, que es un edificio que logra establecer vínculos con el entorno.

### 3. 2. Proyecto Arquitectónico



La arquitectura tiene la misma marca corporativa institucional que la anterior, lo importante aquí es la generosidad del espacio público hacia la calle Villalengua, la generación del boulevard a la avenida Amazonas. Pueden ver ahí las bahías de estacionamiento y digamos una arquitectura contemporánea que dialoga perfectamente con los edificios laterales.



### 3. 3. Superficies Totales del Predio

#### SUPERFICIES TOTALES DEL PREDIO

USOS:	EQUIPAMIENTO
N° ESTACIONAMIENTOS TOTAL:	447 U
N° ESTACIONAMIENTOS FUNCIONARIOS:	253 U
N° ESTACIONAMIENTOS VISITAS:	194 U
AREA DE TERRENO SEGÚN TOPOGRAFICO:	8.814.60 M2
AREA BRUTA PB:	3.744.21 M2
AREA BRUTA TOTAL :	48.905,42 M2

Las superficies: 447 estacionamientos de los cuales 253 son para funcionarios, 194 que se integran al sistema de estacionamientos metropolitanos, el terreno tiene 8.800, la huella del edificio en planta baja es de 3.700, el área total bruta es de 48.900 metros cuadrados.

### 3. 4. Programa Arquitectónico

PROYECTO: "Complejo Judicial Quito Norte"			
USOS	NIVEL	AREA BRUTA TOTAL M2	
Salas de Audiencia	43	SALAS	
Salas de Tribunal	20	SALAS	
Oficinas de Jueces	146	MÓDULOS	
Secretarios	125	MÓDULOS	
USOS	NIVEL	AREA BRUTA TOTAL M2	
ESTACIONAMIENTOS	SUBSUELO 2	7.804,87	M2
ESTACIONAMIENTOS	SUBSUELO 1	7.804,87	M2
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS, ARCHIVO, FAMILIA - PENAL	PLANTA BAJA	3.744,21	M2
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS, ARCHIVO, FAMILIA - PENAL	PISO 1	2.296,45	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 2	2.976,19	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 3	2.893,30	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 4	2.857,56	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 5	2.857,56	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 6	2.857,56	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 7	2.679,74	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 8	2.679,74	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 9	2.713,65	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 10	2.713,65	M2
CIVIL, FAMILIA, PENAL	PISO 11	1.958,61	M2
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS	PISO CUBIERTAS	67,46	M2
<b>TOTALES</b>		<b>48.905,42</b>	<b>M2</b>

Aquí, podemos observar que las salas de audiencia son 43, salas de tribunal 20, oficinas de jueces 146, 125 despachos de secretarios, con un total de 48.900 metros cuadrados, en 12 pisos.

### 3. 5. Fases de construcción e inversión



EL PROYECTO SE CONSTRUIRA EN UNA SOLA ETAPA

CON UNA INVERSIÓN: 52.8 MILLONES DE DÓLARES

Aquí tenemos la fachada principal del edificio hacia la calle Amazonas, como ustedes ven es un edificio que tiene una acera muy generosa y que le da continuidad a ese eje principal del Distrito, e igualmente se construye en una sola etapa de 18 meses y con una inversión aproximada de 53 millones de dólares.

### 3.6. Edificabilidad actual y edificabilidad requerida

**Edificabilidad actual**

Zona	EDIFICACIÓN							SUELO		
	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frete mínimo
	Pisos	Metros	F	L	P	Metros	%	%	m2	metros
A21 (A608-50)	8	32	5	3	3	6	50	400	600	15
A24(A612-50)	12	48	5	3	3	0	50	600	600	15

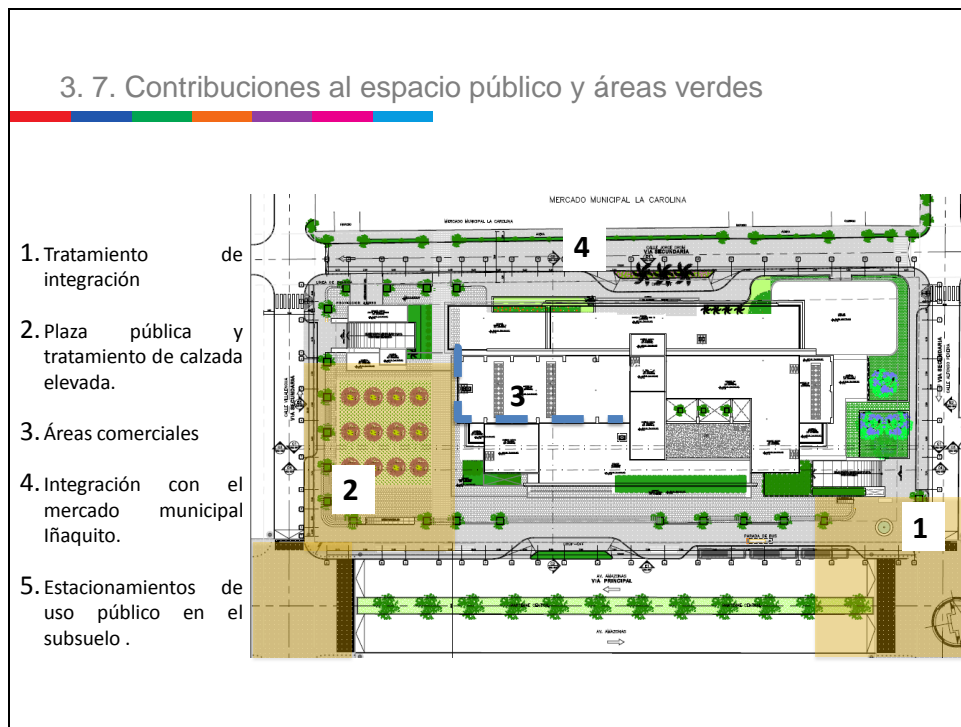
**Edificabilidad requerida**

DESCRIPCIÓN	USOS	PISOS	AREA DE SUELO m <sup>2</sup>	COS PB %	AREA DE CONSTRUCCIÓN PB m <sup>2</sup>	COS TOTAL %	AREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL m <sup>2</sup>
Edificio destinado a servicios públicos	Equipamiento	12 pisos *	8.390	45**	3.775,50	145**	12.165,50
<b>TOTAL</b>			8.390	45**	3.775,50	145**	12.165,50

\* Altura de 4,20 metros de piso a piso. La altura total del edificio no incluye volúmenes correspondientes a cuartos de máquinas de ascensores.  
 \*\* Para efectos de cálculo del COS PB y COS TOTAL las áreas útiles no consideran circulaciones verticales, horizontales, ductos y demás áreas no computables, según lo establecido en el artículo 87 de la ordenanza metropolitana No. 432 que reforma a la Ordenanza metropolitana No. 172.

Aquí podemos observar la edificabilidad requerida; en el cuadro inferior se señala que son 12 pisos igualmente de 4.20 metros y se destinan a equipamiento; el área del terreno es 8.300, de los cuales utilizan el 45% en planta baja equivalente a 3.700 metros, con un COS total de 145%, equivalente a 12.165 metros cuadrados de área útil total.

### 3. 7. Contribuciones al espacio público y áreas verdes



1. Tratamiento de integración
2. Plaza pública y tratamiento de calzada elevada.
3. Áreas comerciales
4. Integración con el mercado municipal Ñaquito.
5. Estacionamientos de uso público en el subsuelo .

Aquí vemos las contribuciones a la ciudad, lo primero es esta integración con el Banco del Pichincha, con la Administración Zonal Eugenio Espejo y con el edificio Dinners, a través de un tratamiento, al igual que en el otro edificio, de calzada elevada. El segundo es esta plazoleta, nos parece un aporte interesante, que dialoga con los comercios que están en la planta baja del edificio y que aseguran uso continuo de ese espacio público, igualmente esa plazoleta se integra en diagonal a la futura plataforma gubernamental del sector financiero.

Finalmente, el Consejo de la Judicatura, a costo de esa institución, se compromete en regenerar la calle Jorge Drom, en todo el frente del lote y su comunicación con el Mercado Municipal Ñaquito, lo cual podría generar una intervención a corto plazo de mejoramiento de ese mercado, nos parece que es una oportunidad muy interesante para el Municipio.

El último punto son los 194 estacionamientos que se integran al sistema de estacionamientos metropolitanos. Hasta ahí la presentación, gracias.

**Sale el concejal Lic. Eddy Sánchez, 18h12 (18 concejales)**

**SEÑOR ALCALDE:** Gracias, comentarios, observaciones, las mismas observaciones formuladas respecto a la anterior ¿Verdad? Serían las que resulten aplicables. Declaro entonces conocido en primer debate este proyecto. En consideración.

**SECRETARIO GENERAL:**

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	BLANCO	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓			
2. MSC. SOLEDAD BENÍTEZ	✓			
3. LIC. SUSANA CASTAÑEDA	✓			
4. SR.TA. CARLA CEVALLOS	✓			
5. ABG. DANIELA CHACÓN	✓			
6. ABG. EDUARDO DEL POZO	✓			
7. DR. PEDRO FREIRE	✓			
8. SR. SERGIO GARNICA	✓			
9. DR. MARIO GRANDA	✓			
10. SR. MARIO GUAYASAMÍN	✓			
11. ING. ANABEL HERMOSA	✓			
12. PROF. LUISA MALDONADO	✓			
13. DRA. RENATA MORENO				✓
14. ING. CARLOS PÁEZ	✓			
15. SR. MARCO PONCE	✓			
16. ECON. LUIS REINA	✓			
17. DR. ANTONIO RICAURTE	✓			
18. LIC. EDDY SÁNCHEZ				✓
19. SRA. KAREN SÁNCHEZ	✓			
20. MSC. ATRICIO UBIDIA				✓
21. SRA. IVONE VON LIPPKE	✓			
22. DR. MAURICIO RODAS ESPINEL - ALCALDE	✓			
<b>VOTACIÓN TOTAL</b>	<b>19 votos a favor</b>			<b>3 ausencias</b>

**RESOLUCIÓN:**

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, POR MAYORÍA (19), **RESUELVE** CONOCER EN PRIMER DEBATE LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “COMPLEJO JUDICIAL QUITO NORTE (IC-O-2014-105)

\*\*\*\*

**SEÑOR ALCALDE:** Concejal Garnica.

**CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA:** Es importante señalar que, si ustedes revisan en los correos electrónicos, sí se han incorporado los informes de la Procuraduría, de Movilidad, de Medio Ambiente que es preocupación de algunos concejales que se han acercado, entonces está toda la parte formal cumplida, previo a la aprobación de una ordenanza. En este caso sería el mismo tratamiento que la anterior ordenanza.

No quiero desaprovechar la oportunidad, Alcalde, para primero reiterarles el agradecimiento a los miembros de la comisión de Uso de Suelo, en particular a: Jorge Albán, Eduardo del Pozo, Marco Ponce, quienes han estado ayudando y coadyuvando para que salga este proyecto que ha sido requerido por el Consejo de la Judicatura; de la misma manera a los funcionarios habido presión, obviamente, por que salga este tema, como está saliendo el día de hoy, y aspiramos el viernes en la tarde con una sesión extraordinaria para segundo debate, de modo de que estamos generando una situación adicional, Alcalde, su primer proyecto urbanístico arquitectónico especial que se aprueba en esta Administración y eso también es digno de relevar.

Muchas gracias también a todos los funcionarios y estamos prestos para mañana una sesión extraordinaria de la comisión de Uso de Suelo y generar el procedimiento para el viernes, ojalá una extraordinaria del Concejo.

**SEÑOR ALCALDE:** Gracias y habiendo sido evacuado el único punto del orden del día, declaro clausurada la sesión, muchas gracias.

**SIENDO LAS DIECIOCHO HORAS CON DIECIOCHO MINUTOS, DEL MIÉRCOLES VEINTIDÓS DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, SE CLAUSURA LA SESIÓN PÚBLICA EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.**

**DR. MAURICIO RODAS ESPINEL  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**DR. MAURICIO BUSTAMANTE HOLGUÍN  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Transcripción: Esther L.