

**INFORME TÉCNICO Nro. 026-DCR-2021**

**PARA:** Arq. Óscar Chicaiza  
Gerente de Administración de Parques y Espacios Verdes

**ASUNTO:** Informe Valorativo – Áreas Verdes PUAE San Patricio

**FECHA:** 23 de marzo 2021

**ANTECEDENTES**

El 13 de septiembre de 2017, se sanciona la Ordenanza Metropolitana 183, en la que el artículo 15 establece la Valoración de los pagos en especie de los PUAE.

El 25 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.

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".

*En el Artículo 13.- Red de áreas verdes. - El proyecto entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de áreas verdes públicas una superficie total de 69.519,45 m<sup>2</sup>, cuya composición se muestra en el cuadro N° 4. Estas áreas verdes, se conectarán con el sistema de la Red Verde Urbana, dando continuidad a los ejes naturales existentes del entorno.*

*El total de esta superficie corresponde al 16,27% del área útil del proyecto.*

**Cuadro No. 04 Áreas verdes públicas**

Identificación	Descripción	Área (m <sup>2</sup> )
AV1	Área verde Norte	10.531,94
AV2	Área Verde Occidental 1 (parque ecológico)	15.529,83
AV3	Área Verde Occidental 2 (parque ecológico)	7.506,03
AV4	Área Verde Oriental 1 (parque lineal – colindante al retiro de quebrada El Auqui)	1.652,96
AV5	Área Verde Occidental 3 (parque ecológico)	16.905,33
AV6	Parque Lineal Central (Av. Alfonso Lamiña)	11.041,69
AV7	Área Verde Oriental 2 (parque lineal – colindante al retiro de quebrada El Auqui)	1.539,21
CV	Área Verde (Ciclovía) (parque lineal – colindante al retiro de quebrada El Auqui)	4.792,46
	<b>Total áreas verdes públicas</b>	<b>69.519,45</b>

**INFORME TÉCNICO Nro. 026-DCR-2021**



Imagen obtenida de planimetría entregada por Promotor

**Artículo 32.- Del pago de la concesión onerosa. - En virtud de lo establecido en el artículo 13 de la Ordenanza Metropolitana que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, las formas de pago que el PUAE San Patricio realizará a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos resultante serán en forma monetaria y en especie según lo detallado a continuación:**

**2. Pago en especie, en un monto de (\$6.438.619,71)**

*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 lolas tipologías previstas en el PUOS vigente:*

**INFORME TÉCNICO Nro. 026-DCR-2021**

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

Descripción	Área de construcción	Área a cielo abierto (m <sup>2</sup> )	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
<b>TOTAL</b>					<b>1'995.946,29</b>

*Artículo 33.- Valores imputables y no imputables a la concesión onerosa. - Con base en el literal b) el artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana N°183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, se establece en los cuadros N° 16 y N°17, donde se justifica, valora y evalúa la pertinencia de los valores imputables y no imputables de la concesión Onerosa:*

**Cuadro No. 17.- Detalle de Pago en especie en Obras de Infraestructura.**

Rubro	Valor Imputable a COD			Valor no Imputable a COD		
Equipamiento	Equipamiento de áreas verdes					
Construcción	69.519,45	15	1.042.791,75	69.519,45	15	1.042.791,75

*Artículo 35.- Alcance del pago en especie en equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según la tipología prevista en el PUOS vigente. -*

*a) Equipamiento de las áreas verdes públicas:*

*Será construido por el promotor únicamente en las áreas correspondientes al proyecto San Patricio y de acuerdo con los estudios y diseños que constan en el proyecto arquitectónico, en el que se incluyen: paisajismo, caminerías, jardines, iluminación, cerramientos, entre otros.*

El 22 de marzo de 2019, se suscribe el convenio de Concesión Onerosa de Derechos No. DMF-001-2019, donde se establece en la Cláusula Quinta, numeral 5.1, literal a, las competencias de la EPMMOP respecto exclusivamente a la infraestructura vial y al equipamiento de áreas verdes.

**INFORME TÉCNICO Nro. 026-DCR-2021**

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. (...)

En el numeral 5.3.1 Obligaciones específicas del Promotor

1. Equipamiento ÁREAS Verdes

a) Entregar a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP, los diseños definitivos y estudios a detalle del equipamiento propuesto para el área verde AV1 área de conservación AV2+AV3+Av5, bulevar Alfonso Lamíña, Escalón lumbisí y de la ciclovia+AV4+AV/, para la realización del respectivo informe de Valoración Definitivo.

Mediante memorando No. 0693-GAPEV del 2 de mayo de 2019, se remite la hoja de ruta No. TE-MAT-04201-19, con el oficio S/N del 25 de abril de 2019, remitido por el Arq. José Luis Romero, apoderado especial del PUAE San Patricio, en el cual adjunta la información de los equipamientos de áreas verdes, para que se proceda con la elaboración del informe de valoración.

La Dirección de Estudios mediante informe **N° 020-DE-2019** de **23 de mayo de 2019**, dónde se indican las observaciones a ser subsanadas y la información a ser completada por parte del promotor para poder elaborar el informe de valoración el mismo que fue puesto en conocimiento del promotor.

Mediante Oficio S/N del 16 de agosto de 2019, remitido por el Arq. José Luis Romero, apoderado especial del PUAE San Patricio, adjunta la información de las áreas verdes para que se proceda con la elaboración del informe de valoración.

Con fecha 03 de septiembre de 2019 mediante Oficio N° 1970 – GG-GAPEV – 2515 – SG, se remite al Promotor el informe de revisión de la documentación ingresada y se insiste en la solución de las observaciones presentadas en el informe N°020 – DE-2019, que no fueron subsanadas, adicionalmente se informa que los documentos ingresados con relación a estudios arquitectónicos se encuentran incompletos y no se entregan ingenierías, se solicita que se complete la información por parte del promotor para poder realizar el informe valorativo.

Mediante oficio S/N remitido mediante Hoja de Ruta TE-MAT- 09565-19 de 24 de septiembre de 2019, el promotor del Proyecto Urbanístico Especial San Patricio remitió una carpeta la cual contiene el índice de los planos entregados y la ayuda memoria del proyecto, adicionalmente en el oficio describe las observaciones que han sido subsanadas en base al informe realizado por la EPMMOP.

	GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE PARQUES Y ESPACIOS VERDES
	DIRECCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y REHABILITACIÓN
	PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN PATRICO
<b>INFORME TÉCNICO Nro. 026-DCR-2021</b>	

Mediante informe **N° 001- DCR-2019** de 23 de octubre de 2019 se revisó por segunda ocasión la información ingresada y se indicó al promotor que las observaciones aún no han sido subsanadas. Se revisó la información ingresada por el promotor la cual no se encontró subsanada ni completa.

Con fecha 22 de noviembre de 2019 mediante Oficio N° 2678 – GG- GAPEV – 3536 – SG, se remite al Promotor el informe **N° 002-DCR-2019** de 15 de noviembre de 2019, con la información que debe ser completada y las observaciones a ser subsanadas para poder realizar el informe valorativo.

Mediante oficio S/N ingresado a través de Hoja de Ruta TE-MAT-12284-19 de 05 de diciembre de 2019, en el que el Promotor del Proyecto Urbanístico Especial San Patricio remite un CD con la siguiente información:

- CARPETA PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y DE PAISAJE
- CARPETA PLANOS DE INGENIERÍAS
- CARPETA DE PRESUPUESTO Y BALANCE
- INDICE DE PLANOS ÁREAS VERDES (Word)
- MEMORIA ARQUITECTÓNICA ÁREAS VERDES (pdf)
- Planes de Manejo de Áreas Verdes SP-EPMMOP 191205 (pdf)

Se revisó, por tercera ocasión, la información ingresada por el promotor la cual no se encontró subsanada ni completa, se procede a elaborar el informe **N° 001-DCR-2020** de 17 enero de 2020 dónde se indican reiteradamente las observaciones que deben ser subsanadas y la información faltante que se requiere para poder realizar el informe valorativo correspondiente. El informe se remite a promotor mediante oficio N° EPMMOP-GG- 0451-2020-OF.

Mediante cd (archivo digital) el Promotor del Proyecto Urbanístico Especial San Patricio reingresó el expediente, mismo que fue revisado por cuarta ocasión y se encontró que en la información presentada aún no ha sido subsanada ni está completa, se procedió a elaborar el informe **N° 002-DCR-2020** de 04 de febrero de 2020 dónde se detalla que la información aún no es correcta ni completa y en el mismo se indican reiteradamente que las observaciones que deben ser subsanadas por el Promotor. Adicionalmente se realizó una mesa de trabajo con fecha 06 de febrero donde se dió lectura a informe y el Promotor se comprometió a entregar estudios definitivos y completos para que EPMMOP –GAPEV pueda proceder con el informe valorativo de los espacios públicos.

Mediante oficio N° 1508-EPMMOP-56-2020-E del 02 de marzo del 2020 el promotor ingresa a la EPMMOP la siguiente información:

- 1 carpeta con los Estudios Arquitectónicos.
- 1 carpeta con Ingeniería Sanitaria.
- 1 carpeta con Ingeniería Eléctrica.
- 1 carpeta con el presupuesto del proyecto, APUS, especificaciones técnicas.
- 1 cd con el respaldo de la información antes mencionado en formato digital.

Como parte de la gestión para la obtención del informe valorativo, la Gerencia de Administración de Parques solicitó al Gerente de Estudios y Fiscalización, mediante

**INFORME TÉCNICO Nro. 026-DCR-2021**

memorando N° 0207-EPMMOP-GAPEV-2020-M de 05 de marzo de 2020, se revise y se realice el informe respectivo en el cual se dé, de ser el caso la conformidad técnica del presupuesto referencial de las áreas verdes del Proyecto Urbanístico Especial Arquitectónico San Patricio.

Mediante Memorando N° 0377-EPMMOP-GEF-2020-M la Gerencia de Estudios y Fiscalización remite a esta Gerencia el informe técnico 046-UCPP en el que se indican los motivos por lo cual no se puede dar la conformidad técnica del presupuesto referencial de las áreas verdes del PUAE San Patricio.

Mediante SITRA N° EPMMOP-GG-1013-2020-OF de 19 de marzo de 2020 se remitió al promotor PUAE San Patricio el **Informe Técnico N° 003-DCR-2020** en el que se indicaron las observaciones a los estudios arquitectónicos, Ingenierías Sanitarias y Eléctricas, presupuestos que deberán ser subsanadas para poder proceder a la elaboración del informe valorativo.

Mediante documento Sitra N° 1950-EPMMOP-SG-2020-E ingresado digitalmente con fecha 06 de abril 2020 promotor ingresa oficio S/N en el que indicó que las observaciones han sido subsanadas.

Mediante correo electrónico del 07 de abril de 2020 se solicitó al promotor del PUAE San Patricio remita información digital de los estudios de la Ingeniería Sanitaria para poder dar revisión a la solución de observaciones por sexta ocasión, dicha información fue remitida vía correo electrónico con fecha 09 de abril 2020. Así mismo mediante correo electrónico del 07 de abril 2020 se solicitó al promotor el PUAE San Patricio remita información digital de los estudios de la Ingeniería Eléctrica para poder dar revisión a la solución de observaciones, dicha información fue remitida vía correo electrónico con fecha 09 de abril 2020.

Mediante correo electrónico del 14 de mayo 2020, se remite a Promotor el **Informe Técnico N° 004-DCR-2020** en el que se indican las observaciones a ser subsanadas.

Mediante oficio s/n del 11 de agosto de 2020 el promotor del PUAE San Patricio ingresa a la EPMMOP la información solicitada en informes técnicos previos sobre los estudios definitivos del proyecto y lo realiza a través de un enlace de la plataforma digital Dropbox en una carpeta compartida del PUAE.

Con memorando N° 1114-EPMMOP-GEF-2020-M del 24 de agosto 2020 se remite a la Gerencia de Administración de Parques y Espacios Verdes el informe 157-UCPP de revisión del presupuesto de los Equipamientos y Áreas Verdes del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio mediante el cual se emite la conformidad técnica del Presupuesto, Análisis de precios Unitarios y Especificaciones Técnicas del Estudio de Equipamientos y Áreas Verdes.

Mediante memorando N° 1220-EPMMOP-GAPEV-2020-M de 03 de septiembre 2020 se solicita a la Gerencia de Estudios y Fiscalización asigne técnico Eléctrico y Sanitario para revisión de Ingenierías de las áreas verdes del PUAE San Patricio.

Mediante memorando N° 1501-EPMMOP-GEF-2020-M de 12 de noviembre de 2020 remite el informe técnico de las Ingenierías Sanitarias en las que se indica las



**INFORME TÉCNICO Nro. 026-DCR-2021**

observaciones a ser subsanadas por parte del promotor.

A través de oficio N° 0789-EPMMOP-GAPEV-2020 de 27 de noviembre 2020 se remite a promotor PUAE San Patricio los informes técnicos de las Ingenierías Sanitarias y Eléctricas con las observaciones de las áreas verdes a ser subsanadas.

A través de sitra N°6147-EPMMOP-SG-2020-E de 29 de diciembre 2020, promotor del PUAE San Patricio remite las Ingenierías Sanitarias y Eléctricas con las observaciones subsanadas y realiza un alcance al presupuesto para su revisión.

Desde enero del año 2021, se enviaron correos electrónicos por parte de promotor enviando enlaces con información digital que no se pudo revisar ya que presentaba errores, adicionalmente se llevaron a cabo reuniones entre Ingenieros por parte del promotor e Ingenieros designados por parte de la EPMMOP a través de plataforma zoom el 02 de marzo 2021 y 03 de marzo presencial en oficinas GAPEV dónde se completo información necesaria para poder revisarla y proceder a la conformidad técnica una vez hayan sido subsanadas las observaciones indicadas.

Con fecha 22 de marzo de 2021 el promotor del PUAE San Patricio, ingresa el oficio s/n a través de Sitra N° 2022-EPMMOP-SG-2021-E en el que se ingresa la información impresa y digital de diseños arquitectónicos e ingenierías de las áreas verdes detallada a continuación:

4 carpetas físicas con los estudios arquitectónicos:

- Carpeta áreas verdes AV6 arquitectura la cual contiene;
  - CD: carpeta cotizaciones 2020
  - carpeta cuantificación cad Presupuesto
  - carpeta Especificaciones técnicas
  - carpeta Rubros y Especificaciones Áreas verdes
  - archivo cad 20201001 AV2-3-5-OCTUBRE F
  - archivo cad 20201026 XREF\_AV6
  - archivo cad CICLOVIA\_AV4\_AV7\_ARQUITECTÓNICO\_MARZO
  - archivo cad detalles áreas verdes MARZO
  - archivo Excel análisis balance entrega EPMMOP
  - Memoria técnica arquitectónica áreas verdes (80 hojas)
  - Especificaciones Generales y Técnicas de los rubros de Obra (118 hojas)
  - Planos implantación, programa arquitectónico desde Av6-A1 – hasta AV6 – A9
  - Planos pisos desde AV6-AP1, AV6-AP2, AV6-AP4, AV6-AP5 y AV6-AP6
  - Planos paisajismo desde AV6-P1 hasta AV6-P6
  - Mobiliario AV6- AM1 hasta AV6- AM6
- Carpeta áreas verdes AV1 arquitectura la cual contiene;
  - Planos implantación, programa arquitectónico desde AV1-A1 hasta AV1-A6
  - Planos pisos desde AV1-AP1 hasta AV1-AP4
  - Planos de paisajismo desde AV1-P1 hasta AV1-P4
  - Planos de mobiliario desde AV1- AM1- hasta AV1- AM4

**INFORME TÉCNICO Nro. 026-DCR-2021**

- Carpeta áreas verdes AV2 - AV3 - AV5 arquitectura la cual contiene;  
Planos implantación, programa arquitectónico desde AV2-3-5 - A1 hasta AV2-3-5 - A10  
Planos acabados de pisos desde AV2-3-5 – AP1 hasta AV2-3-5 – AP9  
Planos de paisajismo desde AV2-3-5 – P1 hasta AV2-3-5 – P9  
Planos de mobiliario desde AV2-3-5 – AM1 hasta AV2-3-5 – AM9
- Carpeta Ciclovía AV4 – AV7 arquitectura la cual contiene;  
Planos implantación, programa arquitectónico desde CV - A1 hasta CV-A11  
Planos acabados de pisos desde CV – AP1 hasta CV – AP8  
Planos de paisajismo desde CV – P1 hasta CV – P8  
Planos de mobiliario desde CV – AM1 hasta CV – AM8

1 Carpeta física con los estudios de las Ingenierías sanitarias:

- Cd con información digital detallada a continuación:  
Carpeta APUS;  
Carpeta Factibilidad de servicios EPMAPS;  
Carpeta MEMORIAS DE CALCULO;  
Carpeta PLANOS DWG;  
Carpeta PLANOS PDF;  
Carpeta PRESUPUESTO.
- Memoria de cálculo de evacuación de aguas pluviales y aguas servidas de áreas verdes proyecto urbanístico arquitectónico especial San Patricio.
- Memoria de cálculo de agua potable y contraincendios de áreas verdes proyecto urbanístico arquitectónico especial San Patricio.
- Planos pluviales AV1-AALL 1 Y 2
- Planos de agua potable AV1-AAPP 1 Y 2
- Planos de aguas servidas AV1-AASS 1 Y 2
- Planos pluviales AV5-AALL1
- Plano sistema contra incendios AV2-3 AALL 1 y AV5- SCI 1
- Plano agua potable AV5-AAPP1
- Plano aguas servidas AV5-AASS 1 y 2
- Plano pluvial AV4/7 – AALL1
- Plano agua potable AV4/7 AAPP1
- Plano pluvial AV6-AALL 1 y 2
- Plano agua potable AV6-AAPP 1 y 2
- Plano aguas servidas AV6-AASS 1
- Plano riego AV6-R 1 y 2
- Plano de detalles DET\_AV\_1,2 y 3
- Planos de implantación AV1-AV4-AV7-IMP, AV2-AV3-AV5-IMP y AV6-IMP

2 Carpeta física con los estudios de las Ingenierías eléctricas:

- Cd con información digital detallada a continuación:
  - Carpeta CAIDA TEN\_AP\_AV\_SP
  - Carpeta ESPECIFICACIONES TECNICAS
  - Carpeta INDICE PLANOS AREAS VERDES
  - Carpeta MATRIZ DE OBSERVACIONES

**INFORME TÉCNICO Nro. 026-DCR-2021**

- Carpeta PRESUPUESTO AREAS VERDES
  - Carpeta SISTEMA ELECTRICO\_AV 1
  - Carpeta SISTEMA ELECTRICO\_AV 2, 3 Y 5
  - Carpeta SISTEMA ELECTRICO\_AV 4, 7 Y CV
  - Carpeta SISTEMA ELECTRICO\_AV 6
- 
- Memoria técnica Diseño del Sistema Eléctrico “Área Verde AV1”
  - Planos Eléctricos Red Medio Voltaje Área Verde AV1 AV1-MV1 y AV1-MV2
  - Planos Eléctricos Detalles Diagrama Unifilar SSHH Área Verde AV1 AV1-DU1
  - Planos Eléctricos Red Bajo Voltaje Área Verde AV1 AV1-BV1.
  - Planos Eléctricos Red Alumbrado Área Verde AV1 AV1-CI1 y AV1-CI2
  - Planos Eléctricos Red Medio Voltaje Área Verde AV1 AV1-CN1 y AV1-CN2
  - Memoria técnica Diseño del Sistema Eléctrico “Área Verde AV2, AV3, AV5”
  - Planos Eléctricos Red Medio Voltaje Área Verde AV2, AV3, AV5 AV2-3-5-MV1 y AV2-3-5-MV2
  - Planos Eléctricos Detalles Diagrama Unifilar SSHH Área Verde AV2, AV3, AV5 AV2-3-5-DU1
  - Planos Eléctricos Red Bajo Voltaje Área Verde AV2, AV3, AV5 AV2-3-5-BV1.
  - Planos Eléctricos Red Alumbrado Área Verde AV2, AV3, AV5 AV2-3-5-CI1 y AV2-3-5-CI2
  - Planos Eléctricos Red Medio Voltaje Área Verde AV2, AV3, AV5 AV2-3-5-CN1 y AV2-3-5-CN2
- 
- Memoria técnica Diseño del Sistema Eléctrico “Área Verde AV6”
  - Planos Eléctricos Red Medio Voltaje Área Verde AV6 AV6-MV1
  - Planos Eléctricos Detalles Diagrama Unifilar SSHH Área Verde AV6 AV6-DU1
  - Planos Eléctricos Red Bajo Voltaje Área Verde AV6 AV6-BV1 y AV1-BV2.
  - Planos Eléctricos Red Alumbrado Área Verde AV6 AV6-CI1 y AV6-CI2
  - Planos Eléctricos Red Medio Voltaje Área Verde AV6 AV6-CN1 y AV6-CN2
  - 
  - Memoria técnica Diseño del Sistema Eléctrico “Área Verde AV4, AV7, Ciclo Vía”
  - Planos Eléctricos Red Medio Voltaje Área Verde AV4, AV7, Ciclo Vía AV4-7-MV1
  - Planos Eléctricos Detalles Diagrama Unifilar SSHH Área Verde AV4, AV7, Ciclo Vía AV4-7-DU1
  - Planos Eléctricos Red Bajo Voltaje Área Verde AV4, AV7, Ciclo Vía AV4-7-BV1 y AV4-7-BV2.
  - Planos Eléctricos Red Alumbrado Área Verde AV4, AV7, Ciclo Vía AV4-7-CI1, AV4-7-CI2, AV4-7-CI3 y AV4-7-CI4.
  - Planos Eléctricos Red Medio Voltaje Área Verde AV4, AV7, Ciclo Vía AV4-7-CN1

**VALORACIÓN PARA EL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHO (COD)**

Con relación a la Ordenanza 284, en su capítulo V indica lo siguiente: *“La habilitación de las áreas verdes y de los equipamientos formará parte de la primera etapa del proyecto. Las inversiones requeridas para esta habilitación se consideran, por una parte, no imputables a la concesión onerosa de derechos, por constituir una obligación normativa del promotor. Las inversiones no imputables a la COD son la cesión del suelo correspondiente a las áreas verdes y de equipamiento, así como si ajardinamiento”*

**INFORME TÉCNICO Nro. 026-DCR-2021**

básico.

Por otro lado, el equipamiento adicional de las áreas verdes, que incluye iluminación, mobiliario urbano, señalización y sistemas de seguridad, así como la construcción de los equipamientos sociales públicos de bienestar social y de cultura, si se imputan a la concesión onerosa de derechos aplicable al proyecto y se consideran parte del pago en especie de la misma.

El PUAE San Patricio prioriza las inversiones para garantizar la movilidad sostenible. En tal sentido, se construirán sistema de aceras que fomentará la movilidad peatonal y salvaguardará la seguridad de los peatones, personas con discapacidad y con movilidad reducida. El diseño cumplirá con las normas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes, debiendo incluir un diseño con arbolado endémico, materiales antideslizantes, condiciones de accesibilidad universal con señalización podotáctil, mobiliario urbano e iluminación. Al constituir una obligación normativa, toda la inversión en el sistema de aceras correrá por cuenta del promotor.

El PUAE prevé también la construcción de 4 kilómetros lineales de ciclovía compartidas o exclusivas, que se integran al sistema de ciclovías existentes en la parroquia de Cumbayá, particularmente con la ruta de ciclismo El Chaquiñán. La ciclovía recorre las principales áreas verdes del proyecto, por lo que su equipamiento incluirá un tratamiento paisajístico acorde a las características medioambientales de la zona. Todas las inversiones correspondientes a la ciclovía corren por cuenta del promotor.

En el artículo 33.- Valores imputables y no imputables de la concesión onerosa, se detalla el Cuadro N°16

Propuesta de Pago Concesión Onerosa de Derechos	Valores no imputables	Valores imputables
Equipamiento de las áreas verdes	La línea base para la habilitación de las áreas verdes a favor del Municipio, la cual para urbanizaciones convencionales corresponde al 15% del valor de las obras de infraestructura. Para el PUAE San Patricio, el valor por metro cuadrado de obras de infraestructura es de 60.09 (información proporcionado por el promotor). Por lo tanto, su valor inicial sería de \$9.01 dólares por metro cuadrado. Debido a las características de las áreas verdes a ser	Las obras de equipamientos en las áreas verdes públicas generadas por el proyecto, hasta por un valor de \$15 dólares, los cuales son adicionales a la línea base, esto incluye iluminación, mobiliario urbano, señalización, sistemas de seguridad según lo detallado en las fichas, en base a lo determinado en el Anexo N° 3 de la presente ordenanza.

**INFORME TÉCNICO Nro. 026-DCR-2021**

entregadas el promotor se compromete a incrementar esta línea base hasta un valor de \$15 dólares por metro cuadrado de área verde útil.

Anexo 3 de la Ordenanza 284:

ÁREAS VERDES PUAE SAN PATRICIO		San Patricio	RESUMEN COD / MITIGACION
<b>LINEA BASE</b>			
ÁREA VERDE MORTE AV1	Movimiento de tierras Limpieza de vegetación excesiva y poda general Adecuación para accesibilidad y circulación peatonal Cercamientos con lomas verdes		<b>CONCESIÓN ONEROSA</b> Sistemas de drenajes de aguas lluvias Sistema de iluminación Caminos y paisajismo Mobilierio urbano - senebreros
ÁREA: 30.527,94		\$ 156.418,76	\$ 156.418,76
<b>LINEA BASE</b>			
ÁREA DE CONSERVACIÓN AVZ	Movimiento de tierras Limpieza de vegetación excesiva y poda general Adecuación para accesibilidad y circulación peatonal Cercamientos con lomas verdes		<b>CONCESIÓN ONEROSA</b> Sistemas de drenajes de aguas lluvias Sistema de iluminación Caminos y paisajismo Mobilierio urbano - senebreros Señalización Protección contra incendios
AVZ	35.528,03		
AVZ	7.204,02		
AVZ	36.955,93		
ÁREA	39.943,19	\$ 208.358,35	\$ 208.558,35
<b>LINEA BASE</b>			
BULEVAR ALFONSO LARAÑA (ESCALON LUMBER)	Movimiento de tierras Limpieza de vegetación excesiva y poda general Adecuación para accesibilidad y circulación peatonal Cercamientos con lomas verdes		<b>CONCESIÓN ONEROSA</b> Sistemas de drenajes de aguas lluvias Sistema de iluminación Caminos y paisajismo Mobilierio urbano - senebreros Fuentes de agua Cámaras de vigilancia y monitoreo
ÁREA: 11.041,42		\$ 469.256,29	\$ 469.256,29
<b>LINEA BASE</b>			
OCLONIA +RVA+AV7	Movimiento de tierras Limpieza de vegetación excesiva y poda general Adecuación para accesibilidad y circulación peatonal Cercamientos con lomas verdes		<b>CONCESIÓN ONEROSA</b> Sistemas de drenajes de aguas lluvias Sistema de iluminación Caminos y paisajismo Mobilierio urbano - senebreros Fuentes de agua Cámaras de vigilancia y monitoreo
OCLONIA	4.792,46		
AV 8	1.652,96		
AV 7	1.598,21		
ÁREA	7.994,63	\$ 208.558,35	\$ 208.558,35
		LINEA BASE : 1'042.791,75	COD : 1'042.791,75

DETALLE DE COSTOS COD

LINEA BASE DE ÁREAS VERDES A CARGO DEL PROMOTOR: 1'042.791,75

ÁREAS VERDES PUAE	ÁREA	LINEA BASE PROMOTOR			INCREMENTO LB (C/LB ALIENACIÓN)	
		COSTO	AREA	TOTAL	COSTO	TOTAL
	DISEÑO	\$ 0,41	60.202,05	\$ 60.202,46	\$ 0,30	20.803,84
	MUY TIERRAS	\$ 1,34	60.202,05	\$ 61.542,39	\$ 0,40	62.963,51
	ALARDECIMIENTO	\$ 1,80	60.202,05	\$ 62.002,85	\$ 1,20	63.423,94
	MORBI LARBO URBANO	\$ 4,61	60.202,05	\$ 64.814,66	\$ 2,70	67.517,36
	SEÑALIZACION	\$ 0,41	60.202,05	\$ 60.612,46	\$ 0,30	21.113,84
	ILUMINACION	\$ 0,90	60.202,05	\$ 61.102,95	\$ 0,40	21.604,34
	FISCALIZACION	\$ -	-	\$ -	\$ -	-
TOTAL LINEA BASE		\$ 1.042.791,75				

EQUIPAMIENTO DE ÁREAS VERDES POR PARTE DEL PUAE SUJETAS A CONCESION ONEROSA DE DERECHOS: 1'042.791,75

EQUIPAMIENTO ÁREAS VERDES	EQUIPAMIENTO PUAE		EXCEDE LB (COD)
	\$	15,00	
	DISEÑO	\$ 0,75	\$ 52.119,30
	MUY TIERRAS	\$ 2,25	\$ 130.418,76
	ALARDECIMIENTO	\$ 3,00	\$ 208.358,35
	MORBI LARBO URBANO	\$ 6,75	\$ 469.256,29
	SEÑALIZACION	\$ 0,75	\$ 52.119,30
	ILUMINACION	\$ 1,50	\$ 104.279,18
	FISCALIZACION	\$ -	\$ -
TOTAL		\$ 1.042.791,75	

Se calcula la línea base de Áreas Verdes, considerando el 15% del costo por m2 de urbanización del proyecto (costo de urbanización: 60 usd Línea base 9usd). Debido a la localización y accesibilidad de las Áreas Verdes, se incrementa la línea base a un valor de 15 usd asumida por el promotor. El costo de equipamiento adicional presupuestado por el PUAE es de 15 usd/m2, dando un total de 30usd de inversión en Áreas Verdes Publicas

**INFORME TÉCNICO Nro. 026-DCR-2021**

Se adjunta un cuadro resumen en Excel del presupuesto correspondiente a las Áreas Verdes del Proyecto en base al cual se realiza el análisis para el informe valorativo indicado en la Ordenanza 284:

San Patricio

RESUMEN PRESUPUESTO OBRA CIVIL ÁREAS VERDES - PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN PATRICIO

	AV6 PRESUPUESTO	CICLOVIA PRESUPUESTO	AV4 PRESUPUESTO	AV7 PRESUPUESTO	AV2-3-5 BOSQUE PRESUPUESTO	AV1 VIVERO PRESUPUESTO
Linea base	\$ 437.034,77	\$ 180.954,04	\$ 17.416,35	\$ 19.113,38	\$ 263.863,74	\$ 180.883,33
Concesión onerosa	\$ 23.279,97	\$ 37.252,34	\$ 29.838,06	\$ 19.874,35	\$ 144.857,74	\$ 195.228,33
<b>TOTAL AV6</b>	<b>\$ 460.314,74</b>	<b>\$ 218.206,38</b>	<b>\$ 47.254,41</b>	<b>\$ 38.987,73</b>	<b>\$ 408.721,48</b>	<b>\$ 376.111,66</b>
<b>TOTALS ÁREAS VERDES:</b>	<b>\$ 518.314,93</b>	<b>\$ 417.398,77</b>	<b>\$ 66.253,87</b>	<b>\$ 21.587,04</b>	<b>\$ 499.121,48</b>	<b>\$ 345.032,32</b>
LINEA BASE + CONCESIÓN ONEROSA - ALGORRE SENAIWA	\$ 170.014,20	\$ 217.970,07	\$ 14.222,19	\$ 16.221,43	\$ 461,21	\$ 241.021,00
TOTALES SIN IVA	\$ 348.300,73	\$ 200.428,70	\$ 52.031,68	\$ 5.365,61	\$ 460.910,27	\$ 100.000,00
LINEA BASE + CONCESIÓN ONEROSA + EQUIPAMIENTO	\$ 398.580,70	\$ 237.680,70	\$ 66.253,87	\$ 38.987,73	\$ 461,21	\$ 241.021,00
SIN IVA	\$ 348.300,73	\$ 200.428,70	\$ 52.031,68	\$ 5.365,61	\$ 460.910,27	\$ 100.000,00
<b>TOTAL ÁREAS VERDES CONCESIÓN ONEROSA</b>	<b>\$ 284.030,76</b>	<b>\$ 30,000,00</b>	<b>\$ 37.858,82</b>	<b>\$ 35,304,63</b>	<b>\$ 167,862,63</b>	<b>\$ 35,373,33</b>
SIN IVA	\$ 244.903,17	\$ 10,000,00	\$ 32,000,00	\$ 30,000,00	\$ 95,000,00	\$ 25,000,00
TOTAL POR ÁREA	\$ 790.039,95	\$ 218.090,06	\$ 14.820,70	\$ 52.225,87	\$ 461,35,28	\$ 341,433,81
TOTAL POR LICENCI	\$ 395.019,97	\$ 100.345,00	\$ 37.461,69	\$ 26.192,84	\$ 200,617,84	\$ 100,746,30
SIN IVA	\$ 355.019,97	\$ 90,345,00	\$ 37,461,69	\$ 26,192,84	\$ 200,617,84	\$ 100,746,30
ORDENANZA 284	\$ 309,97,24	\$ 30,000,00	\$ 37,461,69	\$ 35,304,63	\$ 419,000,44	\$ 310,000,00
ORDENANZA 284	\$ 463,358,64	\$ 30,000,00	\$ 37,461,69	\$ 35,304,63	\$ 419,000,44	\$ 310,000,00

	INCLUYE IVA	SIN IVA	MONTO DEL PRESUPUESTO	DIFERENCIA
MONTO TOTAL ORDENANZA	\$ 2.893.583,58	\$ 1.042.791,75	\$ 1.850.791,83	\$ 1.850.791,83
LINEA BASE	\$ 1.042.791,75	\$ 302.084,06	\$ 740.707,69	\$ 302.084,06
CONCESIÓN ONEROSA	\$ 1.850.791,83	\$ 740.707,69	\$ 1.110.084,14	\$ 1.110.084,14

TOTAL PRESUPUESTO	\$ 2.014.024,24
TOTAL ORDENANZA	\$ 2.074.024,24
DIFERENCIA	\$ 60.000,00

Cuadro de resumen del Valor Imputable y No Imputable al COD en base a la Ordenanza Metropolitana 284 y al Presupuesto Referencial presentado en los estudios definitivos por parte del Promotor del PUAE San Patricio.

ÁREA	LINEA BASE ORDENANZA	LINEA BASE ESTUDIOS	CONCESIÓN ONEROSA ORDENANZA	CONCESIÓN ONEROSA ESTUDIOS
AV1	156.418,76	190.869,93	156.418,76	191.601,79
AV2-AV3-AV5	208.558,35	263.863,74	208.558,35	252.719,78
AV6	469.256,29	437.034,77	469.256,29	358.209,97
AV4-AV7 - CICLOVÍA	208.558,35	138.186,37	208.558,35	241.537,88
<b>TOTAL</b>	<b>1.042.791,8</b>	<b>1.029.954,82</b>	<b>1.042.791,8</b>	<b>1.044.069,42</b>

Equipamiento de áreas verdes		Valor imputable a COD			Valor no imputable a COD		
Equipamiento	Construcción	Área en m2	Valor m2 según Ordenanza M	Total	Área en m2	Valor m2 según Ordenanza M	Total
		69.519,45	15	1.042.791,75	69.519,45	15	1.042.791,75
Equipamiento	Construcción	Área en m2	Valor m2 según Estudios Promotor	Total	Área en m2	Valor m2 según Estudios Promotor	Total
		69.519,45	15.01	1.044.069,42	69.519,45	14.81	1.029.954,82

Total, según ordenanza 284 valor imputable al COD + valor no imputable al COD = 2.085.583,5

Total, según Estudios Promotor valor imputable al COD + valor no imputable al COD = 2.074.024,24

	GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE PARQUES Y ESPACIOS VERDES
	DIRECCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y REHABILITACIÓN
	PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN PATRICIO
<b>INFORME TÉCNICO Nro. 026-DCR-2021</b>	

## CONCLUSIONES:

- Mediante memorando N° 1114-EPMMOP-GEF-2020-M de 24 de agosto de 2020, el Ing. Paulo Salazar Viteri Remite a la Gerencia de Administración de Parques y Espacios Verdes el informe 157-UCPP realizado por la Unidad de Costos mediante el cual se emite la conformidad del Presupuesto, Análisis de Precios Unitarios y Especificaciones Técnicas del Estudio de Equipamientos y Áreas Verdes del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio.
- Se ha realizado la revisión correspondiente a los planos arquitectónicos de las ~~áreas verdes~~ del PUAE San Patricio donde se observa que las cantidades existentes en el diseño arquitectónico corresponden a las cantidades presentadas en el presupuesto por consiguiente se da la conformidad de los estudios arquitectónicos.
- Mediante memorando N° 0383-EPMMOP-GEF-2021-M de 22 de marzo 2021, el Ing. Paulo Salazar Viteri remite a la Gerencia de Administración de Parques y Espacios Verdes donde indica que: *“debo indicar que los estudios hidrosanitarios fueron revisados por el técnico de la Dirección de Estudios, quien emitió cuatro informes sobre la revisión de los estudios presentados por el promotor. En el informe 4 se emite la conformidad de los estudios.”*
- Mediante informe técnico N° 036-DCR-2021 de 23 de marzo 2021 el Ingeniero Marcelo Gavilánez indica que las cantidades presentadas por el promotor en los planos eléctricos corresponden al presupuesto de las áreas verdes del PUAE San Patricio por lo que se da la conformidad técnica a los estudios de Ingeniería Eléctrica del proyecto.

## RECOMENDACIONES:

Las cantidades deberán ser verificadas por la fiscalización asignada en el momento de la construcción del proyecto, tal como lo establece la Norma de Control Interno de la Contraloría General del Estado 408-19 “Fiscalizadores” en su literal d, el cual menciona:

*“d) Verificar la exactitud de las cantidades incluidas en las planillas presentadas por el contratista; además, calcular los reajustes correspondientes a esas planillas, comparando la obra realizada, con la que debía ser ejecutada de acuerdo con el programa de trabajo autorizado.”*

Elaborado por:



Firmado electrónicamente por:  
**LORENA PATRICIA  
ANDRADE AGUILAR**

Arq. Lorena Andrade  
S. Ejecutor de Procesos 1

Elaborado por:



Firmado electrónicamente por:  
**YESSICA  
ALEJANDRA  
DAVILA HIDALGO**

Arq. Yessica Dávila  
S. Ejecutor de Procesos 2

Elaborado por:



Firmado electrónicamente por:  
**MARCELO LESTER  
GAVILANEZ  
DELGADO**

Ing. Marcelo Gavilánez  
Ejecutor de Procesos 2

Revisado por

Arq. Jose Toral  
Director de Construcciones y Rehabilitación