

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO

INFORME TÉCNICO

Código:	DMPPS-KBSR-2020-008
Fecha:	20 de octubre de 2020
Tema:	Reforma a la Ordenanza Metropolitana del PUAE San Patricio
Solicitante:	Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo (E)
Oficio:	GADDMQ-SGCM-2020-2863-O
Fecha oficio:	21 de agosto de 2020
Equipo técnico:	Abogado Enrique Tufiño, Arq. Karina Suárez

ANTECEDENTES

En atención al oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-2863-O, del 21 de agosto de 2020, mediante el cual la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy en calidad de Secretaria General del Concejo (E), remite la Resolución Nro. 093-CUS-2020 de la Comisión de Uso de Suelo, emitida en la sesión ordinaria realizada el día lunes 17 de agosto de 2020, solicitando que de existir alguna respuesta relacionada se la dirija a la Secretaria General de Concejo con copia a todos los miembros de la Comisión de Uso de Suelo.

ANÁLISIS TÉCNICO Y LEGAL A LAS PREGUNTAS PLANTEADAS EN LA RESOLUCIÓN NRO. 093-CUS-2020 DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

A. Solicitar los criterios técnico y legal para conocimiento de la comisión, fundamentando cuál es la norma, ordenanza respectiva o norma conexas, que determine la viabilidad de este proyecto de reforma.

El procedimiento para el trámite de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales se establece en el artículo IV.1.371 del Libro IV.1: Del Uso de Suelo, del Libro IV: Del Eje Territorial del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el cual establece:

“Artículo IV.1.371.- Conocimiento previo de la Comisión de Uso de Suelo. - El ingreso del trámite de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales constará de dos expedientes idénticos y se lo realizará a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito. Dicha instancia remitirá un expediente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y subirá esta información en el archivo digital de la Secretaría General de Concejo. El otro expediente se remitirá a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, para su trámite administrativo respectivo.

Para el efecto, los promotores o propietarios deberán conformar el expediente con la siguiente información: nombre o razón social del propietario o promotor; ubicación del proyecto; superficie del terreno a intervenir; uso o destino propuesto; cuadro de áreas estimadas; plano topográfico; cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto; monto estimado total de inversión; justificación del PUAE y de sus aportes urbanísticos. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, además de la información aquí señalada, requerirá del promotor o propietario del PUAE, información

adicional según lo previsto en la resolución que establezca para regular el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

Una vez conocida la propuesta por parte de dicha Secretaría, esta emitirá un informe de viabilidad o inviabilidad en un plazo de hasta 60 días contados a partir de la notificación de la Secretaría General de Concejo. Este informe será puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo con la finalidad de que esta instancia, previa resolución, remita al Concejo Metropolitano la respectiva propuesta de ordenanza o, caso contrario, informe sobre la inviabilidad del proyecto, lo cual será resuelto en última instancia por el Concejo. En ambos casos la Comisión de Uso de Suelo podrá disponer la práctica de inspecciones e informes adicionales, previo su dictamen.

El plazo imputable a la Secretaría comenzará a correr una vez que la información del PUAE cumpla con todos los requisitos establecidos y no considerará los tiempos que el proponente se tome para elaborar los estudios y las correcciones derivadas de los análisis y subsanaciones solicitadas por los integrantes de la Mesa Técnica de PUAE, los mismos que no serán superiores a 60 días, prorrogables por hasta dos ocasiones”.

Lo cual se complementa con el procedimiento previsto en la Resolución No. STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017, emitida por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, reformada por la Resolución Nro. STHV-17-2018 de 29 de noviembre de 2018, que en el artículo 13 establece: *“El análisis de los PUAE, incluyendo aquellos que requieran de modificaciones o reformas a su ordenanza, estará a cargo de la Mesa Técnica de PUAE, instancia encargada de emitir el respectivo informe de viabilidad o de inviabilidad. Para la elaboración del proyecto de ordenanza, cada proyecto deberá cumplir con los requisitos establecidos en cada etapa del procedimiento de aprobación técnica.”*

Dicha resolución tiene sustento en el numeral 4 del artículo IV.1.26 del Código Municipal que dispone: *“La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico”.*

La normativa previamente citada es la que determina la viabilidad del proyecto de reforma, con la cual, se da cumplimiento con el procedimiento establecido en la misma.

B. Determinar el fundamento legal para que una ordenanza de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial incluya articulado de urbanización y fraccionamiento.

Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, pueden o no ser concebidos, para la subdivisión del lote en procesos de fraccionamiento o urbanización, así lo establece los siguientes artículos del Libro IV.1 Del Uso de Suelo, Libro IV del Eje Territorial del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:

- Literal d) del Artículo IV.1.374.- Proyectos exonerados de la concesión onerosa, el cual dice:
*“d. Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales **que conlleven fraccionamiento de suelo**, destinados a urbanizaciones o subdivisiones de interés social, pertenecientes a cooperativas u organizaciones sociales u organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria, debidamente acreditadas ante autoridad competente”.*

- El Artículo IV.1.377, el cual dice:
*“Los PUAE, a desarrollarse en suelo con clasificación rural, destinados a **proyectos industriales o de urbanización**, deberán obtener en el marco del procedimiento administrativo especial, el respectivo informe técnico por parte de la Autoridad Agraria Nacional, en concordancia con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales”.*
- Los literales a) y b) del artículo IV.1.381.- Aplicación de las fórmulas de Concesión Onerosa de Derechos, el cual señala:
*“a. La fórmula de cambio de uso y clasificación de suelo, expuesta en el literal a) del artículo 9 del presente Título, se aplicará independientemente para **cada uno de los lotes que conforma un PUAE**. Los proyectos solo podrán optar por los cambios en la clasificación y/o uso de suelo establecidos en las combinaciones contenidas en los Anexos No. 1 y 2 del presente Título.*

*b. La fórmula de venta de edificabilidad establecida en el literal b) del artículo 9 del presente Título, se aplicará **independientemente para cada uno de los lotes que conforma un PUAE** y que requiera de un incremento de edificabilidad”.*
- El artículo IV.1.382.- Superficie máxima de lotes generados por el PUAE a ser declarados en propiedad horizontal, el cual señala:
“La superficie máxima de cada uno de los lotes proyectados por un PUAE a ser declarados en propiedad horizontal observará el área máxima de un lote sujeto al régimen de propiedad horizontal, prevista tanto para suelo urbano como para suelo rural, según lo establecido en la normativa municipal vigente.

***Los PUAE que contemplen habilitación de suelo, tales como subdivisiones, urbanizaciones o reestructuraciones**, compuestos en macro lotes a ser declarados en propiedad horizontal, entregarán el área verde pública y de equipamientos prevista en la normativa vigente y observarán el cumplimiento de todas las normas y condiciones que regirán para el PUAE, las cuales serán de obligatorio cumplimiento para los lotes resultantes de dicha habilitación”.*
- El párrafo final del Artículo IV.1.387.- Pago monetario de contado o por cronograma de pago, el cual señala:

“En el caso de que los desarrolladores inmobiliarios transfieran a terceros la propiedad de los lotes resultantes del PUAE, sin antes haber cancelado los valores correspondientes a la concesión onerosa de derechos, serán los adquirentes de tales predios o lotes quienes deberán cancelar los valores pendientes por este concepto, previo a la obtención de la respectiva LMU 20. Los Notarios y el Registrador de la Propiedad, harán constar en las escrituras públicas de transferencia de dominio e inscripción, respectivamente, las obligaciones que asume el comprador por concepto de concesión onerosa de derechos”.

Con lo expuesto, se evidencia que el código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece de forma expresa la posibilidad de que se realicen urbanizaciones o fraccionamientos dentro de un PUAE, los cuales deberán obtener posteriormente la respectiva licencia para habilitación de suelo o para la construcción de la edificación. (Art. III.6.130 del

Código Municipal), por lo que la ordenanza del PUAE San Patricio podrá incluir el articulado que avale las diferentes acciones.

1. Inquietud respecto a la capacidad en relación a la delegación que puede hacer el Concejo Metropolitano a una entidad como una Secretaría.

- La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 226 determina que: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”
- El artículo 240 ibídem, establece que “los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...)”
- El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su artículo 7 indica que “para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. (...)”
- En el artículo 86 del mismo Código, se indica que: “El concejo metropolitano es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado del distrito metropolitano. Estará integrado por los concejales o concejalas elegidos por votación popular de conformidad con previsto en la Ley de la materia electoral. El alcalde o alcaldesa metropolitana lo presidirá con voto dirimente. (...)”.
- El artículo 113 ibídem, señala que las “competencias, son capacidades de acción de un nivel de gobierno en un sector. Se ejercen a través de facultades. Las competencias son establecidas por la Constitución, la ley y las asignadas por el Consejo Nacional de Competencias.”
- Por su parte, el artículo 116 del mismo cuerpo normativo, determina que “las facultades son atribuciones para el ejercicio de una competencia por parte de un nivel de gobierno. Son facultades la rectoría, la planificación, la regulación, el control y la gestión, y son establecidas por la Constitución o la ley. Su ejercicio, a excepción de la rectoría puede ser concurrente. (...)”
- El artículo 68 del Código Orgánico Administrativo, determina que “la competencia es irrenunciable y se ejerce por los órganos o entidades señalados en el ordenamiento jurídico, salvo los casos de delegación, avocación, suplencia, subrogación, descentralización y desconcentración cuando se efectúen en los términos previstos en la ley.”
- El artículo 72 del mismo cuerpo normativo, indica “No pueden ser objeto de delegación:

- 1) Las competencias reservadas por el ordenamiento jurídico a una entidad u órgano administrativo específico.
- 2) Las competencias que, a su vez se ejerzan por delegación, salvo autorización expresa del órgano titular de la competencia.
- 3) La adopción de disposiciones de carácter general.
- 4) La resolución de reclamos en los órganos administrativos que hayan dictado los actos objeto de dicho reclamo.

En ningún caso, el objeto de la delegación de gestión puede referirse a prestaciones en los contratos públicos, cuando se la instrumenta con respecto a una contraprestación dinerada.”

La propuesta de facultar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la reforma mediante resolución administrativa, previo a los informes técnicos de las entidades metropolitanas competentes, responde a la flexibilidad para modificar y/o actualizar los datos técnicos contenidos, sin que esto modifique la estructura integral de la Ordenanza que regula el PUAE, por lo cual, se propone la viabilización técnica eficiente, esto debido a la complejidad de este proyecto y a su consolidación en el tiempo, en el cual varios factores pudieran requerir la modificación de datos.

Esta propuesta se realiza en base a lo establecido en los artículos 7 del Código Orgánico Administrativo. *Art. 7.- Principio de desconcentración. La función administrativa se desarrolla bajo el criterio de distribución objetiva de funciones, privilegia la delegación de la repartición de funciones entre los órganos de una misma administración pública, para descongestionar y acercar las administraciones a las personas.;* y se complementa con los siguiente:

- El Libro IV del Eje Territorial del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, contiene todas las disposiciones legales del régimen administrativo del suelo en el Distrito, determinando cuales son las competencias que ejerce sobre este eje, la Secretaría encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda.
- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda respecto de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE, conforme el artículo IV.1.26 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, tiene la facultad de realizar la aprobación técnica de este tipo de proyectos, a través de la emisión del respectivo informe preceptivo.¹

En este sentido, el Concejo Metropolitano en cumplimiento con lo determinado en el artículo 68 y 72 del Código Orgánico Administrativo, no puede delegar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, su facultad legislativa, ya que ésta es una competencia reservada por el ordenamiento jurídico para el Concejo Metropolitano.

No obstante, es preciso aclarar que dentro del proyecto de reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284, con la finalidad de viabilizar de forma más expedita los aspectos técnicos del PUAE, se busca trasladar como anexo de la Ordenanza, los cuadros que no recaen en temas de Uso y Ocupación de Suelo, vías públicas y privadas, determinación y pago de la Concesión Onerosa de Derechos, y/o áreas verdes y equipamientos públicos, para que sea la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, quien en el ejercicio de su facultad determinada en

¹ Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Artículo **Art. IV.1.26.-** Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

el artículo IV.1.26 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano, pueda ajustar los aspectos técnicos que requiera la ejecución del PUAE San Patricio.

Bajo ningún precepto, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda pretende ejercer competencias del Concejo Metropolitano y mucho menos, se ha solicitado que se genere cualquier delegación. La propuesta de agilizar los aspectos técnicos vía administrativa, busca únicamente facilitar un desarrollo más eficiente del PUAE San Patricio, toda vez que se trata de un proyecto a gran escala con un periodo de 15 años aproximadamente de ejecución. Por tanto, el propio dinamismo de la ejecución del PUAE San Patricio, requiere de este tipo de mecanismos que aportan a la celeridad y eficacia, en beneficio de la colectividad.

2. Si en una ordenanza se puede aprobar temas que se debe aprobar vía resolución, como por ejemplo los trazados viales

- El artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, indica “Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos. Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes. El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley.”
- El artículo 323 del mismo código determina que “el órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello. (...)”
- El artículo 417 del COOTAD establece que “son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración. Constituyen bienes de uso público: a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías

de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b); d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas; e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes; f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público; g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y, h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados. Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.”

- El artículo 3 del Código Orgánico Administrativo, respecto del principio de eficacia determina que “Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.”
- El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2 establece que “el Concejo Metropolitano de Quito solo podrá expedir como ordenanzas normas de carácter general que serán, necesariamente, reformatorias de este Código, ya por modificar sus disposiciones, ya por agregarle otras nuevas, y se denominarán ordenanzas metropolitanas. Se excluyen de lo previsto en el inciso anterior las siguientes ordenanzas: a. Ordenanzas que contengan Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de Uso y Gestión del Suelo, Planes Especiales, Planes Parciales, y sus respectivas reformas; b. Ordenanzas relacionadas con el presupuesto municipal; c. Ordenanzas de designación de espacios públicos; d. Ordenanzas sobre declaratorias de áreas de protección ambiental; e. Ordenanzas de regularización de urbanizaciones sujetas a reglamentación general y de interés social; y, f. Ordenanzas de asentamientos humanos de hecho y consolidados. Las ordenanzas a las que se refiere este artículo tendrán, cada una de ellas, una numeración distinta e independiente.”
- El artículo 6 *ibídem*, indica que “las decisiones del Concejo Metropolitano que no tengan carácter general, se expedirán mediante acuerdos o resoluciones.”
- Conforme el instructivo SCTyPC-AZ-01 emitido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito sobre el procedimiento de Trazado Vial, se indica que “la unidad técnica encargada realiza el trazado vial del sector y remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su revisión y aprobación; y, para conocimiento y dictamen de la Comisión de Suelo y autorización del Concejo Metropolitano de Quito.”

Conforme la normativa expuesta, el Concejo Metropolitano goza de facultad normativa, la cual puede ser emitida a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones. Las ordenanzas se caracterizan por regular temas de carácter general, mientras que todos aquellos asuntos que abarquen aspectos específicos, deben ser emitidos por acuerdos y/o resoluciones.

Conforme consta del instructivo No. SCTyPC-AZ-01, el trámite administrativo del trazado vial “es el diseño y la definición técnica de las vías públicas que están destinadas a la circulación vehicular y al tránsito peatonal. El trazado vial define la malla vial de un sector de la trama urbana.” Las vías públicas, conforme lo determina el artículo 417 del COOTAD, son bienes de uso público, con carácter de uso directo y general para todos los particulares. Es decir, el contenido de la autorización de cualquier trazado vial y su alcance, implica la aceptación técnica de vías públicas, por tanto, su esencia y alcance tiene carácter general.

En el mismo instructivo administrativo que antecede, se indica qué para la aprobación del trazado vial, se requiere contar con los informes técnicos respectivos para que previo conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, el Concejo Metropolitano autorice. En la descripción del trámite del instructivo, no consta la especificación del tipo de acto normativo (ordenanza o resolución) que se debe emitir para la autorización del trazado vial por parte del Concejo Metropolitano.

En la práctica, las autorizaciones de trazado vial se la han aprobado mediante la emisión de una resolución por parte del Concejo Metropolitano, sin que esto implique, que la especificidad del acto normativo por la referencia de ubicación del trazado vial, convierta el alcance del bien de uso público, en un aspecto de carácter particular. Las vías, su destino y alcance, es de ámbito general, por tanto, el Concejo Metropolitano, al identificar la necesidad de incorporar la autorización de trazado vial dentro de un plan parcial o plan especial, por ejemplo, podría a través de la promulgación de la ordenanza, efectuarlo.

Es preciso indicar, que el acto normativo por el cual se autoriza un trazado vial, no interfiere en la facultad normativa que por Ley goza el Concejo Metropolitano, por tanto, no existe contraposición jurídica para qué en el caso de ser necesario, un trazado vial sea autorizado a través de la promulgación de una ordenanza.

En la propuesta de proyecto de reforma de la Ordenanza Nro. 284 no se prevé la aprobación de trazados viales, por lo que los procesos administrativos y/o legislativos para su aprobación, deberán hacerse posteriormente en base a lo establecido en el artículo Art. IV.1.73 del Código Municipal y demás normativa vigente. Las Secretarías responsables del Territorio y Movilidad, en el caso de las vías colectoras y arteriales así como, las Administraciones zonales en el caso de vías locales urbanas y rurales podrán revisar en el ámbito de sus competencias el trazado vial correspondiente.

3. En el art. 3 justificar porque en la actualidad hay 106 lotes y en la presente reforma se reduce a 100. Evidenciar los cambios

El artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 284 determina ocho sectores de planificación del PUAE San Patricio, los cuales se definen de la siguiente forma: **Sector A.-** Ubicado en el extremo norte del Proyecto, destinado como área verde pública. Accesible mediante la Av. Alfonso Lamiña, se genera una ciclovía que conecta la Av. Alfonso Lamiña con la Vía Férrea. Esta zona también abarca la generación de la parada de transporte público ubicado en el lote con predio No. 3672118. **Sector B.-** Ubicado en la zona nor-occidental de Proyecto, destinado a uso Múltiple, principalmente comercial, con accesibilidad directa desde la Ruta Viva y desde la Av. Alfonso Lamiña. **Sector C.-** Zona central del PUAE San Patricio, destinada para la implantación de edificaciones de uso Múltiple, entre los cuales se contará con oficinas, hoteles, equipamiento médico privado, residencia y comercio. En esta zona se ubicará la mayor densidad y concentración de servicios e infraestructura del proyecto con una nueva red vial, generando conectividad hacia las vías principales de acceso. **Sector D.-** Ubicado al extremo sur

del Proyecto, destinada a uso Múltiple, contempla comercio, oficinas y equipamiento deportivo privado. Esta zona colinda con la quebrada Auqui y contará con accesos desde la Av. Alfonso Lamiña de manera directa. **Sector E.-** Ubicada frente a la Av. Alfonso Lamiña, destinada para uso Múltiple, principalmente hotelero y residencial, el cual se complementa con amplios espacios verdes públicos y privados. **Sector F-G.-** Ubicado en la porción occidental del Proyecto, destinada a uso Residencial unifamiliar, Colindante con el entorno Residencial de baja densidad existente en el sector, con accesibilidad por medio de un nuevo sistema vial desde la Av. Alfonso Lamiña al este y desde la Calle Río Santiago desde el norte. Esta zona separa la zona de edificaciones de altura, de la zona de baja densidad, evitando la incidencia de vista o sombra sobre predios unifamiliares existentes. **Sector H.-** Ubicado en el extremo occidental del Proyecto, destinado a uso Residencial, en medio de un entorno natural de bosque y quebradas existentes. Se accederá por medio de nueva vía de acceso desde la calle Río Santiago y calle Eloy Alfaro (Vía Férrea).”

El diseño y determinación de las vías públicas de cualquier proyecto inmobiliario, es el punto de partida para distribuir y organizar los lotes que forman parte de un proyecto. La distribución de los lotes del PUAE San Patricio, esta vinculado al cuadro No. 10 “Características y Vías Públicas”, el cuál por un error involuntario de tipeo, no es el cuadro actualizado y correcto, que fue presentado y aprobado en el segundo debate de la promulgación de la Ordenanza Metropolitana No.284 el 25 de enero de 2019, produciéndose de esta forma la necesidad de cambiarlo a través del proceso legislativo de reforma.

Las incongruencias viales que figuran en el cuadro No. 10 de la Ordenanza No. 284, no permiten que se realice aún, la aprobación del trazado vial del proyecto, requisito indispensable para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación LMU10 que permite al Promotor, ejecutar el fraccionamiento de lotes y la respectiva ejecución de obra. Es decir, la importancia de ajustar los aspectos técnicos de las vías del PUAE San Patricio, es fundamental para el desarrollo del proyecto.

A continuación se realiza una explicación puntual de los cambios que se generan en el cuadro No. 10 “Características y Tipos de vías públicas” del PUAE San Patricio, ajustes que producen modificación inclusive, en la distribución y número de los lotes resultantes del proyecto, a saber:

Cuadro No. 10 “Características y Tipos de Vías Públicas” (actual-error)

DETALLE DE VIAS EN SAN PATRICIO															
ZONA	NOMBRE	TIPO	# CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL (m)	PARTERRE (m)	ANCHO ACERA (m)	ESPALDON		# CARRIL ESTACION.	ANCHO CARRIL ESTACION.	ANCHO TOTAL VIA (m)	LONG. VIA (m)	VELOC PROYECTO Km/h	VELOCIDAD OPERACION Km/h	AREA (m2)
							INTERNO (m)	EXTERNO (m)							
B	B1	LOCAL C	2	3,50	2,00	2,00	-	-	-	-	20,00	62,00	50	30	1.240,00
	B2	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	-	-	-	11,00	320,00	50	30	3.520,00
C	C1	LOCAL C	2	3,00	-	2,00	-	-	-	-	16,00	355,00	50	30	5.680,00
	C2	LOCAL C	2	3,00	-	2,00	-	-	-	-	16,00	540,00	50	30	8.640,00
	C3	LOCAL D	1	3,25	-	2,00	-	-	2	2,50	16,00	253,00	50	30	4.048,00
	C4	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,25	-	-	11,50	168,00	50	30	1.932,00
	C5	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,50	-	-	12,30	283,00	50	30	3.480,90
	C6	LOCAL D	1	3,50	-	2,00	-	0,50	2	2,50	19,50	95,00	50	30	1.852,50
	C7	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	89,00	50	30	1.005,70
D	D1	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	262,00	50	30	2.960,60
E	E1	LOCAL F	1	3,50	-	2,00	-	-	-	-	11,00	206,00	50	30	2.266,00
	E2	LOCAL G	1	3,50	-	2,00	-	0,25	-	-	8,00	189,00	50	30	1.512,00
F	F1	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	433,00	50	30	4.892,90
	F2	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	329,00	50	30	3.717,70
	F3	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	42,00	50	30	474,60
	F4	LOCAL D	2	3,50	1,00	2,00	0,15	0,15	-	-	19,60	41,00	50	30	803,60
G	G1	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	323,00	50	30	3.649,90
H	H1	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	683,00	50	30	7.717,90
	AV. ALFONSO LAMIÑA	COLECTORA	2	3,50	2,00	2,00	0,50	1,00	-	-	23,60	570,00	50	30	13.452,00
	CALLE RIO SANTIAGO	LOCAL D	1	3,50	5,00	2,00	0,50	0,50	-	-	19,40	315,00	50	30	6.111,00
	CALLE RIO SANTIAGO	LOCAL C	1	3,50	-	2,00	-	0,15	-	-	11,30	375,00	50	30	4.237,50
	G3	LOCAL E	1	3,50	-	2,00	-	0,50	-	-	12,00	858,00	50	30	10.296,00

Cuadro No. 10 “Características y Tipos de Vías Públicas” (corregido-reforma)

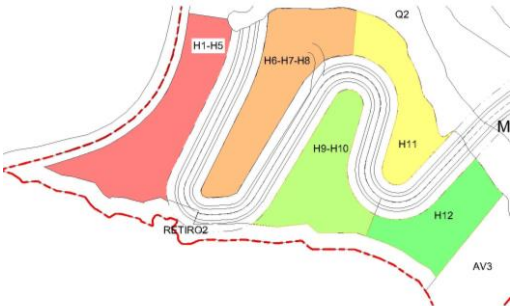
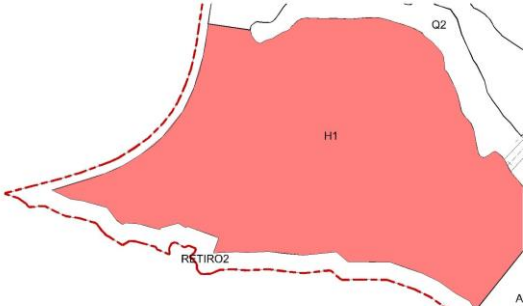


ZONA	NOMBRE	TIPO	# CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL (m)	PARTERRE (m)	DETALLES DE VIAS SAN PATRICIO										VELOCIDAD OPERACIÓN	VELOCIDAD PROYECTO	AREA (m2)
						ANCHO ACERA (m)	INDICADOR 1	INDICADOR 2	INDICADOR 3	# CARRIL ESTACION N.	ANCHO CARRIL ESTACION	ANCHO DE LA CALZADA (m)	ANCHO TOTAL VIA (m)	LONG. VIA (m)				
C	C1 SECCIÓN 1	LOCAL C	1	3.50	-	2.00	-	1.10	1.00	3.60	11.70	15.70	298.26	50	30	4,682.68		
	C1 SECCIÓN 2	LOCAL C	2	3.00	-	2.00	0.50	1.10	-	-	15.20	19.20	305.71	50	30	5,869.63		
	C2 SECCIÓN 1	LOCAL C	2	3.10	-	2.00	-	0.95	-	-	14.30	18.30	540.00	50	30	9,882.00		
	C4	LOCALE	1	3.10	-	2.00	-	0.55	-	-	7.30	11.30	168.00	50	30	1,898.40		
	C5	LOCALE	1	3.10	-	2.00	-	0.55	-	-	7.30	11.30	74.00	50	30	836.20		
	C6	LOCAL D	2	3.10	-	2.00	-	1.18	-	-	14.75	18.75	80.26	50	30	1,504.88		
	C2 SECCIÓN 2	LOCALE	2	3.10	-	2.00	-	1.40	-	-	15.20	19.20	71.60	50	30	1,374.72		
D	D1	LOCALE	1	3.50	-	2.00	-	0.15	-	-	7.30	11.30	200.55	50	30	2,266.22		
	D2	LOCALE	1	3.05	-	2.00	-	0.60	1.00	3.00	10.30	14.30	55.04	50	30	787.07		
E	E1	LOCAL F	1	3.50	-	2.00	-	-	-	-	7.00	11.00	43.00	50	30	473.00		
	E3	LOCAL G	1	3.50	-	2.00	-	0.25	-	-	7.50	11.50	24.40	50	30	280.60		
	F1	LOCALE	1	3.10	-	2.00	-	0.55	-	-	7.30	11.30	392.00	50	30	4,429.60		
F	F2	LOCALE	1	3.10	-	2.00	-	0.55	-	-	7.30	11.30	198.27	50	30	4,147.10		
	F3	LOCALE	1	3.10	-	2.00	-	0.55	-	-	7.30	11.30	60.00	50	30	678.00		
	G1	LOCALE	1	3.10	-	2.00	-	0.55	-	-	7.30	11.30	242.00	50	30	2,734.60		
G	G3	LOCALE	2	3.50	-	2.00	-	-	-	-	14.00	18.00	130.82	50	30	2,354.76		
	G5 SECCIÓN 1	LOCAL D	2	4.54	6.00	2.00	-	0.50	-	-	25.14	29.14	54.72	50	30	1,594.54		
	G5 SECCIÓN 2	LOCAL D	1	3.00	-	2.00	-	-	-	-	6.00	10.00	58.06	50	30	580.60		
H	H1	LOCAL E	1	3.00	-	2.00	-	0.50	-	-	7.00	11.00	786.85	50	30	8,655.35		
I	ALFONSO O LAMIÑA	COLECTORA	3	3.50	3.00	3.50	0.50	0.50	-	-	26.80	33.80	570.00	50	30	16,553.83		
	RIO SANTIAGO SECCIÓN 1	LOCAL D	1	3.50	2.50	3.00	0.50	0.50	-	-	15.40	21.40	49.65	50	30	1,062.51		
	RIO SANTIAGO SECCIÓN 2	LOCAL D	2	3.50	2.50	3.00	0.50	0.50	-	-	17.90	23.90	299.24	50	30	7,151.84		
I	RIO SANTIAGO SECCIÓN 3	LOCAL C	1	4.35	-	2.50	0.15	0.50	-	-	10.00	15.00	379	50	30	5,685.00		

- Se generó un cambio en la propuesta de uso y ocupación en la Parcela “B”, correspondiente al Sector de Planificación “B” del PUAE, cambiando de una propuesta inicial de edificios de oficinas, a la implantación de un centro comercial. En vista de ello, las calles B1 y B2 que estaban proyectadas en la propuesta inicial fueron eliminadas del proyecto.
- Se realizó un cambio de propuesta de ocupación y uso en la Parcela “D”, correspondiente al Sector de Planificación “D” del PUAE, pasando de una propuesta inicial de vivienda unifamiliar, a la implantación de un área de equipamiento deportivo, lo que modificó la ubicación y características de la vía D1 e incluyó un nuevo acceso al Sector como vía D2.
- Se incluyó por error como vía pública dentro de la Parcela “C”, correspondiente al Sector de Planificación “C” del PUAE, a la vía C3, que está prevista como un acceso privado afectado al uso público, lo que se puede confirmar en el Plano 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 284.
- La segunda vía de la Parcela “E” consta erróneamente identificada como E2 cuando su nomenclatura correcta, de acuerdo a todo el contenido de la Ordenanza, es E3. Asimismo, la longitud correcta de esta vía, en su tramo público, en la última versión del proyecto urbanístico, es de 24.40m y no de 189m, a lo largo del lindero del área verde pública AV6; situación concordante con el Informe de Cabidas de la Dirección Metropolitana de Catastros, en donde se puede verificar que la vía E3 se extiende solamente sobre el lindero sur del área verde pública AV6 y no se alarga sobre el lindero oeste de este mismo lote. Adjunto este informe para su corroboración.
- El cuadro No. 10 vigente no considera que se aumentó un carril por sentido en la Avenida Colectora “Alfonso Lamiña” que constituye la medida de mitigación dispuesta por la Secretaría de Movilidad en su respectivo informe incluido como Anexo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 284.

- El cuadro No. 10 vigente no considera que se produjo una variación en el número de carriles por sentido en cada sección de la calle Río Santiago en virtud del Informe de Movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, incluido como Anexo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 284.
- El cuadro No. 10 vigente no considera variaciones en longitudes y anchos de algunas de las vías en relación a la incorporación de las franjas de la señalización horizontal², ancho de espaldones³ e incluye errores involuntarios de tipo⁴.

Los ajustes efectuados en las vías, ha generado que la distribución de los lotes resultantes del proyecto, varíen. El ajuste de los lotes se produce en el sector “H”, en el cual inicialmente existían cinco lotes que se unificaron para conformar un solo macrolote. Y, en el sector D, constaban 4 lotes y en la nueva propuesta son únicamente 3 lotes. Los cambios se detallan a continuación.

Comparación entre el Fraccionamiento vigente en la Ordenanza 284 y la propuesta de reforma a la Ordenanza.

Fraccionamiento propuesto en la Ordenanza Nro. 284 vigente	Fraccionamiento propuesto en el proyecto de modificatoria
Plano del Sector H	
	
Plano del Sector D	
	

² Vía F3; Vía C1Norte; Vía C1Sur; Vía C2; Vía C4; Vía C5; Vía C6; Vía C2.1; Vía D1; Vía F1; Vía F2; Vía G1

³ Vía F3; Calle Río Santiago Sección 1.

⁴ Vía E1; Vía C5.

Esta unificación de lotes en el sector “H” busca, que los lotes cuenten con las acometidas de servicios y accesibilidad adecuados y además se ajuste a la topografía del terreno y el diseño de las vías del PUAE San Patricio. Es pertinente indicar que los ajustes de distribución de los lotes, no se contraponen con ningún aspecto técnico o legal vigente; el mismo que surge del requerimiento de la compañía de la Malagroup S.A..

Con todo lo expuesto, se evidencia que con la finalidad de mantener coherencia técnica del diseño del proyecto y las vías, conjuntamente con el Promotor, en las diferentes reuniones de trabajo de coordinación interinstitucional, se determinó la viabilidad de modificar el número total de lotes resultantes del PUAE San Patricio, sin que éste cambio altere el contenido medular de la Ordenanza Metropolitana No. 284.

4. En el art. 9 justificar por qué varía el área de construcción, área a cielo y sub total del equipamiento de bienestar social y equipamiento cultural. ¿Qué entidad determinó los valores metro cuadrado de construcción y de intervención a cielo abierto?

El artículo 32 de la Ordenanza Metropolitana No. 284, determina las formas de pago de la Concesión Onerosa de Derechos COD del PUAE San Patricio, el cual en su numeral 2 establece, que “el pago en especie que el PUAE San Patricio deberá cancelar al Municipio de Quito será por la suma de seis millones cuatrocientos treinta y ocho mil seiscientos diecinueve dólares con setenta y un centavos (**\$6.438.619,71**) la cual será invertida en la ejecución de equipamientos e infraestructura vial según lo detallado a continuación: **a)** Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según las tipologías previstas en el PUOS vigente. (...)”.

Cuadro No. 14.- Pago en equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos

Descripción	Área de construcción	Área a cielo abierto (m²)	Inversión en construcción (\$)	Inversión en cielo abierto (\$)	Sub Total
Equipamiento de áreas verdes públicas	-	69519,45	-	15	1.042.791,75
Equipamiento de bienestar social	761,62	1511,00	868,25	50	736.826,57
Equipamiento cultural	213,91	1473,00	667,00	50	216.327,97
TOTAL					1'995.946,29

Por su parte, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 284 determina: “Una vez aprobada la presente ordenanza, el promotor iniciará con las inversiones de los estudios de detalle y especificaciones de los equipamientos e infraestructura pública, para presentar los mismos para su aprobación en un período de 90 días. El monto establecido para el efecto en el artículo 27 de la presente Ordenanza, representa la inversión total propuesta por el promotor para dichos equipamientos.”

En este sentido, en cumplimiento del plazo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 284, el Promotor ingresó a la Administración Zonal Tumbaco el 25 de abril del 2019, los estudios definitivos correspondientes a los equipamientos social y cultural que debe pagar en especie por la Concesión Onerosa de Derechos COD a favor del Municipio de Quito, por la adquisición de edificabilidad.

El 23 de mayo de 2019, una vez revisada la información presentada por el Promotor, la Administración Zonal Tumbaco emitió observaciones técnicas y financieras que se fueron subsanando conjuntamente con el Promotor. Sin embargo, la Administración Zonal observó el área correspondiente a cielo abierto vs. el área de construcción, indicando que es “físicamente imposible implantar cualquier tipo de propuesta por parte del Promotor, puesto que el lote EQ3, en el cual se deben construir el equipamiento de bienestar social, equipamiento cultural y sus respectivos exteriores, tiene un área menor a lo que se requeriría para su construcción”.

Frente a la observación que antecede y tomando en consideración que existe la necesidad de modificar el cuadro No. 10 “Características y Tipos de Vías Públicas” de la Ordenanza Metropolitana No. 284, se acordó con la Administración Zonal Tumbaco y el Promotor, corregir la superficie de los exteriores del equipamiento social y cultural, constante en el cuadro No. 14 “Pago en equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos” y el cuadro No. 17 “Detalle de Pago en Especie en Obras de Infraestructura” de la Ordenanza No. 284; y, de esta forma generar congruencia con la información de estudios definitivos presentados por el Promotor.

En el siguiente cuadro, se resalta los ajustes que se está proponiendo en la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284:

Cuadro No. 14.- Pago en equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos

Descripción	Área de construcción	Área a cielo abierto (m2)	Inversión en construcción (\$)	Inversión en ciel abierto (\$)	Sub Total
Equipamiento de áreas verdes públicas		69519.45		15	\$1,042,791.75
Equipamiento de bienestar social	779.1	996.1	868.25	50	\$ 726,258.58
Equipamiento cultural	270.71	926.65	667	50	\$ 226,896.07
TOTAL					\$1,995,946.40

Los ajustes que se solicita a través de la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 284 en las áreas de construcción y área a cielo abierto del EQ3, radican a que en la fase inicial del proyecto, en las áreas de los equipamientos de bienestar social y equipamiento cultural, se consideró a las terrazas del diseño como parte de las áreas exteriores, lo cual generó un desfase en las superficies constantes en el cuadro No. 14 y No. 17. Estos ajustes, no modifica en ningún sentido, el valor y la forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos por la adquisición de edificabilidad, la cual se cálculo conforme lo determinado en el artículo III.6.(...23) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Los valores de construcción para el equipamiento de bienestar social y equipamiento cultural para las intervenciones a cielo abierto, se basan en los valores establecidos en la Ordenanza

Nro. 196 sancionada el 22 de diciembre de 2017, que aprobó el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019, la cual se encontraba vigente al momento de Sancionar la Ordenanza Nro. 284 sancionada el 25 de enero de 2019 que contiene el PUAE San Patricio. En este marco el cálculo del valor se realizó de la siguiente manera:

- **Para el valor de construcción del Equipamiento de Bienestar Social:**

Se estableció un tipo de estructura de Hormigón Armado, con acabados tipo “D”, una altura de 1-3 pisos y bajo la figura de unipropiedad, cuyo valor es de **575** Dólares por metro cuadrado (ver página 14 de 41 de la ordenanza 196). A este valor se le multiplicó por el factor de uso expresado en la tabla Nro. 4 de la ordenanza 196, la cual genera un factor de **1.51** para Centros de Asistencia Social.

Por lo cual al multiplicar el valor de 575 por el factor de uso de 1.51, se establece que el valor por metro cuadrado para un centro de Bienestar Social es de **868.25 dólares**.

- **Para el valor de construcción del Equipamiento Cultural:**

Se estableció un tipo de estructura de Hormigón Armado, con acabados tipo “D”, una altura de 1-3 pisos y bajo la figura de unipropiedad, cuyo valor es de **575** Dólares por metro cuadrado (ver página 14 de 41 de la Ordenanza 196). A este valor se le multiplicó por el factor de uso expresado en la tabla Nro. 4 de la Ordenanza 196, la cual genera un factor de **1.16** para Centro Cultural.

Por lo cual al multiplicar el valor de 575 por el factor de uso de 1.16, se establece que el valor por metro cuadrado para un Equipamiento Cultural es de **667,00 dólares**.

- **Para el valor de intervención a cielo abierto:**

Se estableció el valor en base a la tabla 10 de la Ordenanza 196, la cual establece el “Costo de la Construcción Para Usos Constructivos Abiertos Y Especiales”, la cual para el uso constructivo denominado “Patio jardín abierto adoquín” establece un valor de **50 dólares** por metro cuadrado.

Por todo lo expuesto, en el proyecto de reforma de ordenanza se contempla en el artículo 9 los ajustes a los cuadros No. 14 “Pago en equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos” y el cuadro No. 17 “Detalle de Pago en Especie en Obras de Infraestructura”, los cuales, si bien figuran en el artículo que hace referencia a la Concesión Onerosa de Derechos del PUAE San Patricio, no implica, ninguna alteración sobre su valor y forma de pago, sino que únicamente requiere de un ajuste de metraje de la superficie.

5. En el art. 10 justificar por qué abordan el tema de detalle de pago en especie en obras de infraestructura en esta reforma de ordenanza.

En adición al sustento que se desarrolló para la respuesta número 4 que antecede, que es la misma para esta pregunta se señala el siguiente detalle de pago en especie en obras de infraestructura contenido en el cuadro 17 del proyecto de reforma a la Ordenanza No. 284.

Rubro	Valor imputable a COD			Valor no imputable a COD			
	Av. Alfonso Lamiña	Área	Valor	Subtotal	Área	Valor	Subtotal
Infraestructura							

	Suelo	8.252,61	160*	\$ 1.320.417,60	5.436,61	160,00	869.857,60
	Diseño y Construcción	14.575,88	51,23	\$ 746.722,33	5.436,61	51,23	278.517,53
Calle Río Santiago							
	Suelo	5.787,79	110**	\$ 636.656,90	1.944,65	110,00	213.911,50
	Diseño y Construcción	8.418,60	43,51	\$ 366.293,29	1.944,65	43,51	84.611,72
Áreas Adicionales ocupadas por la Obra Vial de la Ruta Viva							
	Suelo	12.478,03	110**	\$ 1.372.583,30			
Construcción de la Rotonda Sur							
	Diseño y Construcción (no incluye suelo)				4.842,00	61,27	296.669,34

Equipamiento	Equipamiento de Áreas Verdes						
	Construcción	69.519,45	15,00	\$ 1.042.791,75	69.519,45	15,00	1.042.791,75

Equipamiento Social	Centro de Bienestar Social						
	Construcción	779,100	m2	\$676.453,58			
	Exteriores	996,0979	m2	\$49.804,90			
	Centro Cultural						
	Construcción	270,7100	m2	\$ 180.563,57			
	Exteriores	926,6500	m2	\$ 46.332,50			

\$953.154,54

\$ 6.438.619,71

\$ 6.359,44

6. En el art. 13 justificar por qué cambian todos los planos del anexo 1 y explicar cuáles son los cambios.

Como se indica en el numeral 3 del presente documento, las vías son el punto de partida para la elaboración y distribución de lotes, y por ende generación de los respectivos planos del PUAE San Patricio. Es así, que debido a los ajustes que se están realizando en el cuadro No. 10 "Características y Tipos de Vías Públicas", se tuvo que ajustar los 15 planos que figuran el Anexo I de la Ordenanza Metropolitana No. 284.

Explicación de los cambios en los planos del PUAE San Patricio:

Nro. de Plano	Contenido del plano	Tipo de cambio
1	Plano de conformación	Se modifica la línea que contiene el PUAE, pasando de una línea global continua, a una línea que contiene los lotes(3) en los cuales se ejecuta el proyecto.
2	Plano de composición	Se modifica: 1.-La línea que contiene el PUAE. 2.- La propuesta de división de los lotes en el sector H, unificándolos en un solo lote y eliminando la vía que daba accesos a estos lotes. 3.- La propuesta de división de lotes en el sector D. 4.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur entre los lotes C29 Y C23, denominada C5. 5.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur, ubicada en la parte posterior de los lotes denominados D1A, D1B y D1C, denominada D1.
3	Equipamiento y áreas verdes públicas	Se modifica: 1.-La línea que contiene el PUAE. 2.- La propuesta de división de los lotes en el sector H, unificándolos en un solo lote y eliminando la vía que daba accesos a estos lotes. 3.- La propuesta de división de lotes en el sector D. 4.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur entre los lotes C29 Y C23, denominada C5. 5.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur, ubicada en la parte posterior de los lotes denominados D1A, D1B y D1C, denominada D1.
4	Áreas privadas afectadas al uso público	Se modifica: 1.-La línea que contiene el PUAE. 2.- La propuesta de división de los lotes en el sector H, unificándolos en un solo lote y eliminando la vía que daba accesos a estos lotes. 3.- La propuesta de división de lotes en el sector D. 4.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur entre los lotes C29 Y C23, denominada C5. 5.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur, ubicada en la parte posterior de los lotes denominados D1A, D1B y D1C, denominada D1. 6.- Se debe añadir el “Área Adicional” de una superficie de 449,85m ² , cuya ubicación colinda y se integra al Área verde pública AV5. Plano que se adjunta al presente informe para su actualización en el expediente de la reforma.
5	Sectores de planificación	Se modifica: 1.-La línea que contiene el PUAE. 2.- La propuesta de división de los lotes en el sector H, unificándolos en un solo lote y eliminando la vía que daba accesos a estos lotes. 3.- La propuesta de división de lotes en el sector D. 4.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur entre los lotes C29 Y C23, denominada C5.

		<p>5.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur, ubicada en la parte posterior de los lotes denominados D1A, D1B y D1C, denominada D1.</p> <p>6.- Se expone el color del sector A.</p>
6	Fraccionamiento	<p>Se modifica:</p> <p>1.-La línea que contiene el PUAE.</p> <p>2.- La propuesta de división de los lotes en el sector H, unificándolos en un solo lote y eliminando la vía que daba accesos a estos lotes.</p> <p>3.- La propuesta de división de lotes en el sector D.</p> <p>4.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur entre los lotes C29 Y C23, denominada C5.</p> <p>5.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur, ubicada en la parte posterior de los lotes denominados D1A, D1B y D1C, denominada D1.</p>
7	Equipamientos privados	<p>Se modifica:</p> <p>1.-La línea que contiene el PUAE.</p> <p>2.- La propuesta de división de los lotes en el sector H, unificándolos en un solo lote y eliminando la vía que daba accesos a estos lotes.</p> <p>3.- La propuesta de división de lotes en el sector D.</p> <p>4.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur entre los lotes C29 Y C23, denominada C5.</p> <p>5.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur, ubicada en la parte posterior de los lotes denominados D1A, D1B y D1C, denominada D1.</p>
8	Uso de Suelo y Zonificación	<p>Se modifica:</p> <p>1.-La línea que contiene el PUAE.</p> <p>2.- La propuesta de división de los lotes en el sector H, unificándolos en un solo lote y eliminando la vía que daba accesos a estos lotes.</p> <p>3.- La propuesta de división de lotes en el sector D.</p> <p>4.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur entre los lotes C29 Y C23, denominada C5.</p> <p>5.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur, ubicada en la parte posterior de los lotes denominados D1A, D1B y D1C, denominada D1.</p> <p>Adicionalmente se requiere una actualización de esta lámina respecto a la enviada en el proyecto de ordenanza, cambiando la simbología y la tarjeta para ser firmada por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, por lo cual se adjunta a este oficio la actualización de este plano.</p>
9	Diseño Vial General	<p>Se modifica:</p> <p>1.-La línea que contiene el PUAE.</p> <p>2.- La propuesta de división de los lotes en el sector H, unificándolos en un solo lote y eliminando la vía que daba accesos a estos lotes.</p> <p>3.- La propuesta de división de lotes en el sector D.</p> <p>4.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur entre los lotes C29 Y C23, denominada C5.</p> <p>5.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur,</p>

		<p>ubicada en la parte posterior de los lotes denominados D1A, D1B y D1C, denominada D1.</p> <p>Toda la justificación de las modificaciones del Sistema Vial se detallan en el Informe Técnico de la Secretaría de Movilidad Nro. SM-DMPPM-105-2019.</p>
10.1 10.2 Y 10.3	Diseño vial Secciones típicas	Se actualizan las secciones viales en base al cuadro de vías.
11	Zona 30	<p>Se modifica:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- La línea que contiene el PUAE. 2.- La propuesta de división de los lotes en el sector H, unificándolos en un solo lote y eliminando la vía que daba accesos a estos lotes. 3.- La propuesta de división de lotes en el sector D. 4.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur entre los lotes C29 Y C23, denominada C5. 5.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur, ubicada en la parte posterior de los lotes denominados D1A, D1B y D1C, denominada D1. 6.- Se incrementa la Zona 30, hacia la vía de servicio que conecta con la Ruta Viva, en la sección frontal de los lotes C5, C6-C7, y C8.
12 y 12.1	Sistema de Aceras y Paradas de Autobús	<p>Se modifica:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- La línea que contiene el PUAE. 2.- La propuesta de división de los lotes en el sector H, unificándolos en un solo lote y eliminando la vía que daba accesos a estos lotes. 3.- La propuesta de división de lotes en el sector D. 4.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur entre los lotes C29 Y C23, denominada C5. 5.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur, ubicada en la parte posterior de los lotes denominados D1A, D1B y D1C, denominada D1. 6.- Se incrementa una parada de auto bus, en el sector del Equipamiento Público 1 (EQ1).
13	Plano de Ciclovías	<p>Se modifica:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- La línea que contiene el PUAE. 2.- La propuesta de división de los lotes en el sector H, unificándolos en un solo lote y eliminando la vía que daba accesos a estos lotes. 3.- La propuesta de división de lotes en el sector D. 4.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur entre los lotes C29 Y C23, denominada C5. 5.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur, ubicada en la parte posterior de los lotes denominados D1A, D1B y D1C, denominada D1. 6.- Se incrementa una estación de Bicicletas, en la Vía Férrea, en el sector del Área verde pública 5 (AV5).
14	Conexión red verde	<p>Se modifica:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- La línea que contiene el PUAE. 2.- La propuesta de división de los lotes en el sector H,

		<p>unificándolos en un solo lote y eliminando la vía que daba accesos a estos lotes.</p> <p>3.- La propuesta de división de lotes en el sector D.</p> <p>4.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur entre los lotes C29 Y C23, denominada C5.</p> <p>5.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur, ubicada en la parte posterior de los lotes denominados D1A, D1B y D1C, denominada D1.</p>
15	Red de accesibilidad	<p>Se modifica:</p> <p>1.-La línea que contiene el PUAE.</p> <p>2.- La propuesta de división de los lotes en el sector H, unificándolos en un solo lote y eliminando la vía que daba accesos a estos lotes.</p> <p>3.- La propuesta de división de lotes en el sector D.</p> <p>4.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur entre los lotes C29 Y C23, denominada C5.</p> <p>5.- Se elimina del sistema vial, la vía en sentido norte – sur, ubicada en la parte posterior de los lotes denominados D1A, D1B y D1C, denominada D1.</p> <p>6.- Se elimina la simbología y los trazos referentes a la Av. Alfonso Lamiña (Escalón Lumbisí) y el derecho de vía.</p>

La finalidad de cambiar los planos, radica en mantener la coherencia técnica que debe existir entre lo descrito en el articulado de la ordenanza y los aspectos técnicos expresados a través de cada uno de los planos. El cambio integral de los planos, es una consecuencia técnica y obligatoria, derivada de las modificaciones que se están efectuando en el sistema vial del PUAE San Patricio respecto del cuadro No. 10 “Características y Tipo de Vías Públicas”.

Se precisa que el cambio de los planos del Anexo I propuesto, no genera modificación en aspectos medulares de la Ordenanza Metropolitana No. 284, siendo los ajustes y cambios del Anexo I, una modificación técnica para mantener una coherencia del proyecto y sus planos.

7. En el art. 16 Indicar qué entidad verificará la valoración real de la COD en pago en especie.

La Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 284 determina que “una vez aprobada la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera contará con un plazo de treinta días para suscribir el convenio de pago en especie con el Promotor.”

En este sentido, en cumplimiento de la disposición transitoria que antecede, se suscribió el 22 de marzo de 2019, el convenio de pago en especie, Nro. DMF-001-2019, en el cual se determinaron obligaciones tanto para el Promotor como para las diferentes entidades del municipio (EPMOP, STHV, AZT, Administración General) que intervienen en los informes de valoración de las especies de pago de la COD del PUAE San Patricio.

Específicamente en el numeral 5.1 de la Cláusula Quinta: Obligaciones Generales y Específicas de las Partes, en cuya sección pertinente señala:

“5.1 Obligaciones específicas del GAD, a través de la Dirección Metropolitana Financiera:

- a) *Designar y delegar al Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMOP o su delegado el análisis y aprobación de los*

diseños definitivos y estudios a detalle, a ser entregados por el Promotor, así como la emisión de la valorización definitiva del pago en especie de conformidad con lo que determina el artículo 15 de la ordenanza Metropolitana No. 183 y de la Ordenanza Metropolitana No. 284, referente exclusivamente a la infraestructura vial y al equipamiento de áreas verdes, detallada en el numeral 4.2 puntos 1 y 2 de la Cláusula Cuarta del presente instrumento; delegación que será debidamente notificada a la firma del presente Convenio, debiendo la EPMMOP emitir el Informe de Valoración en un plazo de 30 días contados a partir de la entrega de la información requerida.

- b) Designar y delegar al Administrador Zonal Tumbaco o su delegado, el análisis y aprobación de los diseños definitivos y estudios de detalle, a ser entregados por el Promotor, así como la emisión de la valorización definitiva del pago en especie de conformidad con lo que determina el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 y de la Ordenanza No. 284, referente al equipamiento de servicios sociales o servicios públicos, detallado en el numeral 4.2 punto 3 de la Cláusula Cuarta del presente instrumento; delegación que será debidamente notificada a la firma del presente Convenio, siendo de responsabilidad de la administración Zonal Tumbaco emitir el Informe de Valoración en un plazo de 30 días contados a partir de la entrega de la información requerida;*
- c) Registrar contable y financieramente a través de los procedimientos técnicos respectivos el Acta de Liquidación Final y Pago en Especie que será celebrada entre el Administrador del presente Convenio de Pago y el PROMOTOR, una vez que sea notificada con los documentos habilitantes respectivos por parte del Administrador del Convenio y,*
- d) En caso de incumplimiento, iniciar el procedimiento de coactivo de cobro determinado en el Código Orgánico Administrativo incluyendo los intereses de ley respectivos, bastando para el efecto la solicitud debidamente fundamentada por parte del Administrador del Convenio”.*

La cláusula quinta del convenio de pago en especie que antecede, en el numeral 5.2 literal c) determina que “Una vez obtenidos los informes valorativos definitivos determinados en el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, celebrará con el Promotor, la EPMMOP y la Administración Zonal Tumbaco, el “Acta de Definición de Valores” definitiva, la cual contendrá todos los aspectos técnicos, financieros y legales que respalden los acuerdos alcanzados por las partes para la definición de los valores definitivos; e, incorporará dicho instrumento jurídico con los informes valorativos en el expediente del convenio de pago, notificando debidamente a la Dirección Metropolitana Financiera para su incorporación en el expediente; de igual manera, en el caso de que no exista variación del pago en especie definitivo notificará a las partes intervinientes, con la respectiva Acta que contenga esta determinación.”

Así mismo, en la cláusula décima del mismo convenio se designa a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o su delegado, como el administrador del convenio, teniendo bajo su responsabilidad la correcta ejecución del mismo.

Por tanto, conforme los argumentos expuestos y en cumplimiento a lo determinado en el convenio de pago en especie del PUAE San Patricio, es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la entidad responsable de verificar el valor final de la Concesión Onerosa de Derechos COD.

8. Respecto al art. 17, es preciso señalar que la Disposición Transitoria Tercera de la Ord. 284 señala: “Tercera la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y la Administración Zonal Tumbaco en el ámbito de sus competencias tendrán un plazo de 30 días contados a partir de la entrega de los estudios definitivos por parte del promotor para emitir sus respectivos informes de todos trazados viales proyectados por el PUAE San Patricio y de la rotonda ubicada al extremo sur de la propiedad así como el ensanchamiento de la Avenida Alfonso Lamiña y la Calle Río Santiago para la aprobación del Concejo Metropolitano. Asimismo, tendrán un plazo de 30 día a partir de la aprobación de los trazados viales para ejecutar las declaratorias de interés público requeridas para implementar las obras aprobadas.” Dicha disposición establece que la EPMMOP emitirá sus informes para el trazado vial (vías colectoras y arteriales), y la Administración Zonal Tumbaco lo hará para vías locales (entiéndase también las internas de los predios del PUAE). Sin embargo, en la actual disposición propuesta, se refieren a la figura de expropiación.

Debido a la redacción constante en el artículo 17 del proyecto de reforma de Ordenanza No. 284, se produce una confusión respecto de la infraestructura vial del PUAE San Patricio.

El PUAE San Patricio, contempla infraestructura vial en el desarrollo de su proyecto, para lo cual, conforme lo explicado inclusive en el numeral 4 de este informe, se necesita de la modificación del cuadro No. 10 “Características y Tipos de Vías Públicas” para que se pueda aprobar el trazado vial, previo la emisión de los informes previos que constan en la Disposición General Tercera de la Ordenanza No. 284.

Sin embargo, una mínima parte de la infraestructura vial del PUAE San Patricio, se produce en 1.792,97 m² del predio No. 5019807 propiedad de los señores Puente, superficie que debe ser objeto de expropiación para que el Promotor del PUAE San Patricio, realice el ensanchamiento de la calle Alfonso Lamiña.

De esta forma, se evidencia que la Disposición General Tercera de la Ordenanza no esta vinculada al contenido del artículo (17) que nos ocupa, ya que la primera hace referencia a los informes de trazado vial y el artículo propuesto, hace referencia a la expropiación que la Empresa Pública de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP, debe efectuar a los propietarios del predio No. 5019807.

La ejecución y entrega de la infraestructura vial del PUAE San Patricio, consta como obligación del convenio de pago en especie, obligación que conforme lo determinado en la cláusula décima cuarta del convenio, por retardo o incumplimiento, genera interés por mora.

En este contexto, lo que se busca con la incorporación del artículo 17 propuesto, es resguardar al Promotor respecto de las demoras que administrativamente se puedan generar, por parte del municipio, en el proceso de expropiación de los 1.792, 97 m² que no son propiedad del Promotor.

En conclusión, tomando en cuenta que la expropiación del predio No. 5019807 no es obligación y/o facultad del Promotor, y que además es un área que no es propiedad de la compañía Malagagroup S.A., para viabilizar la correcta ejecución del convenio de pago en especie, y con la finalidad de prever las demoras que puedan ocurrir en el procedimiento de expropiación, se propuso el artículo 17 para resguardar la obligación de ejecución de infraestructura vial, en una superficie que requiere primero la intervención y actuación por la municipalidad.

Datos de la Av. Alfonso Lamiña

Nombre	Tipo	# Carriles Por Sentido	Ancho Carril (M)	Parterre (M)	Ancho Acera (M)	Espaldon I	Espaldon E	NOTAS	Señalización Hor	Ancho De La Calzada (M)	Ancho Total Via (M)
ALFONSO LAMIÑA	COLECTORA	3	3,00	3,00	3,50	-	2,10	g)	6x0.10	26,80	33,80

9. Indicar, ¿por qué habría expropiación en el PUAE, si de conformidad con el art. 424 del COOTAD, las vías internas proyectadas en el PUAE, deben ser cedidas de manera gratuita y obligatoria al Municipio mediante autorización administrativa de urbanización?

En el desarrollo de la respuesta en el numeral 8 que antecede, se explica que la expropiación que se debe realizar para la infraestructura vial del PUAE San Patricio, no recae sobre ningún inmueble del Promotor del proyecto, sino en el predio No. 5019807 propiedad de los señores Puentes.

En este contexto, no existe por parte del PUAE San Patricio, ningún incumplimiento o contraposición de lo dispuesto en el artículo 424 del COOTAD, ya que toda la infraestructura vial que ejecutará y entregará el PUAE San Patricio a favor de la ciudad, se la realiza en sus predios, a excepción de los 1.792, 97 m² que no son propiedad del Promotor.