

Quito, 23 DIC 2019

Oficio No. 3078

GG-GEF

-SG

Hoja de Ruta: TE-MAT-11973-19
SITRA

Asunto: Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio

Arquitecto

José Luis Romero

Gerente de Proyecto y Apoderado Especial PUAE San Patricio.

Edificio Site Center – Calle del Establo y Calle E Centro de Apoyo (Cumbayá)

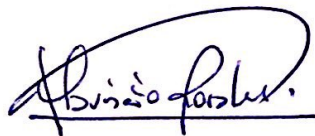
Presente

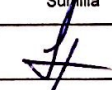
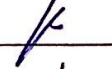
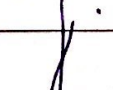
De mi consideración:

Con la finalidad de dar cumplimiento a la disposición transitoria Tercera estipulada en la Ordenanza No. 284 en la que señala: "La EPMMOP 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 de promotor, para emitir sus respectivos informes de todos los trazados viales proyectados por el PUAE San Patricio y de la rotonda ubicada en el extremo sur de la propiedad, así como el ensanchamiento de la Avenida Alfonso Lamiña y Calle Río Santiago, para la aprobación del Concejo Metropolitano. Asimismo, tendrán un plazo de 30 días a partir de la aprobación de los trazados viales para ejecutar las declaratorias de interés público requeridas para implementar las obras aprobadas".

Por lo indicado anteriormente, se adjuntan los informes de las revisiones técnicas de los diseños de: Pavimento, Diseño Geométrico de los Trazados viales, Presupuesto de Obra y el Informe de Valoración para el pago por Concesión Onerosa de Derechos (COD) de la Av. Alfonso Lamiña y calle Río Santiago ubicadas en la parroquia Cumbayá, que forman parte del Proyecto Urbanístico Especial San Patricio, en donde se emite el criterio de conformidad correspondiente.

Atentamente,

Ing. Mauricio Rosales E.
Gerente GeneralCopia: Arq. Vladimir Tapia
Director Metropolitano de Planeamiento y Políticas del Suelo
Secretaría de Territorio, Hábitat y ViviendaAnexo: Oficio S/N de 28 de noviembre de 2019 (1 hoja)
Informes de Conformidad (34 hojas)

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ing. Juan Carlos Alvarado	JCAG	DE-GEF	16-12-2019	
Revisado por: Ing. Francisco Echeverría Recalde	JFXE	DE-GEF	16-12-2019	
Aprobado por: Ing. José Unda Duque	JXUD	GEF	16-12-2019	

PARA: Ing. José Unda Duque
Gerente de Estudios y Fiscalización

ASUNTO: Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial SAN PATRICIO

FECHA: 12/12/2019

No.: 001-PUAESP-DE2019

REFERENCIA: Oficio S/N de 18 de Julio de PUAE San Patricio

ANTECEDENTES

El 22 de enero de 2019 se sanciona la Ordenanza Metropolitana No. 284 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio, que establece responsabilidades para el Promotor, en las áreas de competencia de la EPMMOP.

De acuerdo a la disposición transitoria Tercera de la Ordenanza Municipal No. 284, " *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 los 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 días a partir de la aprobación de los trazados viales para ejecutar las declaratorias de interés público requeridas para implementar las obras aprobadas.*"

La Cláusula Quinta del convenio de Pago en Especie No. DMF-001-2019, numeral 5.1, literal d) establece que se debe "(...) Designar y delegar al Gerente General de la EPMMOP 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 valoración definitiva del pago en especie, de conformidad con el Art. 15 de la OM no. 183 y de la OM No. 284, referente exclusivamente a la infraestructura vial y al equipamiento de las áreas verdes, detallada en el numeral 4.2 puntos 1 y 2 de la Cláusula Cuarta del presente instrumento; debiendo la EPMMOP emitir el informe de valoración en un plazo de 30 días a partir de la entrega de la información requerida. (...)"

El 11 de febrero de 2019, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, notifica al Gerente General de la EPMMOP, la sanción de la Ordenanza Municipal No. 284 con la que fue aprobado el Proyecto Urbanístico Especial "San Patricio".

El 18 de febrero de 2019, mediante oficio No. STHV-DMPPS-0736, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remite los estudios de las vías públicas a ser intervenidas como parte de las medidas de investigación al tráfico y concesión onerosa de derechos del proyecto, para revisión y validación por parte de la EPMMOP, en cumplimiento de los dispuesto en la OM No. 284.

Con fecha 28 de marzo de 2019, mediante oficio No. DMF-DIR-0314-2019, se remite copia certificada del Convenio de Pago en Especie No. DMF-001-2019, suscrito el 22 de marzo de 2019, entre la empresa Promotora del PUAE San Patricio y el GAD del DMQ.

El 25 de marzo de 2019, mediante oficio 727 GG-GEF SG, se envía al Promotor con copia al Secretario STHV las observaciones, sobre los estudios de las vías públicas entregadas a la EPMMOP.

El 1 de abril de 2019, a través de la mesa de trabajo realizada en las instalaciones de la Gerencia de Estudios y Fiscalización de la EPMMOP, se discutieron varios temas relacionados con las observaciones realizadas a los estudios presentados por el Promotor; se aclaró que el estudio que se debía presentar para la valoración técnica y económica debía ser a nivel definitivo y no a nivel de prefactibilidad por lo que se acordó realizar los ajustes y completar la información faltante para la aprobación de los mismos. El 25 de abril de 2019, mediante oficio S/N, el Promotor del Proyecto remite información de los equipamientos de áreas verdes correspondientes al CODE (Concesión Onerosa de Derechos) *"para que se proceda con la respectiva emisión del informe de valoración"*. Mediante oficio No. 1103 GG-GP de 6 de mayo de 2019, la EPMMOP solicita al Promotor remitir la información con las observaciones realizadas el 25 de marzo de 2019.

El 6 de junio de 2019, se convoca a una nueva mesa de trabajo para analizar algunos temas sobre los estudios definitivos de las vías públicas, en la cual se discutieron temas relacionados con las falencias de la ordenanza No. 284 en cuanto a los anchos de las vías a ser intervenidas, sobre todo la Alfonso Lamiña por el alto flujo vehicular que abastecerá a la zona; asimismo, se recalcó por parte de técnicos de ASTEC, empresa consultora que representa al Promotor que la entrega de la información sobre el tema vial con las correcciones se la entregó el 25 de abril, la misma que no llegó de manera oficial a la EPMMOP de tal forma que hasta esa fecha no se pudo revisar información requerida.

El 10 de junio se mantuvo una mesa de trabajo, para discutir sobre las nuevas observaciones en cuanto al diseño de pavimentos y el estudio de iluminación, actualización de presupuestos con formatos con rubros de la EPMMOP y presupuesto de señalización.

El 18 de julio mediante oficio S/N el promotor hace la entrega de los estudios según lo acordado con la mesa de trabajo el de junio de 2019.

El 25 de julio mediante oficio No. STHV DMPPS-3490, se convoca a una nueva mesa de trabajo para informar el avance del proceso de revisión de los estudios para la validación técnica y económica.

El 6 de agosto de 2019 mediante correo electrónico se envía al Promotor, las observaciones realizadas por el Especialista de Pavimentos de la EPMMOP, a fin de que sean subsanadas a la brevedad posible.

El 7 de agosto de 2019 mediante correo electrónico se envía al Promotor, las observaciones realizadas por el Especialista Eléctrico de la EPMMOP, a fin de que sean subsanadas a la brevedad posible.

El 16 de agosto el Promotor, en remite a la EPMMOP los Planos de Diseño Geométrico de las Rotondas en cumplimiento de lo estipulado en la OM 284.

El 30 de agosto de 2019, El Promotor hace la entrega del Estudio del Proyecto Vial de la Av. Alfonso Lamiña y Calle Río Santiago con el siguiente contenido:

- Informe Ejecutivo
- Informe y datos de Topografía
- Estudio de Tráfico
- Informe de Geología y Geotecnia
- Informe de diseño de vías y pavimentos
- Diseño definitivo de alcantarillado
- Especificaciones de construcción
- Informe de estudio de iluminación
- Estudio Ambiental
- Un Juego de Planos.

Mediante mesa de trabajo el 3 de agosto de 2018, Promotor y el Delegado de la EPMMOP, definen los rubros para el pago según la Concesión Onerosa de Derechos COD, en base la Ordenanza 183.

VALORACIÓN TÉCNICA

En base a lo expuesto en los antecedentes, actualmente la EPMMOP a través de la Gerencias de Estudios y Fiscalización se encuentra revisando cada uno de los productos que el por el Promotor entregó el 18 de julio de 2019, para lo cual se emitieron las observaciones correspondientes.

Con fecha 30 de agosto se hace la entrega de los estudios que contienen 9 anillados con los siguientes productos:

- Informe Ejecutivo
- Informe y datos de Topografía
- Estudio de Tráfico
- Informe de Geología y Geotecnia
- Informe de diseño de vías y pavimentos
- Diseño definitivo de alcantarillado
- Especificaciones de construcción
- Informe de estudio de iluminación
- Estudio Ambiental
- Un Juego de Planos.

Mediante Oficio S/N de 28 de noviembre de 2019, el Promotor hace la entrega del Presupuesto de Obra, recalcando que para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD), se deben considerar rubros que forman parte del componente vial, y no de alcantarillado sanitario, pluvial e iluminación porque son parte de la mitigación por la implantación del proyecto.

VALORACIÓN PARA EL PAGO DE LA COCESIÓN ONEROSA DE DERCHO (COD)

Se establece un monto referencial, según el estudio presentado a la EPMMOP, en base al cual se realiza el siguiente análisis para la valoración requerida según la OM No. 284.

PROYECTO : RUBROS REFERENCIALES PARA ESTIMACION DE COD EN VIAS				
FECHA : 18/10/19			Alfonso Lamiña Río Santiago	
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD		
OPERACIONES PRELIMINARES			\$	80 009.70 \$ 25 947.40
1.1	DESBROCE, DESBOSQUE Y LIMPIEZA	HA		
1.2	REMOCIÓN DE CARPETA ASFÁLTICA	M2		
MOVIMIENTO DE TIERRAS			\$	226 488.60 \$ 50 875.86
2.1	EXCAVACION EN SUELO	M3		
2.3	RELLENO COMPACTADO	M3		
2.4	DESALOJO DE MATERIAL L=18 KM	M3-KM		
PAVIMENTO			\$	719 255.21 \$ 353 063.92
3.1	SUB BASE CLASE 2, E=30CM (Incl.y. transporte)	M3		
3.2	BASE GRANULAR CLASE 2, E=30CM (Incl.y. transporte)	TON		
3.3	ASFALTO PARA IMPRIMACION (1.50 L-M2)	LT		
3.4	ARENA PARA PROTECCION Y SECADO (Incl.y. transporte)	M3		
3.5	ASFALTO EMULSIONADO PARA RIEGO DE ADHERENCIA (0.45 L-M2)	LT		
3.7	CAPA DE RODADURA DE HORMIGON ASFALTICO MEZCLADO EN PLANTA E= 7.5 CM (Incl.y. transporte)	M2		
Estudios Definitivos			\$	1 025 753.51 \$ 429 887.18

El costo que el promotor debe cancelar al Municipio de Quito, se lo deberá analizar según lo que establece la OM. 284 Artículo 30 (Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD), según lo detallado en el cuadro No. 15 Detalle de Pago en Especie en Obras de Infraestructura, tal como se detalla a continuación:

Avenida Alfonso Lamiña

Monto sin IVA = \$1 025 753.51

Área Total del Proyecto = 20.124,65 m²

$$\text{Área por m}^2 = \frac{\$1\,025\,753.51}{20.014,33\text{ m}^2} = 51,25\ \$/\text{m}^2$$

Calle Río Santiago

Monto sin IVA = \$429 887.18

Área Total del Proyecto = 10.363,25 m²

$$\text{Área por m}^2 = \frac{\$429\,887.18}{10363.25\text{ m}^2} = 41,48 \text{ \$/m}^2$$

DETALLE DE PAGO EN ESPECIE EN OBRAS DE INFRAESTRUCTURA						
Rubro	Valor Imputable a COD			Valor no Imputable a COD		
Av. Alfonso Lamíña	Área (m ²)	Costo/m ²	Subtotal	Área (m ²)	Costo/m ²	Subtotal
Suelo	8252.61	\$160.00*	\$1 320 417.60	5436.61	\$160.00*	\$869 857.60
Diseño y construcción	14 577.72	\$51.25	\$747 108.15	5436.61	\$51.25	\$278 626.26
Rubro	Valor Imputable a COD			Valor no Imputable a COD		
Calle Río Santiago	Área (m ²)	Costo/m ²	Subtotal	Área (m ²)	Costo/m ²	Subtotal
Suelo	5787.79	\$110.00**	\$636 656.90	1944.65	\$110.00**	\$213 911.50
Diseño y construcción	8418.60	\$41.48	\$349 203.53	1944.65	\$41.48	\$80644.08
Total			\$3'053 386.18			\$1'443 059.44

*Valor del suelo en base al AIVA

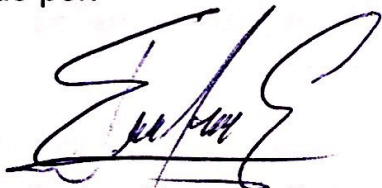
**Valor del suelo en base a la sentencia por la expropiación para la construcción de la Ruta Viva.

CONCLUSIONES

- Una vez revisado el presupuesto de obra con oficio S/N de 28 de noviembre de 2019, en base a la información técnica remitida por el Promotor a la EPMMOP, y luego de haber mantenido reuniones de trabajo en la Dirección de Estudios, se emite la conformidad respectiva.
- El Presupuesto Referencial se lo definió en base a los estudios viales remitidos a la EPMMOP con fecha de 30 de agosto de 2019, de la Av. Alfonso Lamíña y Calle Río Santiago entregados por el Promotor.
- El valor total determinado en el presente informe corresponde a los montos establecidos según el estudio vial de la Av. Alfonso Lamíña y Calle Río Santiago para el pago de la Concesión Onerosa de Derechos (COD), por un monto total de tres millones cincuenta y tres mil trescientos ochenta y seis 18/100 Dólares de los Estados Unidos de Norte América (\$3'053 386.18).

- El monto no incluye las áreas adicionales por la Obra Vial de la Ruta Viva, puesto que está en proceso de actualización.
- El monto es referencial podría ser susceptible a cambios en las cantidades de obra, sobre todo en lo que se refiere al transporte de excavación y materiales granulares para la estructura de pavimento, que dependerán de las minas y escombreras habilitadas en la etapa de ejecución de obra.

Elaborado por:



Ing. Juan Carlos Alvarado Gonzalez
COORDINADOR EJECUTOR DE PROCESOS 1