

ACTA No. 2018 – 231 – E

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE 12 DE OCTUBRE DE 2018

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓	
2. MSc. SOLEDAD BENÍTEZ		✓
3. MSc. SUSANA CASTAÑEDA		✓
4. INTER. CARLA CEVALLOS		✓
5. SOC. CRISTINA CEVALLOS	✓	
6. ABG. DANIELA CHACÓN		✓
7. SR. FRANCISCO CHICAIZA	✓	
8. SR. HECTOR CUEVA	✓	
9. DEL POZO EDUARDO	✓	
10. DR. PEDRO FREIRE	✓	
11. ABG. SERGIO GARNICA	✓	
12. DR. MARIO GRANDA		✓
13. LIC. LUISA MALDONADO	✓	
14. DRA. RENATA MORENO		✓
15. ING. CARLOS PÁEZ	✓	
16. SR. MARCO PONCE		✓
17. ECON. LUIS REINA	✓	
18. ABG. RENATA SALVADOR		✓
19. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓	
20. MSc. PATRICIO UBIDIA		✓
21. SRA. IVONE VON LIPPKE		✓
22. DR. MAURICIO RODAS, ALCALDE METROPOLITANO	✓	

SIENDO LAS NUEVE HORAS CON TREINTA Y SEIS MINUTOS DEL VIERNES DOCE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, SE INSTALA LA SESIÓN PÚBLICA EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, BAJO LA PRESIDENCIA DEL DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO, CON LA ASISTENCIA DE LOS SIGUIENTES SEÑORAS Y SEÑORES CONCEJALES:

- | | |
|---------------------------|-----------|
| 1. SR. JORGE ALBÁN | CONCEJAL |
| 2. SOC. CRISTINA CEVALLOS | CONCEJALA |
| 3. SR. HECTOR CUEVA | CONCEJAL |
| 4. SR. FRANCISCO CHICAIZA | CONCEJAL |
| 5. ABG. EDUARDO DEL POZO | CONCEJAL |
| 6. DR. PEDRO FREIRE | CONCEJAL |
| 7. ABG. SERGIO GARNICA | CONCEJAL |
| 8. LIC. LUISA MALDONADO | CONCEJALA |
| 9. ING. CARLOS PÁEZ | CONCEJAL |
| 10. ECON. LUIS REINA | CONCEJAL |
| 11. LCDO. EDDY SÁNCHEZ | CONCEJAL |

ADEMÁS ASISTEN LOS SIGUIENTES FUNCIONARIOS:

ING. RAMIRO VITERI CASARES	ADMINISTRADOR GENERAL
DR. GIANNI FRIXONE ENRÍQUEZ	PROCURADOR METROPOLITANO
ABG. DIEGO CEVALLOS SALGADO	SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.

SEÑOR ALCALDE: Muy buenos días señoras y señores concejales, público presente. Vamos a arrancar esta sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

Señor Secretario, por favor, dígnese constatar el quórum.

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Buen día señor Alcalde, señoras y señores concejales, público presente, contamos con la presencia de once señoras y señores concejales más la

suya señor Alcalde, por lo tanto existe el quórum legal para dar inicio a la presente sesión extraordinaria.

SEÑOR ALCALDE: Una vez constatado el quórum declaro instalada la presente sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, al amparo de lo dispuesto en el artículo No. 319 del COOTAD. Por favor, señor Secretario dé lectura al orden del día.

Por Secretaría se procede a dar lectura al orden del día.

SEÑOR ALCALDE: Pasemos al primer punto del orden del día.

I. Segundo debate de los siguientes proyectos de Ordenanza:

- 1. Ordenanza del proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Plan Casa para Todos, San Francisco de Huarcaý”, Sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 052, sancionada el 15 de marzo de 2015, que aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico denominado “San Francisco de Huarcaý”. (IC-O-2018-173).**

Ingresan a la sala de sesiones los concejales Dra. Renata Moreno; y, MSc. Patricio Ubidia, a las 09h37 (13 concejales).
--

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Gracias Alcalde, compañeros concejales, público presente. Este proyecto de Ordenanza fue conocido por la Comisión de Uso de Suelo, precisamente para tratar el Plan Arquitectónico Especial “Plan Casa para Todos, San Francisco de Huarcaý”, sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 052, sancionada el 15 de marzo de 2015, que aprobó el Proyecto Urbano Arquitectónico denominado “San Francisco de Huarcaý”.

En el marco de esta Ordenanza, se designó a tres predios de propiedad municipal en el sector de Quitumbe, parroquia Chillogallo. Como suelo para vivienda de interés social, creando posteriormente un proyecto Urbanístico Arquitectónico especial denominado “San Francisco de Huarcaý”, con la Ordenanza Metropolitana No. 328, sancionada el 18 de octubre de 2010.

Esta Ordenanza fue sustituida por la Ordenanza No. 052, sancionada el 15 de marzo de 2015, la cual mantiene el objetivo social del proyecto de vivienda. Su modificación fue necesaria para actualizar la normativa urbanística y arquitectónica aplicable al proyecto; y, para incrementar la densidad de una de las manzanas con el fin de incorporar vivienda

unifamiliar, progresiva, destinada a la reubicación de familias que habitan en zonas de riesgo no mitigable en el Distrito Metropolitano de Quito.

Continúa con la lectura de la siguiente lámina:

CONDICIONES GENERALES URBANÍSTICAS DEL PROYECTO

- a) El proyecto contempla el proceso de habilitación del suelo, generando 6 manzanas para la implantación de conjuntos residenciales a ser declarados en propiedad horizontal y 3 manzanas destinadas a espacio público y equipamientos.
- b) El proyecto prevé el desarrollo de 6 conjuntos residenciales a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal los cuales acogerán unidades de vivienda unifamiliar y en bloques de departamentos, correspondientes a la categoría de vivienda de interés social, de acuerdo a lo definido por parte de los organismos estatales competentes.
- c) El Proyecto deberá integrarse al tejido urbano circundante a través del espacio público y la red vial, asegurando su adecuada conexión con los sistemas urbanos y barrios circundantes;
- d) Los espacios públicos previstos en el PUAE tales como aceras, áreas verdes, áreas deportivas, vías peatonales y vehiculares, entre otros, deberán ser accesibles y permitir su uso sin restricciones, ni cerramientos que impidan su continuidad o accesibilidad, garantizando además el acceso universal.
- e) El PUAE preverá la dotación de un centro comunitario, el cual se implantará en la manzana signada como MEQ1.
- f) El PUAE preverá la dotación de un centro de desarrollo infantil, con una capacidad de hasta 100 niños de 1 a 3 años de edad, cuya tipología, característica y normas técnicas, serán determinadas por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, este centro se implantará en la manzana signada como MEQ2
- g) El PUAE preverá la dotación del equipamiento recreativo y deportivo ubicado en las manzanas No. MEQ3 y MEQ4.

A continuación las fotografías de cuando se realizó la inspección con la Comisión de Uso de Suelo y los representantes gubernamentales que están al frente de este proyecto:





Continúa con la lectura de las siguientes láminas:

ANTECEDENTES

- **INICIATIVA NORMATIVA**

Alcalde Metropolitano asume iniciativa normativa mediante oficio No. A226 de 14 de agosto de 2017.

- **INSPECCIÓN**

El 06 de septiembre de 2017, la Comisión de Uso de Suelo en conjunto con la comisión de Vivienda y Hábitat realizaron inspección al proyecto.

- **PRIMER DEBATE**

Sesión Ordinaria de 11 de enero de 2018

- **OBSERVACIONES**

Las observaciones realizadas en primer debate constan en el oficio No. 139 de 11 de enero de 2018, realizadas por la concejala Luisa Maldonado quien solicita:

OBSERVACIONES	
EN LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS SE DEBE INCORPORAR LA POLÍTICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA	INCORPORADA
EN LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS SE HACE REFERENCIA A LA ORDENANZA NO. 311, CUANDO ÉSTA SE ENCUENTRA DEROGADA POR LA ORDENANZA NO. 052, SE DEBE HACER REFERENCIA A ESTA ÚLTIMA.	INCORPORADA
EN EL ARTÍCULO 7 HAY UN CUADRO QUE EN LA SUMA Y EN LA RESTA NO DA EL TOTAL, HAY UN ERROR DE CÁLCULO, SUGIERE QUE SE REVISE.	REVISADO
EN EL CAPÍTULO IV, SOBRE EL DESARROLLO COMUNITARIO INTEGRAL, REMITIRÁ UNAS OBSERVACIONES A LOS ARTÍCULOS 20, 22, 23, 24 Y 25.	INCORPORADO

- 02 de febrero de 2018, el señor Gerente General de Ecuador Estratégico EP. Remite solicitud de cambios en el texto de la Ordenanza.
- 02 de julio de 2018, la Comisión de Uso de Suelo analiza las observaciones presentadas en primer debate, sistematizando aquellas que considera pertinentes.

DICTÁMEN DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO

02 de julio de 2018 en sesión ordinaria la Comisión de Uso de Suelo , emitió DICTAMEN FAVORABLE

- 1.- Para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el presente proyecto.
- 2.- Disponer a la STHV que obtenga a través de la EEQ, un informe sobre la valoración del soterramiento de los cables de baja y mediana tensión, informe que deberá ser presentado antes del tratamiento del proyecto normativo en referencia en segundo debate en el Concejo Metropolitano.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Hay un oficio que llegó ayer, me imagino que está pasado bajo circular a todos los señores y señoras concejales. Por lo cual solicito al arquitecto

Jacobo Herdoíza que explique más adelante, lo que corresponde frente al requerimiento y el contenido del mismo.

Continúa con la lectura de la siguiente lámina:

INFORMES TÉCNICOS

FECHA DE ENTREGA	DOCUMENTACIÓN
15 DE MARZO 2018	ACTA DE REUNION DE SOCIALIZACIÓN A LOS POSIBLES BENEFICIARIOS DE LA MANZANA 6 DEL PROYECTO
02 DE MAYO DE 2018	STHV REMITE PROYECTO DE ORDENANZA ACTUALIZADO
06 DE JUNIO DE 2018	STHV REMITE PROYECTO DE ORDENANZA ACTUALIZADO AL MES DE JUNIO

INFORMES REMITIDOS POR LA STHV LUEGO DE LA EMISIÓN DEL DICTÁMEN DEL 02 DE JULIO DE 2018

FECHA DE ENTREGA	DOCUMENTACIÓN
04 DE OCTUBRE DE 2018 STHV REMITE LA INFORMACIÓN ACTUALIZADA SOBRE EL PUAE PLAN CASA PARA TODOS SAN FRANCISCO DE HUARCAY, MISMA QUE NO FUE PARTE DEL EXPEDIENTE QUE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO CONOCIÓ Y APROBÓ EN SESIÓN ORDINARIA DE 02 DE JULIO DE 2018 CUANDO EMITIÓ EL DICTÁMEN PARA SEGUNDO DEBATE.	<input type="checkbox"/> PROYECTO DE ORDENANZA ACTUALIZADO AL MES DE OCTUBRE
	<input type="checkbox"/> OFICIO DE 02 DE FEBRERO DE LA EP ECUADOR ESTRATÉGICO, EN LA QUE SOLICITAN CAMBIOS ESPECÍFICOS EN EL PROYECTO DE ORDENANZA. <input type="checkbox"/> OFICIO DE 05 DE ABRIL DE 2018, PRESENTADO POR EL SUBSECRETARIO DE COORDINACIÓN DEL PLAN TODA UNA VIDA EN EL QUE SOLICITA SE CONSIDERE INCLUIR EN LA PLANIFICACIÓN DE SERVICIOS DEL MUNICIPIO A LA PROVISIÓN DE ESTOS ESPACIOS PARA UNA COBERTURA APROXIMADA DE 40 NIÑOS, CONSIDERANDO QUE SE HA DESTINADO APROXIMADAMENTE UN ESPACIO DE 300m ² , PARA LOS TRES SERVICIOS DESTINADOS A LA ATENCIÓN DE LOS FUTUROS HABITANTES DEL REFERIDO PROYECTO HABITACIONAL.
11 DE OCTUBRE DE 2018 STHV REMITE INFORMACIÓN SOLICITADA POR LA COMISIÓN DE USO DE SUELO DE 2 DE JULIO.	<input type="checkbox"/> OFICIO DE 15 DE MAYO DE 2018, SUSCRITO POR GERENTE GENERAL DE LA EP. ECUADOR ESTRATEGICO MISMO EN EL QUE SOLICITA LA IMPLEMENTACIÓN DE CAMBIOS ESPECÍFICOS EN EL PROYECTO DE ORDENANZA. <input type="checkbox"/> OFICIO DE 28 DE MAYO SUSCRITO POR GERENTE GENERAL DE LA EP. ECUADOR ESTRATEGICO EN EL QUE SOLICITA QUE EN EL TEXTO DE LA ORDENANZA CONSTE LO DISPUESTO EN EL ART. 510 DEL COOTAD.
	<input type="checkbox"/> OFICIO DE 02 DE OCTUBRE DE 2018 SUSCRITO POR GERENTE GENERAL DE LA EP. ECUADOR ESTRATEGICO EN EL QUE ADJUNTA LAS CÉDULAS CATASTRALES DE LOS LOTES CON PREDIOS No. 165005,165009,692453 HE INFORMA QUE LAS SUPERFICIES DE LOS PREDIOS HAN SIDO REGULARIZADAS, DEBIDO A QUE CON FECHA 14 DE AGOSTO DE 2018, EL SECRETARIO DE TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA SOLICITÓ SE REALICE LA CORRESPONDIENTE INTEGRACIÓN PARCELARIA Y REGULACIÓN DE LAS SUPERFICIES DE LOS PREDIOS REFERIDOS. <input type="checkbox"/> RESOLUCIONES 360 Y 368 DE 2018, EMITIDAS POR LA DIRECTORA METROPOLITANA DE CATASTROS.

COMISIÓN USO DE SUELO

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Este es el proyecto urbanístico arquitectónico especial, que pone a consideración del Concejo Metropolitano la Comisión de Uso de Suelo. Lo que si sería bueno destacar y dejar sentado, al igual que en otro proyecto que vamos a conocer, es una disposición general que indica que, la aprobación de este proyecto no exime de la responsabilidad de los promotores haber realizado la misma sin las licencias correspondientes. De la misma manera se debe dejar a salvo los expedientes administrativos que hubiere a lugar, para que continúen conforme el ordenamiento jurídico vigente.

En virtud que en este proyecto, inclusive ya están habitando ciudadanos con su justo derecho y por su necesidad. Pero en el ámbito del procedimiento, no ha existido la aprobación previa de este proyecto a través de la Ordenanza, para poder primeramente ejecutarlo y después habitarlo como en efecto se ha evidenciado.

Sería bueno que el señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, haga su participación, para que amplíe datos técnicos y también explicativos. Sobre todo con lo que tiene que ver con el soterramiento; y, lo requerido por parte de la Comisión. Gracias señor Alcalde.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: Alcalde solicitó que primero intervenga el Secretario, con lo que ha pedido el concejal Garnica. A fin de que explique este último oficio que ha llegado; y, luego del Secretario poder intervenir.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

Me voy a referir al informe que nos remite la Empresa Eléctrica Quito, relacionado a los precios y especificaciones técnicas comparativas entre una propuesta aérea; y, una propuesta soterrada, que fue solicitada por la Comisión de Uso de Suelo, para corroborar un informe técnico - económico que había hecho la empresa Ecuador Estratégico. Promotor y conductor de este proyecto, que arroja una cifras digamos de una distancia muy importante entre lo que implica dejar en cable aéreo versus dejarlo soterrado. Entonces hagamos el repaso estos dos documentos, para que ustedes saquen las conclusiones.

La Empresa Eléctrica de Quito nos remite ayer, lo que habíamos pedido con bastante anticipación, pero recién ayer se nos remite. Un comparativo de las cantidades y precios implicados en el soterramiento aéreo. Es decir, manteniendo cables de mediana y baja tensión a nivel de postes, versus lo que implica construir ductería en la acera para soterrar los cables de eléctricos.

Los rubros lamentablemente no están agrupados a nivel de metro lineal o kilómetro. Lo único que hacen es remitirnos un listado de precios unitarios, de los componentes de infraestructura y de equipos que intervienen en lo eléctrico soterrado; y, en lo eléctrico aéreo. Por lo tanto es muy difícil colegir de esta información cuánto cuesta finalmente un metro lineal o un kilómetro soterrado versus un kilómetro aéreo.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

Para eso se requeriría establecer un proyecto aplicando estos rubros unitarios. Lo cual en 24 horas nos fue imposible.

Si hacemos un breve repaso de los números importantes que intervienen en el soterramiento, van a poder ver que intervienen ducterías y por metro lineal hay \$280,00 dólares; cámara de transformación que intervienen en cada ciertos tramos y son costosas \$ 25.000,00 dólares; cámaras de transformación sobre piso. La subterránea es muy costosa \$25.000,00 dólares; la que va a nivel de piso \$16000; y, los ingresos de acometidas \$46 dólares cada una. Hay que multiplicar por las 618 viviendas, la ductería, más las cámaras soterradas, más las cámaras en superficie.

El oficio en referencia se adjunta a continuación:

**EMPRESA
ELÉCTRICA
QUITO**

Oficio Nro. EEQ-GG-2018-1001-OF
Quito, D.M., 27 de septiembre de 2018

Asunto: Valoración de costos para proyectos residenciales de medio voltaje, bajo voltaje y alumbrado público entre una red subterránea y una red aérea.

Arquitecto
Jacobo Herdoíza Bolaños
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

Señor Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda:

En respuesta al Documento No. STHV-DMPPS 3822, donde solicita informar "la valoración comparada de costos para proyectos residenciales de baja, mediana y alta densidad poblacional (hab/ha), entre una red soterrada de bajo y mediana tensión y una aérea", indicamos lo siguiente:

Costos de red subterránea obra civil y obra eléctrica:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO	OBSERVACIONES
OBRA CIVIL				
Canalización 3 ductos 160 mm + 6 ductos 110mm + 1 Triducto	m	1	\$280,00	Incluye pozos de revisión de 1,2x1,2x1,2 m con tapa de Hierro Fundido cada 30 m
Cámara de transformación subterránea 4 x 4 x 3 m	u	1	\$25.000,00	Incluye dos pozos de revisión de 1,2x1,2x1,2 m con tapa de Hierro Fundido, Ventilación y Puerta de acceso
Cámara de transformación sobre el piso 5 x 4 x 4 m	u	1	\$16.000,00	Incluye dos pozos de revisión de 1,2x1,2x1,2 m con tapa de Hierro Fundido, Ventilación y Puerta de acceso
Ingreso para acometidas	u	1	\$ 46,08	Se considera desde la caja de mano por acometida 5 m de manguera BX 1-1/2" a cada predio

Av. 10 de Agosto y Las Casas
Telf: 3984-700
Call Center 136
Casilla: 17-01-473 • Quito - Ecuador
www.eeq.com.ec

1/4

* Documento Interno Electrónico por Oficio

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

Comparemos rápidamente esas cifras con los rubros aéreos, donde claro los precios son bastante más más bajos, sin duda alguna. Pueden ver las diferencias: suministro de tendido de cable conductor \$13,00 dólares; suministro de cable de bajo voltaje \$10,00 dólares por metro lineal; suministro y tendido de cable conductor de alumbrado \$5,00 dólares; acometidas se repite aproximadamente lo otro y talvez sube un poco, el transformador que va en los postes \$10.000,00 dólares.

El oficio en referencia se adjunta a continuación:



Oficio Nro. EEQ-GG-2018-1001-OF
Quito, D.M., 27 de septiembre de 2018

Costos de red aérea con estructura tipo trifásica:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO	OBSERVACIONES
OBRA ELÉCTRICA				
Suministro y tendido de conductor cable de Medio Voltaje	m/circuito	1	\$ 13.83	Se consideró 1 circuito trifásico de MV con CONDUCTOR DESNUDO CABLEADO ALUMINIO, AAC NO. 2/0 AWG, 7 HILOS
Suministro y tendido de conductor cable de Bajo Voltaje	m/circuito	1	\$ 10.83	Se consideró 1 circuitos de BV trifásico con CABLE PRENSAMBLADO DE AL, CABLEADO, 600 V, XLPE, 3 X 50 AAC + 1 X 50 AAAC + 1 X 25 AAC MM2 (3 X 1/0 + 1 X 1/0 + 1 X 4 AWG)
Suministro y tendido de conductor cable de alumbrado público	m/circuito	1	\$ 5.11	Se consideró 1 circuitos de AP con CABLE PRENSAMBLADO DE AL, CABLEADO, 600 V, XLPE, 3 X 50 AAC + 1 X 50 AAAC + 1 X 25 AAC MM2 (3 X 1/0 + 1 X 1/0 + 1 X 4 AWG) donde actúa el hilo piloto
Suministro y tendido de conductor para acometidas	u	1	\$ 66.24	Se considera 20 m de MULTICONDUCTOR ANTI HURTO DE ALEACIÓN AL AA-8000, AISLAMIENTO XLPE, CHAQUETA PVC, 600 V, NO. 3 X 6 AWG, 7 HILOS.
Transformador convencional en torre	u	1	\$ 10,252.11	Se considera transformador trifásico convencional 150 KVA, 22860 - 220/127 V.

Oficio Nro. EEQ-GG-2018-1001-OF
Quito, D.M., 27 de septiembre de 2018

Para la canalización se utilizó la conformación de banco de ductos estándar.
 Para las cámaras de transformación se consideró una cámara tipo en la cual mantienen las distancias de seguridad, con bases para celdas, transformador y tablero de bajo voltaje.
 De cada pozo de revisión se derivan de 3 a 4 acometidas aproximadamente.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO	OBSERVACIONES
OBRA ELÉCTRICA				
Suministro y tendido de conductor cable de Medio Voltaje	m/circuito	1	\$63,95	Se consideró 1 circuito de MV con CABLE DE AL, CABLEADO, 25 KV, XLPE, 500 MCM, 37 HILOS, 100% NA, 1/3 NEUTRAL.
Suministro y tendido de conductor cable de Bajo Voltaje	m/circuito	1	\$143,90	Se consideró 4 circuitos de BV con CABLE DE AL, CABLEADO, 600 V, TTU, 250 MCM, 19 HILOS
Suministro y tendido de conductor cable de alumbrado público	m/circuito	1	\$12,61	Se consideró 1 circuitos de BV para alumbrado público con CABLE DE AL, CABLEADO, 600 V, TTU, 4 AWG, 7 HILOS
Suministro y tendido de conductor para acometidas	u	1	\$81,69	Se considera 5 m de CABLE DE AL, CABLEADO, 600 V, TTU, 4 AWG, 7 HILOS, por acometida incluye conectores multiderivación en pozos de revisión
Transformador, celdas de medio voltaje, tablero de distribución	u	1	\$57.125,00	Por cada cámara de transformación una transformador de 200 KVA, 3 celdas de seccionamiento + 1 Fusible, 1 tablero de distribución de 8 salidas

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:
Solo comparando los rubros con los precios unitarios. Los unos están en realidad por rubros que están en \$16.000,00, \$40.000,00, \$280,00 dólares por cada metro lineal, más las acometidas en \$40,00 dólares. En el comparativo están rubros de \$100,00 o \$200,00 dólares, salvo los transformadores que valen \$10.000,00 dólares.

No hemos hecho el análisis lineal, kilometro por kilómetro, pero la diferencia es notoria. Ahora recordemos lo que nos dijo Ecuador Estratégico en 2017, cuando ellos hicieron el presupuesto aéreo versus soterrado, para el mismo proyecto. Me parece que hay consistencia de datos.

Vamos rápidamente al informe que se nos remite como parte del expediente, el 31 de agosto de 2017:

El oficio se adjunta a continuación:

				Av. Orellana E11-75 y Av. Coruña Edificio Albra Telf: (593) 2 3826114 - 3826150 Quito - Ecuador			
14	Poste circular de hormigón armado de 10 m, 400 kg	350,00	18	POZO DE REVISION BV 0,80X0,80X0,80 m LIBRES	300,00	-50,00	86%
15	Poste circular de hormigón armado de 12 m, 500 kg	450,00	19	POZO DE REVISION MV 1,00X1,00X1,00 m LIBRES	400,00	-50,00	89%
			20	Pozo de red de Alumbr. Pub. Junto a cada poste BT. 0.40x0.40x0.40 m.	136,40	136,40	1%
16	HERRAJES (AISLADORES, CRUCETAS, ABRAZADERAS)	10000,00				-10.000,00	
			21	MATRIZ DE TUBERIA 4X4*+1TR:DUCTO	69,61	69,61	
TOTAL					25484,43		480%

Análisis

El Proyecto "Plan Casa para Todos – San Francisco de Huarca" se tiene 2 km de media tensión, 4 km de baja tensión y una potencia a instalarse de 1 MVA, con el análisis del modelo que se tiene en las anteriores tablas se tendría un costo de \$258.131,72 USD si la red de distribución eléctrica es aérea, pero si la red de distribución eléctrica fuese soterrada el costo de este sería \$1.239.857,68 USD.

	RED DE DISTRIBUCIÓN	
	AEREA	SOTERRADA
COSTO TOTAL	\$258.131,72	\$1.239.857,68
* COSTO x VIV 618 U	\$417,69	\$2.006,24

* El costo por vivienda se incrementaría, por lo que el proyecto no sería viable económicamente.

Si no se considera el costo del retiro de la red de eléctrica de media y baja tensión que rodea al terreno del proyecto.

Adicionalmente en este presupuesto no se ha considerado el alumbrado del parque que se tiene proyectado en el mismo.

Adicionalmente las fallas en las redes de distribución es más difícil localizarlas puesto que esta no es visible.

Conclusiones

En conclusión la relación de costos entre una red de distribución eléctrica: aérea y soterrada, el costo es de 4 a 5 veces más.

Atentamente,

Ing. Carlos Sánchez
ECUADOR ESTRATEGICO EP

Ingresan a la sala de sesiones los concejales Sr. Marco Ponce, MSc. Susana Castañeda, Abg. Renata Salvador, Abg. Daniela Chacón; y, Sra. Ivone Von Lippke, a las 09h45 (18 concejales).

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

En las conclusiones para el proyecto “Huarca”, el costo de la red aérea ascendería a \$258.000,00 dólares, con un costo unitario por vivienda de \$417.00,00 dólares. Mientras que la infraestructura soterrada ascendería a 1,2 millones de dólares con un costo de \$2.000,00 dólares por unidad de vivienda. Es decir se multiplica por cinco.

Evidentemente en el debate mantenido en la Comisión hubo una orientación estratégica para prevalecer la calidad del espacio público; y, la calidad de los conjuntos habitacionales. Por lo cual la política pública de vivienda en Quito, siempre ha exigido soterramiento en proyectos de vivienda de interés social. Por lo tanto se exigiría un tratamiento análogo a Ecuador Estratégico en este caso.

Esa fue la determinación de la política pública que propusieron las comisiones. Sin embargo Ecuador Estratégico con argumentos jurídicos y económicos, nos está diciendo que la incidencia de esta vivienda que es 100% subsidiada. La lógica es evitar que el costo de la vivienda ascienda más allá de los techos impuestos por la política nacional.

Bajo esta perspectiva de vulnerabilidad socioeconómica, más un decreto ejecutivo emitido por CELEC EP, que está por debajo de una Ordenanza. Que establece que para proyectos de vivienda de interés social exclusivamente. No es exigible el soterramiento de los cables de mediana tensión.

Se está proponiendo que este proyecto tenga esa excepción. El proyecto está planteando un camino mixto, lo que está proponiendo son postes. Pero todo el sistema de acometidas a las viviendas individuales no se hace del poste al lindero, sino soterradamente. De manera que el impacto visual es mucho menor. Si hay impacto visual de poste a poste, pero no hay impacto visual de poste acometida de las casas.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: Quito ha avanzado muchísimo, fue una discusión ardua en la administración pasada, respecto de a los proyectos de vivienda de interés social. Que éstos tenían que ser de la mejor calidad posible. No porque están destinados a familias de escasos recursos económicos, vamos a hacer cualquier cosa. Decidimos poner dentro de la política de vivienda que, en el caso del cableado eléctrico; y, todo el cableado sea soterrado. Pero ahora tenemos un programa de Gobierno donde el destinatario no pone absolutamente nada en términos económicos, para su vivienda. Es decir es lo más vulnerable que tenemos.

Hemos discutido bastante respecto del soterramiento. Lo que dice el Gobierno, es que le subiría como \$2000,00 dólares; y, la vez anterior que discutimos la Ordenanza, estábamos pensando en la posibilidad de poder en este caso súper especial, aceptar esta posibilidad del soterramiento mixto. Esa decisión la tenemos que tomar hoy. Lo que me preocupa primero es que no se calculó por parte del Gobierno el soterramiento total, porque tiene que ser así como lo indica la norma de Quito. Segundo que si es que va a ser un programa esta naturaleza, tiene que tomar en cuenta todos estos costos, debe calcularlos y ver cómo resolver.

Probablemente la Empresa Eléctrica podría subsidiar de alguna forma, hacer un cruce para subsidiar el tema del soterramiento. La preocupación que tengo es que estemos alterando una Ordenanza; y, una política que tiene la ciudad. Esa es la preocupación que quiero colocar para el debate.

En las observaciones que presente la vez anterior, algunas se han acogido lo cual agradezco; y, voy a plantear algunas que consideró que deben acogerse y otras retirarse. Hay que incorporar en el considerando la Ordenanza sustitutiva. Hay que ponerlo "la Ordenanza sustitutiva denominada San Francisco de Huaracay". Que se está sustituyendo justo por las No. 328, sancionada en 2010; y, No. 052, sancionada en 2010; eso no está en los considerados.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: Si consta. En la exposición de motivos, hemos colocado en los antecedentes de la No. 052 y así mismo de la anterior a la No. 052 que es la No. 328. Esto vamos a trasladar a los considerandos.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: En el artículo dos hay un párrafo que dice:

"Para el caso de familias que sean partes los programas de re-localización de viviendas, por factores de riesgo y que obtengan una vivienda en el marco el presente proyecto. Se obligarán a entregar la vivienda en situación de riesgo a favor del Municipio de Quito, sin costo alguno".

Esto es bien importante, porque el Municipio puede solicitar estas viviendas para el caso que necesite la ciudad, a familias que estén en procesos de re-localización.

Me parece que a lo mejor se podría poner un transitorio o ver de qué manera lograr que esto se pueda realmente llevar a la práctica. Entonces podemos poner un transitorio al final, donde diga que el Municipio de Quito, suscribirá un convenio con el Gobierno Nacional y en el marco de esta posibilidad, obtener las viviendas de relocalización

Porque si bien es cierto lo oponemos en la norma, pero cómo sé si se concreta. Tendrá que concretarse a través de un convenio, suscrito con el MIDUVI, o con Casa para Todos para poder hacer realidad.

En el último inciso del artículo No. 2, me preocupa muchísimo los dos incisos finales. Que en resumen dirían que no hay ninguna posibilidad de vivienda progresiva. Ese es el otro tema que nosotros habíamos insistido muchísimo.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: Si vamos al artículo doce página diez, voy a desglosar el componente técnico ya que es muy importante.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: Porque el sistema constructivo es el que se hace referencia, este sistema constructivo no permitiría crecer.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: Salvo para las viviendas unifamiliares. Tiene razón ya que los bloques de cuatro departamentos en dos pisos; y, los bloques de 12 departamentos, de 3 pisos. No pueden ser objeto de ampliación de vivienda progresiva.

Ya que el sistema estructural de mampostería y la inclinación de los techos lo prohíbe. Son bloques confinados, ya que no pueden crecer ni horizontalmente ni verticalmente. Sin embargo para las viviendas unifamiliares se hizo una innovación técnica, por parte del promotor de Ecuador Estratégico.

Voy a leer el artículo y posterior la memoria técnica:

“Artículo 12.- Progresividad constructiva.- Únicamente se permitirá la progresividad constructiva en las viviendas unifamiliares, las cuales podrán incrementar su área edificada según lo determinado en la Memoria estructural de vivienda unifamiliar con crecimiento vertical contenido en el anexo No.3 de la presente ordenanza”.

A continuación se incorpora el anexo No. 3, donde se realizan especificaciones:

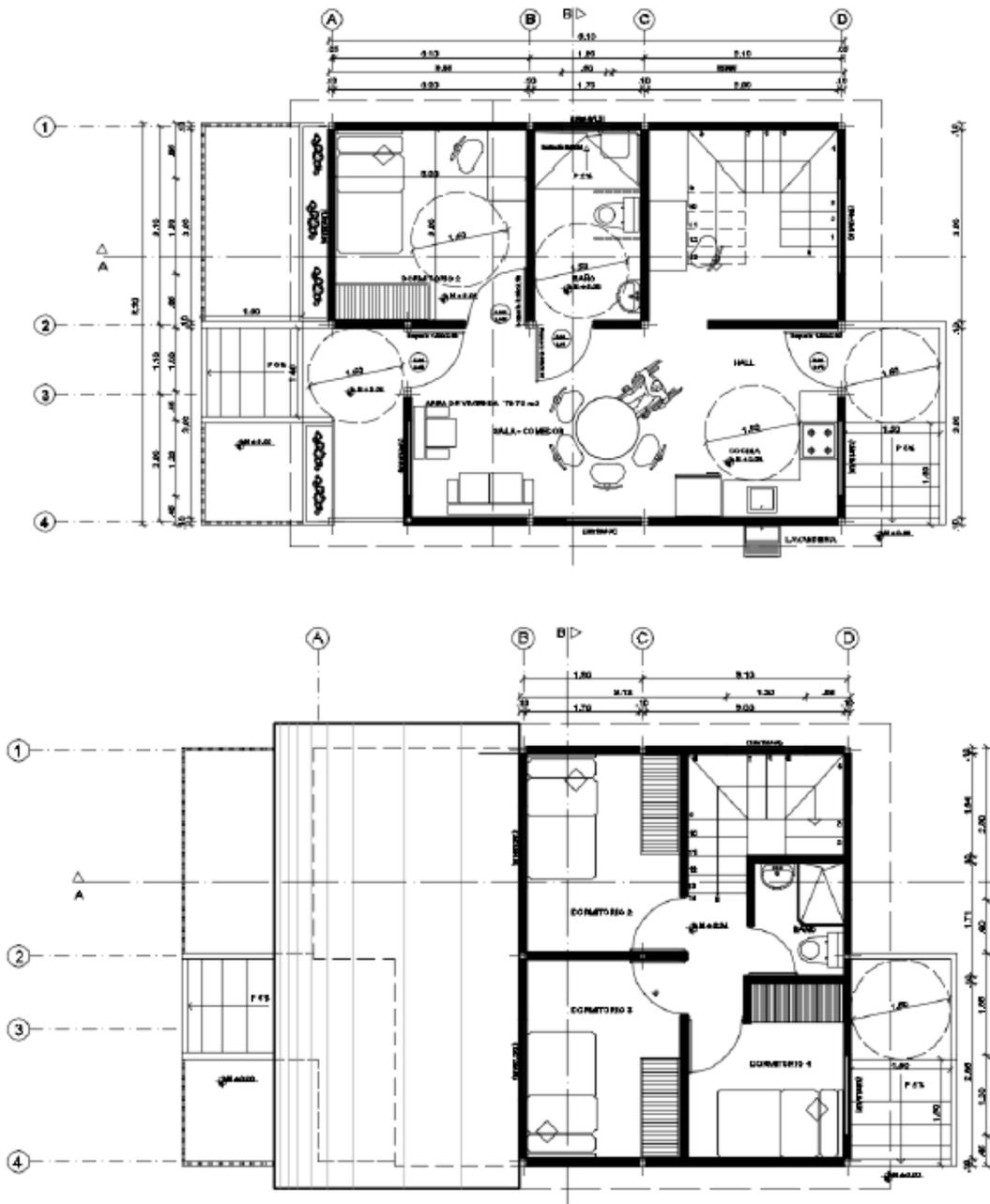


Figura 3.1 Plantas

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

La vivienda unifamiliar crece verticalmente a través de un sobre techo que permite incorporar dos dormitorios más y una caja de escaleras. Esta vivienda a diferencia de los bloques, funciona como estructura portante metálica (columnas metálicas). En la tipología de vivienda unifamiliar, se reemplazaría el dormitorio en planta baja por una caja de escaleras en C. Lo cual permitiría subir a un piso superior con la siguiente distribución: Tres dormitorios, un baño completo, un altillo. En una vivienda que actualmente está diseñada con un techo que desemboca el agua. Una vez que se libera el fragmento de cielo raso, se permitiría subir por la escalera a los tres dormitorios y el baño. Subiría con estructura metálica, con la misma inclinación que tenía el primer piso, sube para cubrir el medio piso alto.

A continuación hace referencia a la siguiente lámina:

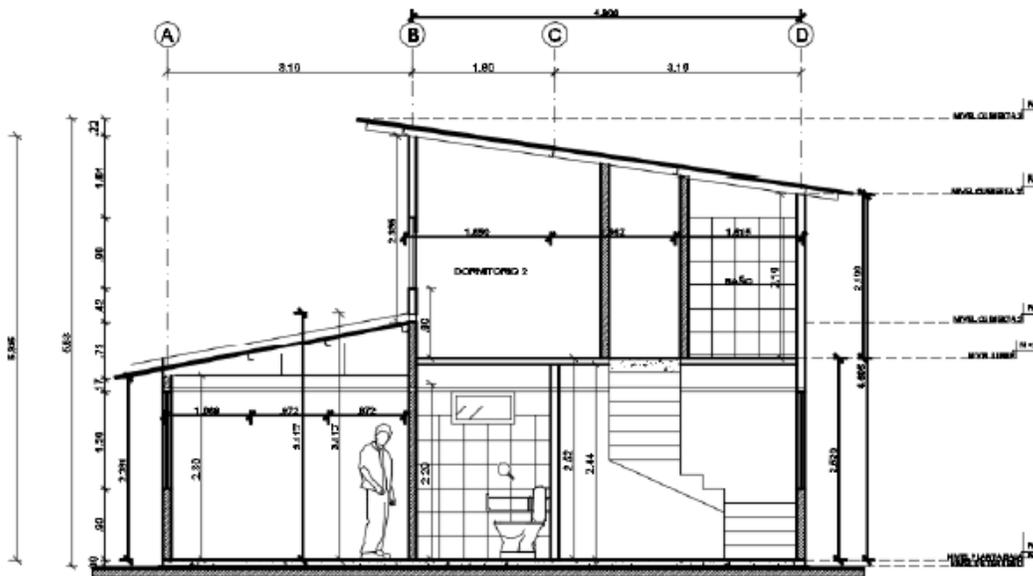


Figura 3.2 Corte A-A

Hay una memoria de cálculo estructural, toda una modelación estructural que permite reemplazar lo que antes era un techo inclinado a nivel del primer piso. Se construye una loseta, finalmente se deja el hueco de gradas con una cubierta inclinada.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

6. CONFIGURACIÓN ESTRUCTURAL

La súper estructura está conformada por columnas y vigas tubulares de acero, así como dos cubiertas inclinadas de diferente pendiente con techo de galvalume y correas y riostras de amarre

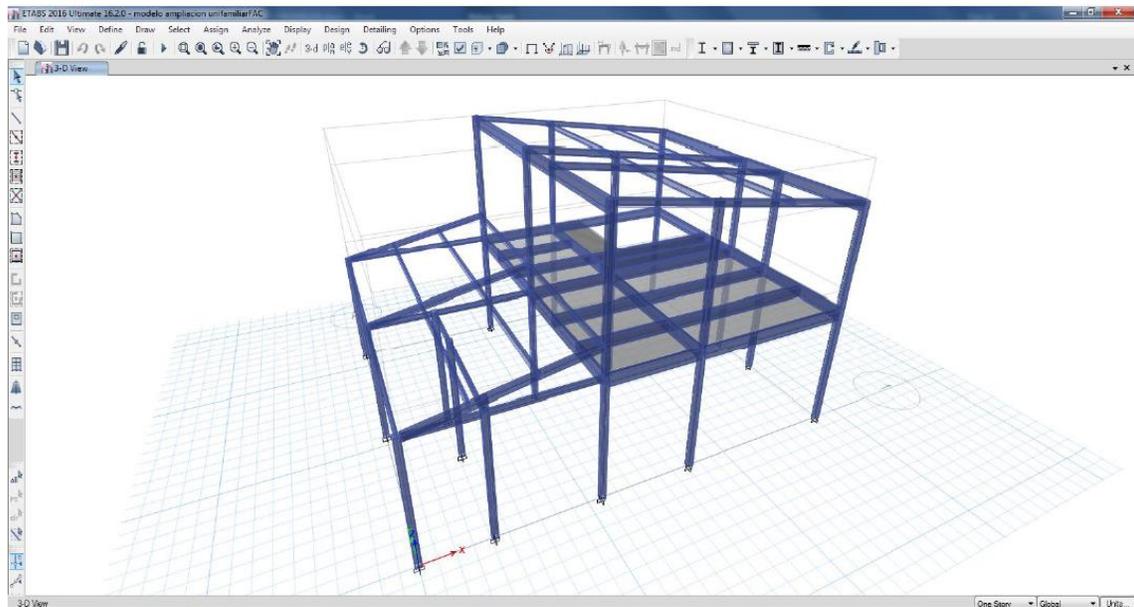


Figura 6.1 Vista 3D del modelo

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: De manera que la vivienda crece en más del 50%, en la práctica pasa a tener cuatro dormitorios.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: Muchas gracias por la información. Hemos estado en el proyecto desde primer momento que inició e inclusive con Jacobo, con los funcionarios de la Secretaría; y, los mismos constructores. Observábamos la dificultad que tenemos ya en las construcciones de bloques, yo les digo y les ha puesto. Cuando ya se termine de entregar de forma legal, van a haber ampliaciones también en los bloques. Definitivamente y me alegro que por tanta insistencia que hemos hecho, tanto esta concejalía cuánto la Secretaría de Territorio. Al menos en las viviendas unifamiliares se proponga un crecimiento progresivo ordenado.

En los bloques eso no va a ser posible ahora, pero la gente lo va a hacer. Los departamentos son pequeños y la gente va a querer crecer; y, cómo se está dejando entre patios, entre el un bloque y el otro, lo que la gente va a hacer es crecer hacia esos entre patios. En esa área vamos a tener dormitorios oscuros y húmedos, en fin. Porque no tienen para dónde poner ventanas. La Secretaría de Territorio, ha enviado al Gobierno Nacional algunas alternativas,

de cómo construir vivienda de interés social linda y bien hecha. Yo quisiera oficialmente que nosotros como Concejo, le recomendemos al Gobierno Nacional que acoja las recomendaciones que hace este Municipio, en cuanto a la construcción de vivienda social. Porque si tenemos bastante que opinar, bastante que decir; y, además hay un estudio que se ha recogido de países como Chile o México, donde primero se han tenido que derrocar muchas viviendas que no han servido para nada; y, luego se han planteado verdaderos proyectos que incluyen espacio público, que incluyen encuentro comunitario, etcétera. Que acojan esas esas propuestas que tiene elaboradas el Municipio. Ahora prácticamente ese proyecto ya está y mañana vamos a tener estas dificultades, porque la gente va a crecer.

En el capítulo sexto, en gestión social del hábitat, el artículo 22, procesos de registro y licenciamiento: *“El proyecto observará flujo de procedimientos de revisión, certificación de conformidad técnica, licenciamiento, catastro, declaratoria de propiedad horizontal, registro y demás trámites requeridos para su cabal ejecución, en función de la normativa vigente”.*

La verdad ese proyecto ya está dado, para mí este artículo es una burla realmente porque eso ya sucedió. Creo que hay que retirar este artículo o proponer algún otro texto. Me parece que tengo una confusión en el artículo, parece que tengo un documento antiguo, al que hago referencia habla de los permisos.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:
Es en la disposición general cuarta que indica:

“Disposiciones Generales.-

Cuarta.- El proyecto observará el flujo de procedimientos de revisión, certificación de conformidad técnica, licenciamiento, catastro, declaratoria de propiedad horizontal, registro y demás trámites requeridos para su cabal ejecución, en función de la normativa vigente. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del DMQ, Registro de la Propiedad y demás instancias municipales darán un tratamiento prioritario a este proyecto para agilizar los trámites correspondientes para su ejecución”.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: Yo pregunto señor Secretario, ¿esto debía estar hecho antes de construir?

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:
Sí es así, gran parte de estos procesos. En la Ordenanza No.156 exige que sean hechos previamente, otros se hacen posteriormente. Concretamente la declaratoria de propiedad horizontal, las transferencias dominiales, el registro; y, catastro consecuente de esas alícuotas.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: Entonces creo que este texto tiene que ser modificado, porque como dijo el señor Secretario, hay una parte que ya está hecha, otra por hacer. No podemos aprobar como que estaría iniciando un proyecto.

Sale de la sala de sesiones la concejala Abg. Daniela Chacón, a las 10h13 (17 concejales).

Propongo que esto se divida en dos, se deje lo que falta por hacer; y, en todo caso para que el proyecto avance lo que se podría es acoger a alguna Ordenanza, la este usted mismo está diciendo Jacobo. Que permite de alguna manera avanzar por proyecto, hay que ver cómo mejorar este texto, porque este proyecto ya está hecho.

Paso al capítulo sexto, en gestión social del hábitat. Agradezco se ha recogido lo propuesto, sin embargo está bien a destiempo, no. Porque lo que estamos proponiendo ahí es que se tome en cuenta la economía popular y solidaria, es decir a la gente que pueda hacer adoquines, puede entrar en un acuerdo alianza público - privado - comunitario, pero reitero el proyecto ya está hecho. Acepto, sin embargo dejó constancia, que mucho de lo que se solicitó ya está dado. Todo lo hizo la empresa privada. Cuando teníamos la oportunidad de un proyecto de vivienda interés social, tomar en cuenta a la economía popular y solidaria. Sin embargo hay otras cosas que se pueden hacer en adelante, por eso es necesario que esto quede ahí.

En la disposición general primera, lea por favor.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

“Disposiciones Generales.-

Primera.- Para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20, el promotor deberá cumplir lo establecido la normativa metropolitana vigente”.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: Quiero dejar constancia en este Concejo; y, que conste en actas. Que no hubo jamás licencia; y, tuve que ayudar a sacar el permiso de trabajos varios para que puedan comenzar. Hay que eliminar este artículo, porque ya está construido insisto otra vez, obviamente no hay licencia, no hay permisos, no hay nada porque no hay Ordenanza. Estamos queriendo aprobar sobre hechos consumados, esto ya está hecho.

En vez de aprobar una Ordenanza deberíamos pasarle a la regularización de barrios, porque la gente está inclusive viviendo, sin ninguna legalidad jurídica. Si bien es cierto es un proyecto de familias en extrema pobreza, sin embargo nosotros como autoridades, tanto el Gobierno Nacional, como el Municipio de Quito. Somos los primeros en tener que cumplir la norma, hay un convenio de por medio suscrito para apoyar.

Este Concejo aprobó la donación de los terrenos, yo mismo solicitaba al directorio de vivienda que se reúna, para poder donar pronto, consolidar el territorio. He ido al sitio donde está el proyecto para apoyarles a los constructores, para sacar los permisos. Pero no

se pueden hacer así las cosas. Nosotros somos los primeros en respetar la Ley, ¿cómo exigimos a los demás, si no lo hacemos?

Me he reunido varias veces con Ecuador Estratégico, he mandado cartas al Presidente de la República, para que revisen pronto este tema. Tengo que decir que la Secretaría de Territorio no ha sido la que se ha demorado, no es responsable. El responsable ha sido el Gobierno Nacional, para poder aprobar este proyecto. Quiero proponerle al Concejo lo siguiente:

Que haga una inspección la Agencia Metropolitana de Control; y, de encontrar razones para sancionar, sancione el proyecto como cualquier otro. Para que nosotros podamos como Concejo Metropolitano, actuar dentro del marco de la Ley, y dar el tratamiento como a cualquier ciudadano. Debemos comprobar además, que los anexos, los planos, los estudios de factibilidad de obras: agua potable, alcantarillado, etcétera. Sean exactamente con las que ya están hechas en este momento. Mínimamente hay que comprobar esto.

La Agencia Metropolitana de Control tiene que actuar, tiene que ir, tiene que ver; y, si es el caso tiene que sancionar. No creo que en esto haya ningún expediente sancionatorio, no hemos solicitado porque nosotros hemos actuado de forma responsable, pero también de buena fe; y, esto lo he mencionado varias veces en el Concejo.

Con todas las justificaciones que ha tenido la Comisión de Suelo, no voy a discutir eso aquí. No le permitieron que el proyecto trate más la Comisión de Vivienda, pero en lo que nosotros tratamos y en las inspecciones que hicimos de forma particular y luego de forma conjunta con la Comisión de Suelo. Hemos hecho todos nuestros esfuerzos para apoyar al Gobierno Nacional para que saque adelante este proyecto, pero ahora ese proyecto ya está hecho; y, recién nosotros vamos a aprobar esta Ordenanza sobre hechos consumados.

Mínimamente el Concejo debe solicitar a la Agencia Metropolitana de Control, una inspección, de encontrar sanciones que lo haga; y, si no las hay, en hora buena. Comprobar que los planos coincidan, que todo el expediente técnico tenga todo lo necesario y coincida con lo que está haciéndose. Estas son mis observaciones. Gracias.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Me preocupa efectivamente, que en este proyecto se sienten precedentes negativos para el desarrollo de la ciudad, quiero ser muy claro y explícito al respecto. Quiero señalar que si hay responsabilidad municipal, respecto a los dos temas que voy a mencionar, no sólo es la irresponsabilidad en el manejo que ha hecho el Gobierno Nacional y particularmente la Empresa de sectores estratégicos, al construir sin licencia. Pero también hay una irresponsabilidad de la municipalidad al no enfrentar los temas.

Como antecedente este un terreno que el Gobierno Nacional, le entregó al Municipio para que haga vivienda de interés social y luego el Municipio devolvió ese terreno al Gobierno

Nacional para que realice vivienda de interés social. Es un programa efectivamente excepcional, porque es 100% gratuito, lo cual es una política del Gobierno que yo no la comparto plenamente. Pero que podría entenderse como razonable dada la urgencia de vivienda que pueda tener este país.

Eso le da un carácter un tanto excepcional, pero la excepcionalidad no significa que se violenten todos los procedimientos. Uno puede tener celeridad para enfrentar estos temas, puede buscar mecanismos que le den agilidad a los tratamientos, puede adoptarse medidas expresas para resolver problemas específicos. Pero no pasarse por alto todas las normas y las reglas, eso fue señalado por varios concejales hace mucho tiempo, en el momento que se discutía previo a que ingrese a primer debate este proyecto. Se recomendó que se sigan los procedimientos adecuados, eso no se cumplió de manera precisa y me parece que ahí hay una falencia de la municipalidad, al exigir que esto se haga. No es cuestión solo que el gobierno hace lo que quiere y la municipalidad se queda callada y acepta, hay también una responsabilidad municipal. En la Comisión fuimos enfáticos en señalar que se sigan esos procedimientos. Puede haber un trato excepcional, sí, insisto pero eso no significa pasar por alto a los otros.

Recuerdo que en el año 2010, desde la Comisión de Áreas Históricas de la que formaba parte, hubo que suspender un proyecto y suspendimos. Porque la costumbre era que las obras municipales, no tenían que tener ningún procedimiento de aprobación. Una costumbre practicada generalmente. El nuevo aeropuerto de Quito fue desarrollado a través de una Comisión Especial que se inventaron, misma que la Contraloría observó y hubo que eliminarla, porque fue aprobado sin ningún procedimiento de aprobación municipal. La Asamblea Nacional quería hacer las reparaciones o las adecuaciones que estaban prevista a través de un concurso con un proyecto desde mi punto de vista muy interesante, pero igual sin aprobación. Y todos estos temas hubo que parar y detener hasta que se cumplan los procedimientos de aprobación.

Afortunadamente en esos casos que mencionó, se pudieron hacer a tiempo y se exigió que estas instancias cumplan con los procedimientos de aprobación; y, se dieron tratamientos especiales. Por ejemplo en el caso de la Asamblea, se le exigía inicialmente establecer unas garantías, con cantidades enormes de dinero para desarrollar la obra que se tenía prevista. A partir de eso justamente se reflexionó sobre la validez del tema de las garantías en la construcción. Pero se cumplió, se dio un tratamiento especial y se cumplió con los procedimientos de aprobación. Me parece que eso debería quedar claro, al tomar esta resolución sobre este tema.

El segundo tema que me preocupa es el de soterramiento de cables.

CONCEJALA SRA. IVONE VON LIPPKE: Buenos días concejalas, concejales, Alcalde. Pediría que haga silencio la sala, mientras habla el concejal Albán.

SEÑOR ALCALDE: Por favor guardemos silencio, y respetemos a quien está en uso de la palabra.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: A los que no les guste, pueden abandonar la sala, pero si pediría que al menos no me perturben.

Sobre el soterramiento de cables le pido atención particularmente al Procurador y al Secretario de Territorio. He hecho pedidos expresos respecto a resoluciones del Ministerio de Comunicaciones que existía en ese momento, ahora CELEC. Que dicen que ellos son la autoridad respecto al tema del cableado. Claro que ellos son los que autorizan el cableado y los sistemas de abastecimiento de electricidad y de comunicaciones. Pero el espacio público es responsabilidad exclusiva constitucional del Municipio de Quito; y, las resoluciones del CELEC y del Ministerio de Comunicación, hace tres años sobreponían y dejaron inválida una Ordenanza municipal, que establece la forma de manejar el espacio público con el tema del cableado.

Le he pedido expresamente a la Procuraduría y a la Secretaría que intervengan y no han hecho nada. Recibí al año y medio alguna información, algún reporte de la Procuraduría diciendo que es resolución del Ministerio, casi renunciando a la competencia que tiene el Municipio sobre el manejo del espacio público. Eso es inaceptable y hay responsabilidad en ese tema. Ahora volvemos a sentar un precedente.

Yo no voy a discutir sobre el tema de costos que me parece que no son reales, además pedí una información a la Empresa Eléctrica, sugerí que sobre la base de los proyectos de soterramiento que ha hecho el Municipio, evidentemente más costosos. Porque había que derrumbar lo construido, volver a instalar y establecer el nuevo sistema de soterramiento. Eso tampoco se ha hecho, ahí ya tenemos datos completos de cuánto puede costar el sistema de soterramiento de cables.

No me voy a referir a eso porque no tengo ninguna experiencia constructiva, como para saber exactamente. Me parece exageradas las cifras expuestas, de hecho conozco que a un pedido mío, el cableado que se va a hacer de alta tensión, por la avenida el Inca para llevar electricidad al sistema de Metro, va a ser soterrado. Es un kilómetro y medio, me parece que es el área que se va a cubrir y entiendo que el valor que se está estimando de cableado de alta tensión, es de un poco menos de dos millones de dólares en total.

Entonces un soterramiento de seis manzanas, no sé cuánto signifique en kilómetros de baja tensión. No me parece que sea comparable, pero bueno dejemos el tema de precios. Vuelvo a insistir Secretario, que presente sobre la base de experiencias que tenemos en el Municipio de soterramiento de cables. El costo efectivo de lo que puede significar esa obra. Pero renunciar a la política de soterramiento, me parece imperdonable para el Municipio. Como cambia la ciudad cuando hay soterramiento de cables y porque es propiedad o vivienda de

interés social, tiene que hacerse como da la gana, no puede ser, eso es inaceptable desde mi punto de vista.

Si queremos construir calidad de ciudad, tenemos que empezar por esos elementos, un trato igualitario a todos los ciudadanos. Y mejorar las condiciones urbanísticas de Quito. Por eso la Ordenanza plantea: todo proyecto nuevo tiene que tener soterramiento y poco a poco ir soterrando lo que ya está hecho, que es mucho más difícil y mucho más costoso. Pero todo proyecto nuevo debe ser con cableado soterrado. Renunciar a esos principios, porque él CELEC ha hecho una resolución o porque el Ministerio hace tres años dijo que eso era competencia exclusiva de ellos, me parece imperdonable. Y llamó la atención a la Procuraduría y a la Secretaría por no haber hecho todo el esfuerzo necesario para dejar sin fundamento, esa resolución del Ministerio de Comunicación, y ahora esta resolución del CELEC.

Me parece que la situación está dada, creo que con los ajustes que ha sugerido Luisa deberíamos pasar a aprobar. Pero creo adicionalmente que en esta misma sesión debemos tomar una resolución para que la Procuraduría y la Secretaría, emitan las acciones necesarias para garantizar el pleno ejercicio de las competencias que tiene el Municipio sobre manejo del espacio público; y, para garantizar que todos los proyectos municipales o gubernamentales cumplan con todos los procesos que exige la Ley y la norma municipal.

De tal manera que complementariamente la aprobación de esta Ordenanza, debemos resolver esa exigencia a Procuraduría y a Secretaría, para que garanticen el ejercicio pleno de las competencias municipales, tanto en los procesos de licenciamiento para la construcción, como en el ejercicio del manejo del espacio público.

Ingresar a la sala de sesiones la concejala Inter. Carla Cevallos, a las 10h32 (18 concejales).

DR. GIANNI FRIXONE, PROCURADOR METROPOLITANO: Gracias señor Alcalde. Señor concejal, en vista de las afirmaciones efectuadas, me permito hacer una aclaración. Oportunamente Procuraduría Metropolitana, presentó el informe correspondiente al que usted hace referencia, en torno al tema de soterramiento. Informe que parte no de la Ordenanza, sino del artículo No.466, numeral uno del COOTAD. Código Orgánico jerárquicamente superior, tanto a la Ordenanza cuanto a la resolución correspondiente. No hemos renunciado a las competencias, pero en base al Código Orgánico se expresa literalmente:

“TITULO IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES

Capítulo I Ordenamiento Territorial Metropolitano y Municipal Sección Primera Planes de Ordenamiento Territorial

Art. 466.1.- Soterramiento y adosamiento de redes.- La construcción, instalación y ordenamiento de las redes que soporten la prestación de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas, se realizarán mediante ductos subterráneos, adosamiento, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, de conformidad con la normativa técnica establecida por la autoridad reguladora correspondiente. En los casos en que esto no sea posible, se requerirá la autorización de la autoridad reguladora o su delegado”.

Efectivamente como hacía relación el Secretario, el Acuerdo No. 211, expedido por el Ministerio Regulador, entidad nacional reguladora y consecuencia la autoridad correspondiente para en materia eléctrica dar estos presupuestos; es lo que ha establecido. Lo que trato de decir señor concejal, es que independientemente de su inquietud la norma suprema en este caso el Código Orgánico, está determinado que sea el ente regulador quien emita las regulaciones correspondientes; y, en ese sentido así lo hecho el Ministerio. No se ha renunciado a las competencias del Concejo, ni del Municipio al respecto.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: La Procuraduría no entiende lo que es la regulación del sistema de cableado, frente al manejo del espacio público; y, lo que hay que defender es la competencia municipal respecto al manejo del espacio público, lo que es constitucional.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: Concejal Albán, en relación a la supuesta inobservancia o la actitud de la Secretaría y de la Procuraduría, frente a un avance o una intromisión de competencias de Órganos del Gobierno Nacional, sobre competencias exclusivas derivadas de la constitución, en materia de espacio público. Es importante aclarar lo siguiente: en el año 2017 el Municipio enfrentó una sentencia constitucional en la cual se declaró inconstitucional, el cobro de las tasas que el Municipio cobraba a los operadores telefónicos, por utilizar espacio público aéreo. Es ahí donde radica el complejo sistema competencial de las telecomunicaciones y la energía eléctrica. No está relacionado a los acuerdos ministeriales que ha hecho referencia el Procurador.

Ese fallo constitucional que fue debidamente peleado, con sendas reuniones entre la Secretaría de Territorio y los operadores telefónicos, lo que dice es que las telecomunicaciones por ser un sector estratégico, son de exclusiva competencia del Gobierno Nacional y que por lo tanto todas las tasas que se deriven de la utilización del espacio público aéreo con fines de telecomunicaciones, sólo las puede regular el Gobierno Nacional y no los Gobiernos Municipales o Metropolitanos. Tesis con la cual estamos absolutamente en contra, porque hubo una serie de deslices conceptuales y normativos que confunden paradójicamente y lamentablemente dos ámbitos de política pública.

Uno, el sector estratégico de las telecomunicaciones, donde nosotros nunca hemos reclamado competencia ni lo haremos. Y lo otro es la ocupación física de un volumen de aire que ocupan todos los cableados aéreos, que sí son una explotación de algo que

constitucionalmente los Municipios pueden regular. A entenderse espacio aéreo, espacio público aéreo a nivel de acera y subsuelo. Eso a pesar de tener una defensa impecable de nuestra parte, contrariamente con lo que usted dice. Por motivos ajenos a nuestra capacidad de defensa se obtuvo fallo en contra de nosotros. Esa Ordenanza la No. 022, está cercenada desde hace un año y medio.

Lo que dice concretamente el fallo constitucional, es que se elimine de la Ordenanza No.022, las palabras *“en relación a tasa”, “espacio público aéreo o soterrado”*. Eliminando de esa manera la posibilidad legítima, tanto de recaudar por ocupación de cableados aéreos en espacio público y en subsuelo. Legítima porque el COOTAD nos da la competencia; y, por lo tanto cortando la posibilidad de extraer financiamiento útil, para política de soterramiento de los Municipios. Esto no solo aplica para el caso de Quito, genera un precedente para todas las competencias municipales, si bien la sentencia fue contra nosotros.

Lo segundo una confusión tremenda, pues asocia la regulación de un sector estratégico, telecomunicaciones, con la regulación del espacio público; competencia exclusiva de los Municipios. Con esto quiero aclarar concejal, por un lado que la Secretaría y Procuraduría no han estado pasivos frente a las ofensivas de las empresas de operadoras telefónicas. Son ellos los que nos demandaron y ganaron con una tesis de alianza del Ministerio de las Telecomunicaciones. Fue así el Ministerio de Telecomunicaciones defendía la tesis de los operadores telefónicos. Sólo para tener una idea concejal, una operadora telefónica que factura dos mil millones de dólares al año, le pagaba el Municipio de Quito un millón quinientos mil dólares, por efectos de tasas de ocupación de espacio público.

Ese millón y medio evidentemente alimentaba la política de soterramiento que actualmente está amputada. Es importante manifestar y aclarar esto concejal, porque hay una confusión en lo que usted menciona. No estamos relacionándonos a un marco de laxitud frente a los acuerdos ministeriales del CELEC, que hacen una excepción a la vivienda de interés social como ha leído el Procurador. Estamos refiriéndonos a una sentencia de Corte Constitucional que lamentablemente ha lacerado la competencia de cobrar tasas por ocupación física de espacio público, en materia de telecomunicaciones. Gracias.

DR. GIANNI FRIXONE, PROCURADOR METROPOLITANO: Sí, efectivamente lo aseverado por el señor Secretario, responde a lo sucedido dentro del proceso constitucional con sentencia No. 007-17-SINCC, en el caso 0038-16-IN.

Independientemente de lo aseverado por el señor Secretario, he dado lectura, en a las fechas correspondientes del año 2017, al informe que ha presentado la Procuraduría para este caso, entorno precisamente a la posibilidad de dar la salvedad en los proyectos de interés social, para el tema de soterramiento, que de alguna manera hemos logrado sostener a partir del artículo No. 466 numeral uno. Para el presente proyecto.

La sentencia está publicada el martes primero de agosto de 2017, en la edición constitucional número nueve del Registro Oficial, suscriben el señor Alfredo Ruiz Guzmán, Presidente; y, el señor Julio Pozo Chamorro, Secretario General.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

Esta pelea conllevó a una serie de reuniones previas, entre la Secretaría de Territorio y el Arcotel, para ponernos de acuerdo sobre una matriz de competencias que no se traslapa. La tesis del Municipio siempre fue en materia de regulación de espacio público. El competente de manera exclusiva es el Municipio, por mandato constitucional y del COOTAD; y, por lo tanto toda ocupación privativa del espacio público, como lo es cuando un operador telefónico privado hace uso físico de un volumen de aire a lo largo de la red pública, es sujeto de tasa. Independientemente del contenido que atraviese esa fibra óptica, sea materia de un sector estratégico que son las telecomunicaciones.

Pero el uso físico del cable, es evidentemente materia de regulación nuestra, esa fue la tesis, pero Arcotel y Mintel lo que señalaban es que no es así. Que eso aplica para todos los sistemas de redes y tendidos en espacio público, salvo para el de telecomunicaciones por ser uno estratégico. Y con ese argumento las antenas celulares no pueden cobrar espectro radioeléctrico, es decir la comunicación inalámbrica entre dos nodos de telefonía celular, no son sujetos de cobro de tasas de los Municipios, y de hecho nunca han sido por parte del Distrito Metropolitano de Quito.

El hecho es que había cantones que abusivamente cobraban regalías y tasa sobre eso. El costo de tasa sobre espectro radioeléctrico nunca lo hemos hecho porque es inconstitucional.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: Punto de información sobre el tema, para tener algunas luces adicionales.

De lo que entiendo con la explicación, lo que se ha hecho es una afectación a la Reforma No. 022, pero respecto del cobro de las tasas, del uso del espacio público, eso es otra cosa. No se ha reformado lo que dice el COOTAD, que en el artículo No. 84 dice:

“Art. 84.- Funciones.- Son funciones del gobierno del Distrito Autónomo Metropolitano:

m) Regular y controlar el uso del espacio público metropolitano, y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización”;

Esto no significa que hemos perdido la competencia de ninguna manera, con la afectación a la No. 022. Lo que se debe es actualizar de manera inmediata, porque tenemos la competencia, como Gobierno Autónomo Descentralizado es nuestra competencia la regulación del espacio público.

Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Marco Ponce; y, el señor Alcalde, a las 10h45 (17 concejales).

Asume la presidencia el concejal Abg. Eduardo Del Pozo, Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano, a las 10h45 (16 concejales).

Si bien es cierto hay una afectación, pero eso no significa que no tengamos la competencia. No se ha reformado de ninguna manera con ello el COOTAD, y por lo tanto las competencias, hay un error de interpretación. Hay que actuar de forma inmediata en función de lo que dice el COOTAD.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Una última intervención sobre este punto. Lo que cuestionaron siempre los que presentaron las demandas, fue el cobro de la tasa. Lo que les preocupaba era el cobro de la tasa; y, la Resolución de la Corte se refiere al cobro de la tasa, no al manejo del espacio público. Por lo tanto la regulación del manejo del espacio público sigue vigente. Creo que también tenemos derecho a cobrar la tasa y hay que cuestionar la Resolución de la Corte Constitucional, como en algunos casos ya lo he sugerido. Al igual que el tema de la Casa Coloma, recuerde concejal Freire que usted quedó en proponer algunas salidas sobre ese tema. Porque si la Corte Constitucional resuelve una cosa, no significa que tenga toda la razón y hay que pelear. A veces son resoluciones inapelables de lo que yo tengo entendido, pero hay que pelear y hay instancias para pelear como una interpretación de la Asamblea Nacional, si es que es el caso.

Hay que mantener el ejercicio, de ahí se desprende que ahora el CELEC ya no sólo se refiere al tema de la tasa, si no a que en el caso de la vivienda interés social no es obligatorio. Desatamos una cascada de resoluciones, que van coartando las competencias municipales, ese es el problema; y, para esto hay que tener convicción y voluntad de pelea. Esto le corresponde al Municipio y a las instancias municipales responsables de manejar estos temas frente a quien sea porque estamos peleando la institucionalidad.

Con esto terminó, creo que debemos pasar a resolver ya el tema específico, pero este es un tema en el que voy a seguir insistiendo. Creo que hay una propuesta de hacer algunos ajustes a Ordenanza de aprobación "Huarca", sugiero que a su vez el Concejo resuelva exigir los mecanismos necesarios a la Procuraduría y a la Secretaría el Territorio, para que todos los procesos de licenciamiento venga de quien venga, Gobierno Nacional, Gobierno Municipal; cualquier entidad pública. Cumpla con los procedimientos de licenciamiento y se respete la competencia municipal respecto al manejo del espacio público.

CONCEJAL DR. PEDRO FREIRE: Gracias Alcalde. Estoy de acuerdo que hay que pelear pero no entre nosotros. Respecto a la Casa Coloma, no he ofrecido ninguna solución, eso lo deberá analizar la Comisión de Áreas Históricas; y, así lo ha hecho. Me preocupa una cosa señor Alcalde, el Municipio sigue practicando ese principio fastidioso de que construye y después legalizamos. Es un principio que se ha venido aplicando toda la vida y no se ha logrado solucionar ese tema. Es necesario referirnos al principio de igualdad ante la Ley,

todos somos iguales ante la Ley, por consecuencia de acuerdo a la Constitución, estamos obligados a cumplir con la Ley, con la Constitución, con las Resoluciones, con los decretos todos; el Presidente de la República, sus Ministros, el Alcalde, sus Concejales; y, los señores Secretarios. Tienen que cumplir con las Ordenanzas. Lamentablemente no ha sido así, seguimos con ese principio fastidioso de construir y luego legalizar, eso estamos haciendo ahorita y los dos casos que vienen son parecidos, pero no iguales.

El uno es un tema social donde no existe un expediente sancionatorio; y, eso es lo que está pidiendo Luisa, que se haga una inspección. Es posible que la Agencia de Control hace la inspección, determina que no se ha cumplido con ciertos requisitos y llegamos hasta la multa, hasta el derrocamiento, etc.

El segundo es un tema particular con fines de lucro; y, tiene un expediente sancionador y quisiera que en el segundo punto lo debatamos bien, porque no podemos sentar precedentes de esa naturaleza en el Municipio. El Concejo no puede sentar un precedente de esa naturaleza. Legalizar algo que violentó toda una norma Constitucional, a pesar que se les indicó señores no construyan y siguieron construyendo; y, ahora salen con un PUAE para legalizar.

Me parece una locura y eso tenemos que analizar al margen de todo campo, yo ni les conozco los señores de este hotel, no conozco absolutamente nadie. Pero sí tenemos que hacer un análisis jurídico profundo, para que el Concejo y los concejales no caigamos en algún delito.

En realidad para que estamos con los PUAEs. Simplemente agilitemos la Ordenanza de regulación de edificaciones existentes en el Distrito Metropolitano de Quito y aprobamos con eso. Para que tanto lío, para qué tanto problema técnico y jurídico. Jacobo es un experto técnico e ilegal también, porque ustedes ven el asesoramiento jurídico que nos acaba de hacer.

Sin miedo en realidad ¿por qué no proceder al derrocamiento?. Yo recuerdo que en la época de Álvaro Pérez, se construyó en el Ministerio de Defensa con seis pisos en pleno centro histórico y derrocamos. Porque lo hicieron sin permisos y violentado toda norma procesal, legal y toda Ordenanza. Creo que estos temas deben ser analizados desde el punto de vista jurídico; lo técnico ya está dado. Pero se habla de proyectos, cuando ya no es proyecto, ya está edificado, ya te ha construido en los dos casos.

Me molesta como abogado que se violente en esa forma la Ley y las Ordenanzas, yo creo que la Agencia de Control tiene que actuar aquí y ver sanciones. Porque se ha infringido la norma legal.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Gracias Alcalde, compañeros. Ya no lo veo por aquí a señor Presidente de la Cámara de Comercio. No me corresponde como Alcalde pero

al verle, le hubiera dado la bienvenida al seno del Concejo Metropolitano, me parece que es muy importante que conozcan de primera mano cómo es el manejo y la operación de las Comisiones y el órgano legislativo. Digo esto porque entiendo que hay una legítima preocupación desde el señor Presidente, en el sentido que se insinúa que ha habido una resistencia por parte de la Comisión de Uso de Suelo o por parte del Concejo Metropolitano, para tratar Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales. Por lo cual es la oportunidad para aclarar aquella sensación, en virtud de que en primera instancia hay que manifestar que la Comisión de Uso de Suelo, no sólo la integra Sergio Garnica; sino que tengo el honor de presidirla; y, la integramos conjuntamente con los concejales Jorge Albán, Patricio Ubidia, Eduardo del Pozo; y, Marco Ponce. Somos cinco los concejales que integramos la Comisión de Uso de Suelo.

Así mismo informo que la Comisión de Uso de Suelo y ojalá puedan transmitir los distinguidos ciudadanos que se encuentran aquí. Hay una Ordenanza No. 003 y una Resolución No.074, la cual organiza el funcionamiento de las Comisiones. En lo que respecta a la Comisión de Uso de Suelo, se reúne semanalmente todos los lunes y adicionalmente tenemos mesas de trabajo y sesiones extraordinarias. Hay una actividad muy importante, tomen en cuenta que hay 21 Comisiones; y, yo estoy solo refiriéndome a la de Uso de Suelo.

Este PUAE fue presentado por la Comisión de Uso de Suelo, el dos de julio del año 2018, esto es importante que se conozca, porque no ha habido ninguna intención de trabar por parte de la Comisión, sino por el contrario nosotros actuamos con celeridad sobre la base, tal como lo exige la Constitución de la fundamentación y motivación en informes técnicos y legales. Es muy importante que conozcan esto, para que precisamente vean que no es solo de coger y hacer un determinado proyecto y pasar a Concejo de manera irresponsable.

Al momento doy la bienvenida al Presidente de la Cámara de Comercio, aunque no me corresponda como Alcalde, pero qué bueno tenerlo aquí para que conozca cuál es de la manera que actúa el órgano legislativo. Quiero justificar el trabajo que se viene realizando de parte de la Comisión de Uso de Suelo, con absoluta transparencia, con absoluta responsabilidad. Aquí han habido factores exógenos que escapan inclusive al órgano legislativo como son la puesta en vigencia de dos Leyes: la de Ordenamiento Territorial; y, la de Tierras Rurales.

Entonces son temas que en un momento cuando hablamos, antes de captura de plusvalía terminamos transformando a lo que es la llamada Concesión Onerosa de Derechos. Pero sin perjuicio de ello hemos avanzado con la Ordenanza No.183; y, ahora están presenciando cómo es la dinámica.

Tal como lo exige la Constitución nosotros necesitamos motivar cada una de las decisiones que adopta el órgano legislativo; y, así lo hemos hecho. Usted presencia la dificultad en la

que nos encontramos, pero no es un tema que hemos querido entorpecer o trabar cualquier procedimiento de esa naturaleza.

Volviendo al tema que concita el debate, me parece muy importante lo que se ha manifestado hoy. Hay preocupaciones sobre la legalidad y la constitucionalidad de la decisión que vamos a adoptar. Para esto me parece muy importante con la venia de la concejala Luisa Maldonado, al haber hecho la observación. Luisa quién hace la incorporación sobre estos temas de verificación, si no cabe el término fiscalización y seguimiento al cumplimiento de lo que ya está ejecutado, de lo que ya está construido en este proyecto. Pongamos una disposición transitoria, para en primera instancia requerir de la autoridad competente en el ámbito del Distrito Metropolitano, que es la Agencia Metropolitana de Control, que levante inmediatamente un expediente.

Aquí lo que se trata es que no porque es un proyecto que viene del Gobierno Nacional, está exento a cumplir lo que manda la Constitución y la normativa jurídica vigente. Cuando hice la presentación se visualizó que sólo había la casa modelo. Cuando hemos hecho inspecciones ya vemos que están habitando. Estas son personas inocentes de los procedimientos o de la burocracia gubernamental, de la burocracia municipal, que en definitiva han hecho que vaya por el camino más fácil, el de construir de manera informal, este Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.

Hay que hacer un llamado a la Agencia Metropolitana de Control, a través de la Alcaldía para que no omita la realización de controles por más entidad gubernamental que sea. Ustedes vean en dos PUAEs, la plataforma gubernamental y la plataforma judicial, tienen una serie de posibles hechos que no se han cumplido de acuerdo a la Ordenanza.

Hemos requerido información al respecto que no se ha hecho llegar. Cuando estuvimos en la temporada invernal del año anterior ¿qué ocurrió en la plataforma gubernamental? Cuando nosotros discutíamos sobre una serie de obras de mitigación, en lo que tiene que ver con movilidad en la plataforma judicial ¿qué es lo que ha pasado, porque la municipalidad a través de la Agencia Metropolitana de Control se frena en lo que es el ejercicio de las plenas competencias consagradas en el 266 de la Constitución a una instancia gubernamental?

Creo que hay que dar el mismo tratamiento a todos, ya que la Ley es para todos entre privados, públicos. Y por eso se hace necesario que se genere un llamado de atención para que proceda conforme a la Ley, en este caso la Agencia Metropolitana de Control.

El hecho de que nos hagamos de la vista gorda en este PUAE; y, que omitamos lo que tiene que ver con el exigir el respeto, a la normativa jurídica vigente, derivaría en una serie de situaciones.

Primero ¿qué es lo que está pasando?. Este es un mal ejemplo como bien lo referido a lo que se estila. Sea porque hay una burocracia tremenda y gigantesca que hay que hacer una autocrítica también a nivel de la municipalidad, o por lo que fuere.

Pero hay una norma que cumplir cuando salen los proyectos, se toman las decisiones, salen Ordenanzas. Viene una instancia que se llama Contraloría General del Estado, con una instancia de control y ¿qué vamos a responder frente a la Contraloría por la omisión en haber hecho este tipo de controles a cualquier proyecto de orden gubernamental o también de orden privado?, ¿qué es lo que vamos a responder, qué responsabilidades van a venir frente a esta situación de acuerdo a la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado?.

Sobre el tema del manejo de espacio público, reforzando lo que ha dicho el concejal Jorge Albán y la concejala Luisa Maldonado. Aquí no está en discusión el cobro de la tasa que como bien se ha referido la Ordenanza No. 022, fue parcialmente declarada inconstitucional por el órgano competente que es la Corte; y, eso ameritaría de inmediato que la Procuraduría Metropolitana presente un proyecto reformativo a la Ordenanza No. 022, en donde velemos por lo que es el respeto, de conformidad con el artículo No. 266 a las competencias privativas y exclusivas que tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Distritales. De tal manera que quede totalmente ratificado, que el manejo del espacio público es de exclusiva responsabilidad de los Municipios y de los Distritos Metropolitanos.

No hay que confundir lo de la tasa versus lo que es nuestra competencia privativa. Es muy importante insisto, en que se recojan éstas recomendaciones en este cuerpo normativo, pero que dejemos una disposición transitoria para vigilar el pleno cumplimiento a lo que ya está ejecutado, frente a lo que se va a probar. Hay que dejar claro; y, esto también va a ir en el otro caso. El hecho de aprobar este proyecto, mediante un cuerpo normativo llamado Ordenanza, no exime de responsabilidades a los promotores o constructores sean privados o públicos; y, debe continuar el proceso sancionador, a través de la Agencia Metropolitana de Control.

Qué tal si nosotros en este momento aprobamos la Ordenanza de conformidad y en buena fe, en los planos que nos han adjuntado al expediente. Pero cada concejal no tiene la competencia para ir a medir si cumple con las dimensiones que están en los planos. Eso le corresponde a la Agencia Metropolitana Control porque ya es una obra ejecutada, a los fiscalizadores del proyecto, le corresponde también en parte aunque no sea dentro de las responsabilidades expresas, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Es importante dejar una disposición transitoria, no más allá de unos 90 días para que informen al Concejo sobre todos estos aspectos que han sido abordados en este día, a propósito de segundo debate.

Siendo de interés supremo el bienestar de los ciudadanos, que están accediendo a vivienda de interés social, que no tienen recursos y por eso han tenido que esperar a que se construya un proyecto de esta naturaleza por parte del Gobierno Nacional. Para no afectar el techo, la vivienda, los hogares; y, las familias que ya están asentadas en estas viviendas. Poder aprobar este PUAE dejando salvo las acciones administrativas y de otra índole que hubiera, frente a los promotores privados o gubernamentales quienes generaron este proyecto.

Con esto quiero señor Alcalde, y sí acoge la disposición transitoria el Concejo. Elevo a moción para que aprobemos en segundo debate este Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial.

Salen de la sala de sesiones los concejales Abg. Renata Salvador, Sra. Ivone Von Lippke; y, Eco. Luis Reina; e, ingresa la concejala Abg. Daniela Chacón, a las 11h06 (14 concejales).

Asume la presidencia el Dr. Mauricio Rodas, Alcalde del Distrito Metropolitano, a las 11h07 (15 concejales).

Sale de la sala de sesiones el concejal Abg. Eduardo Del Pozo, a las 11h08 (14 concejales).

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Hay que recordar que esta es una Ordenanza reformatoria; y, el concepto de este proyecto especial fue aprobado hace muchos años. Este es el antecedente válido y por lo tanto el proyecto en su conjunto fue aprobado ya con Ordenanza. No exactamente, pero el concepto de proyecto de vivienda de interés estaba definido, el diseño de la vivienda fue el que cambió sustantivamente. No está vigente la Ordenanza de regularización, me parece que hay que pasar a aprobar, con los añadidos de Sergio Garnica.

CONCEJAL MSc. PATRICIO UBIDIA: Buenos días gracias, un saludo un saludo a todas las personas que nos acompañan. Quisiera ir a lo sustantivo del tema y marcar la diferencia también porque vamos a aprobar este proyecto de interés social, donde hay una Ordenanza de por medio, que ya fue y como bien lo ha mencionado el concejal Albán, es reformatoria lo cual no obstruye para que se tomen las medidas adecuadas.

En realidad hace tiempo atrás nos hemos mal acostumbrado a que primero construyen y luego piden la legalización, ese ha sido un tema de todo un siempre.

A los amigos de las diferentes cámaras que nos acompañan que sepan exactamente que es el proceder de algunos sectores. Lastimosamente eso ha sido algo que nos ha ido frenando.

Otro tema que debo mencionar es el tema de la Corte Constitucional, ya que se saltan muchas instancias y van directo a la Corte Constitucional. Además la Corte mencionada que públicamente todos sabemos lo que ha pasado con esa Corte, estaría de acuerdo que si bien

no creo que haya más instancias de apelación. Pero sí se puede dar pelea sobre todo en el plano político. En el plano jurídico no sé cuántas instancias pasaron, porque el Municipio está en realidad dejando pasar algunas ilegalidades; y, eso nos corresponde.

Quiero hacer esta diferenciación en el tema sustantivo ya que hay otros PUAES que tenemos que discutirlo. En este caso hablamos que al de interés social, vamos a dar paso por lo que significa, porque hay personas de por medio que están habitando. Pero hay otros dos PUAES, que si debemos analizarlos.

Acerca del segundo PUAE, también tenemos problemas, cuestionamientos; y, varias observaciones. Lo peor del caso uno es lo que nos presentan en la Comisión y después aparecen otro tipo de planos; esta es una observación muy grande.

Que sepan exactamente quienes con mucha razón, no conocen estos detalles ya que después se cuestionan a las Comisiones a la municipalidad que no prueba rápido. Pero hay circunstancias que nos obligan a analizar y revisar.

Pido se dé un tratamiento diferenciado, porque lo que nos hemos acostumbrado en este Concejo es dar facilidades, hacemos cuestionamientos; y, al final se termina aprobando. Este es un tema específico de las razones sociales que se han mencionado, pero hagamos un análisis; y, solicito un análisis detallado a los otros dos PUAES que están en debate para hoy.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: Gracias Alcalde. Hemos tenido bastante tiempo para hacer el análisis de esta Ordenanza, más de un año. Tome en cuenta que en septiembre del año pasado, es cuando se hizo la primera inspección y estamos aprobando un año más tarde cuando el proyecto ya inició antes. Hemos estado a cada paso del proyecto y desde la Comisión de Vivienda hemos hecho absolutamente todos aportes, inclusive hemos ayudado a sacar los permisos, para que puedan iniciar esa obra.

No es justificación que al ser un proyecto de atención a familias en estado vulnerable se tenga que aceptar, cuando están contradiciendo la normal; y, de ahí que sido clara en mi posición. Además señalo que hace aproximadamente tres meses envié una carta al Presidente de la República, diciéndole que estaban incumpliendo con absolutamente todo el proyecto Casa para Todos. Sin embargo tres meses más tarde nos presentan para él segundo debate. Esto debe constar en actas.

Coincido con el concejal Albán cuando dice que el Municipio también tiene responsabilidad, porque ha permitido que esto suceda; y, es más en actos políticos. El Alcalde ha acompañado al Gobierno Nacional a entregar viviendas sin ninguna legalidad.

Quiero proponerle a ustedes y mocionar que en función de la Ordenanza No. 432, sección segunda, en la parte que habla de edificación, artículo No. 135 literal C.

Se adjunta el artículo en mención:

SECCIÓN SEGUNDA

EN EDIFICACIÓN

Artículo... (135).- Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes:

- c) Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente;

Esto es lo que está sucediendo, no se trata solamente de no decir que no permitamos, sino de actuar. Por lo tanto mi moción va en el sentido de que se apruebe este proyecto de Ordenanza condicionando. A que la Agencia Metropolitana de Control, inicie el proceso administrativo sancionatorio, en el caso del "Proyecto Especial San Francisco de Huarca", de acuerdo a la Ordenanza No. 432 sección segunda, en edificación artículo No. 135, literal C.

De esa forma estamos aplicando lo que dice la Ley. Es un proyecto que está construido pero que merece una sanción por no haberse acogido a lo que establece claramente la norma municipal. En este caso es el estricto cumplimiento de las Ordenanzas que tenemos en la ciudad. Pongo en consideración del Concejo esta moción, si alguien apoya la moción por favor.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Estoy de acuerdo plenamente con la moción. Solamente le pido a la concejala que no le pongamos en una burbuja, o le limitemos las competencias de la Agencia Metropolitana de Control. Porque yo mencionaba que a más de lo que acaba de dar lectura en la Ordenanza No. 432, también debemos pedir a través de la disposición transitoria una verificación en primera instancia de los fiscalizadores del proyecto que ejecutaron. Porque si nosotros estamos aprobando de buena fe, unos planos y después aparece que no están dentro de las cabidas aprobadas y al poner exclusivamente solo el modo de actuar de la Agencia. Estamos limitando las competencias que tienen sin perjuicio de otros elementos que conlleven al levantamiento de expedientes administrativos; que se ponga particular interés en aquello por supuesto. Pero no le limitemos a la Agencia Metropolitana.

Con esto estoy plenamente de acuerdo como Presidente de la Comisión; y, me ratifico con ese agregado para mocionar la aprobación de la Ordenanza.

SEÑOR ALCALDE: Señor Secretario, someta a votación ordinaria la moción presentada.

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Señor Alcalde, señoras y señores concejales, por favor, sírvanse levantar la mano quiénes estén de acuerdo con la aprobación en segundo y definitivo debate del proyecto de Ordenanza en referencia, con las observaciones que han sido acogidas en el seno del Concejo.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	BLANCO	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓			
2. MSc. SOLEDAD BENÍTEZ				✓
3. MSc. SUSANA CASTAÑEDA	✓			
4. INTER. CARLA CEVALLOS	✓			
5. SOC. CRISTINA CEVALLOS	✓			
6. ABG. DANIELA CHACÓN	✓			
7. SR. FRANCISCO CHICAIZA	✓			
8. SR. HECTOR CUEVA	✓			
9. DEL POZO EDUARDO				✓
10. DR. PEDRO FREIRE	✓			
11. ABG. SERGIO GARNICA	✓			
12. DR. MARIO GRANDA				✓
13. LIC. LUISA MALDONADO	✓			
14. DRA. RENATA MORENO	✓			
15. ING. CARLOS PÁEZ	✓			
16. SR. MARCO PONCE				✓
17. ECON. LUIS REINA				✓
18. ABG. RENATA SALVADOR				✓
19. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓			
20. MSc. PATRICIO UBIDIA	✓			
21. SRA. IVONE VON LIPPKE				✓
22. DR. MAURICIO RODAS, ALCALDE METROPOLITANO	✓			
VOTACIÓN TOTAL	15			7

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Con el voto favorable de los presentes queda aprobado en segundo y definitivo debate la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, "Plan Casa Para Todos, San Francisco de Huarca".

RESOLUCIÓN:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, POR MAYORÍA (15), **RESUELVE:**
APROBAR EN SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE LA ORDENANZA

METROPOLITANA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL “PLAN CASA PARA TODOS, SAN FRANCISCO DE HUARCAY”, SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA ESPECIAL NO. 052, SANCIONADA EL 15 DE MARZO DE 2015, QUE APROBÓ EL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO DENOMINADO “SAN FRANCISCO DE HUARCAY”.

2. Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Hotel Holiday Inn Quito Airport”. (IC-O-2018-254).

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Vamos a poner en consideración de Concejo Metropolitano, el proyecto urbanístico arquitectónico especial “Hotel Holiday Inn Quito Airport”. Este proyecto fue conocido por la Comisión de Uso de Suelo, integrado por quienes habla, además de los concejales: Jorge Albán, Marco Ponce, Patricio Ubidia; y, Eduardo Del Pozo.

A continuación procede con la lectura de las siguientes láminas:

UBICACIÓN

- Parroquia de Tababela, en el sector denominado “Empleados DAC” en un terreno con área de 13,000,99 m².

ANTECEDENTES

El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, es de interés para la ciudad según lo establecido en el eje estratégico denominado "Ciudad de Oportunidades" del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2015-2025, mismo que señala:

"b) Particular atención tendrá el apoyo a la industria del turismo, convencidos que las maravillas de Quito tiene para ofrecer deben traducirse en un mayor número de turistas que estimulen la economía de la Ciudad y generen mayor bienestar para miles de quiteños".

2.- Se establece al sector de Tababela como atractor de inversión con carácter logístico y empresarial.

El Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre está ubicado en la Parroquia Tababela, la cual no posee una infraestructura hotelera suficiente para satisfacer la nueva demanda generada por el desarrollo del aeropuerto. Los usuarios de esta infraestructura de escala regional que requieren de alojamiento cercano al aeropuerto, actualmente no poseen mayores alternativas de hospedaje, aun considerando los dos proyectos hoteleros que actualmente se encuentran en el sector como son el Hotel Wyndham Grand Cóndor, con una capacidad de 140 habitaciones, que se encuentra dentro del Aeropuerto Internacional Quito y del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Eurobuilding, que posee una capacidad de 216 habitaciones, y está ubicado al extremo sur del conector Alpachaca.

El PUAE en referencia ofrecerá servicios de hospedaje que se desarrollará en dos etapas. En la primera etapa, se desarrollará un hotel con 126 habitaciones aproximadamente y, en la segunda, se ha previsto ampliarlo con 35 habitaciones más, aproximadamente.

- Mediante oficio de fecha 7 de octubre de 2014, el arquitecto Luis Valero Brando, responsable técnico del proyecto Holiday Inn, remite a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda los documentos requeridos para el análisis de la viabilidad del proyecto.
- El 9 de enero de 2018, el señor Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, remite el texto del proyecto de ordenanza en referencia.
- Mediante oficio No. A0106 de 20 de febrero de 2018, el Dr. Mauricio Rodas, Alcalde Metropolitano, indica que el expediente en referencia corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.
- En sesión extraordinaria del 5 de julio del 2018, el pleno del Concejo Metropolitano conoció en primer debate el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE "Holiday Inn Quito Airport", realizando ciertas observaciones sobre el mismo, para que sean tratadas dentro de la Comisión de Uso de Suelo.
- Mediante oficio No. SG-2055 de 05 de julio de 2018, el Secretario General del Concejo, remite a la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, las observaciones del primer debate en relación al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia.

Sale de la sala de sesiones los concejales MSc. Patricio Ubidia, Inter Carla Cevallos, Renata Moreno; e, ingresan los concejales Sr. Marco Ponce; y, Eco. Luis Reina, a las 11h16 (13 concejales).

- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 23 de julio de 2018, conoció las observaciones formuladas respecto del proyecto de Ordenanza del PUAE "Holiday Inn Quito Airport", sistematizando aquellas que consideró pertinentes.
- En sesión ordinaria del 23 de agosto del 2018, el pleno del Concejo Metropolitano conoció en segundo debate el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial - PUAE "Holiday Inn Quito Airport", y resolvió que el expediente vuelva a la Comisión de Uso de Suelo a fin de que dicha comisión realice un nuevo análisis e informe, en función de los informes de la Agencia Metropolitana de Control y Procuraduría Metropolitana.

INSPECCIÓN

La Comisión Uso de Suelo el 23 de febrero de 2016 realizó la inspección del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport"

MESAS DE TRABAJO

La Comisión de Uso de Suelo llevó a cabo dos mesas de trabajo, convocando, para ello, a los 21 concejales metropolitanos, para el análisis del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial — PUAE "Holiday Inn Quito Airport", llevadas a cabo los días 7 y 11 de septiembre del 2018.

INFORMES TÉCNICOS

- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-03927, de 7 de agosto de 2018, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el proyecto de ordenanza actualizado con los siguientes informes:
 - Oficio No. AMC-SM-JLA-2018-269 del 26 de julio de 2018 mediante el cual la Agencia Metropolitana de Control remite los expedientes administrativos sancionadores en relación al predio No. 5785946, donde se desarrolla el PUAE Holiday Inn;
 - Oficio No. SA-POL-2018-3053 de 23 de julio de 2018, donde la Secretaría de Ambiente se ratifica en su informe emitido mediante oficio No. SA-POL-FIS-2014-7300 de 18 de diciembre de 2014;

- Oficio No. SA-GCA-LIC-2017-4465 de 27 de octubre de 2017 de la Secretaría de Ambiente, el cual contiene la emisión de la licencia ambiental categoría III del proyecto "Construcción y Operación del Hotel Holiday Inn Quito Airport";

- Análisis Macroeconómico del sector turismo, elaborado por el promotor del PUAE Holiday Inn;

- Corte arquitectónico que determina la altura prevista por el proyecto hacía la vía Cotopaxi y Alpachaca; y,

- Resolución No. C 793 del Concejo Metropolitano, que contiene las condiciones administrativas y usufructo del lote donde se ubica el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre.

- Mediante oficio No. AMC-SM-JLA-2018-00428, de 13 de septiembre de 2018, el Supervisor Metropolitano de la Agencia Metropolitana de Control, remite su informe, el mismo que en su parte pertinente señala:

"(...) En el presente caso, En el presente caso, de conformidad con lo expuesto en el informe técnico No. ITC-18-626 de 12 de septiembre de 2018, se concluye que no es factible disponer el derrocamiento de la construcción realizada por el FIDEICOMISO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO, que es la medida de ejecución subsidiaria por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ya que sobre el área por la que se sancionó al administrado (500 m2) hay otra construcción de 1500 m2, por lo que mediante providencia No. AMC-DRYE-NS-2018-3272 de 11 de septiembre de 2018, se ha dispuesto que se oficie a la Dirección de Instrucción para que inicie el procedimiento administrativo correspondiente tomando en cuenta estos nuevos hechos (...)"

- Mediante oficio No. 400-SGO-CMQ-2018, de 11 de octubre de 2018 suscrito por el Presidente y Vicepresidente de la Comisión Uso de Suelo, se solicitó que se amplíe el criterio legal emitido con fecha 26 de septiembre de 2018.

INFORME LEGAL

- Con fecha 26 de septiembre de 2018, se receipta el informe legal emitido por la Procuraduría Metropolitana, contenido en el oficio referencia al expediente No. 2018-01233.
- Mediante circular No. 121 de 12 de octubre de 2018, se receipta el informe legal ampliatorio al informe del 26 de septiembre de 2018 emitido por la Procuraduría Metropolitana referente al expediente No. 2018-01233, en el que indica:

“En razón de lo expuesto, la aprobación del PUAE, no impide el inicio de un procedimiento administrativo sancionador, ni tampoco la ejecución de su sanción, así como tampoco implica el reconocimiento de construcciones informales, ni autorización de usos no permitidos.

Por ello se incluye en el proyecto de ordenanza del PUAE HOLIDAY INN, la Disposición General Segunda que establece que la aprobación de la ordenanza del PUAE mencionado, no conlleva la extinción de los expedientes sancionadores que estuvieren vigentes o pendientes de resolver para el lote donde se desarrolla el proyecto”.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Aquí me permito también recomendar al Concejo que en esta misma disposición general segunda, agreguemos de manera expresa lo que tiene que ver a lo que podría aprobar el Concejo hoy. Es decir no estamos regularizando la construcción, no estamos permitiendo alguna actividad económica; y, no estamos eximiendo de los expedientes administrativos sancionadores, con la probable aprobación de este proyecto urbanístico arquitectónico especial.

Deberá continuar el proceso sancionador, no estamos regularizando la construcción informal; y, no estamos aprobando ninguna actividad económica a desarrollarse en este predio. Para lo que acabo de mencionar iré conforme a la normativa jurídica continuando en la Agencia Metropolitana de Control. Los expedientes sancionadores, deberán requerir el licenciamiento respectivo para la actividad económica; y, todo lo que corresponda en ese sentido.

Esta Ordenanza no le da derecho a que por sí vaya a omitir o truncar lo que tiene que ver con las competencias de la Agencia Metropolitana de Control.

Continúa con la lectura de las siguientes láminas:

CONTENIDO DE LA ORDENANZA

- Exposición de motivos,
- Considerandos,
- 22 Artículos,
- 6 Disposiciones Generales,
- 3 Disposiciones Transitorias,
- 1 Disposición Reformatoria,
- Disposición Final,
- Anexos.

DICTAMEN DE LA COMISIÓN

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 17 de septiembre de 2018, acogiendo las observaciones presentadas por los Concejales Metropolitano, resuelve emitir DICTAMEN FAVORABLE para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hotel Holiday Inn Quito Airport". Considerando el artículo 5 de la Ordenanza 321 del Régimen Administrativo para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, señala que a la Agencia Metropolitana de Control le corresponde el ejercicio de las potestades de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores atribuidas en el ordenamiento jurídico al MDMQ."

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Este es el proyecto que ponemos a consideración del Concejo Metropolitano, para su respectivo debate; y, de esa manera ojalá proceda la aprobación con los incorporados que consideren pertinentes los señores miembros del Concejo Metropolitano.

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Dra. Renata Moreno, a las 11h22 (14 concejales).

CONCEJAL LIC. EDDY SÁNCHEZ: Gracias señor Alcalde, señores miembros del Concejo. Entiendo que en la última mesa de trabajo, se pudo solventar lo que significó la comunicación con fecha agosto de 2013 de la Dirección de Aviación Civil. Estableciendo que en función de cumplimiento del artículo No. 39 del Código Aeronáutico, una altura de doce metros, entendemos que esto fue solventado en la mesa de trabajo pasada. Ya que la altura de edificación de este proyecto, va más allá de los doce metros. Esto quisiera que se nos aclare primeramente.

Un poquito para aclarar si me permiten. El personal de la gestión de información aeronáutica establece un estudio de superficies limitadoras de obstáculos; y, altura máxima de doce metros en la documentación de agosto del 2013. Donde cita el Código Aeronáutico y el artículo No 39 que indica que la Aviación Civil tiene la potestad de proceder al derrocamiento de construcciones y obras que rebasen esta altura de construcción. Hace más referencia a lo que son servidumbres aeronáuticas, que deben guardar relación con tendidos eléctricos.

No pude asistir a la última mesa de trabajo; y, quería saber si esto ya fue solventado porque se citó en la en la exposición que se había ya abordado este tema. Estoy de acuerdo con que se impulsen estos proyectos arquitectónicos y continúen desarrollándose en la capital. Con la misma flexibilidad que se adoptan para unos, que también se adopten para otros.

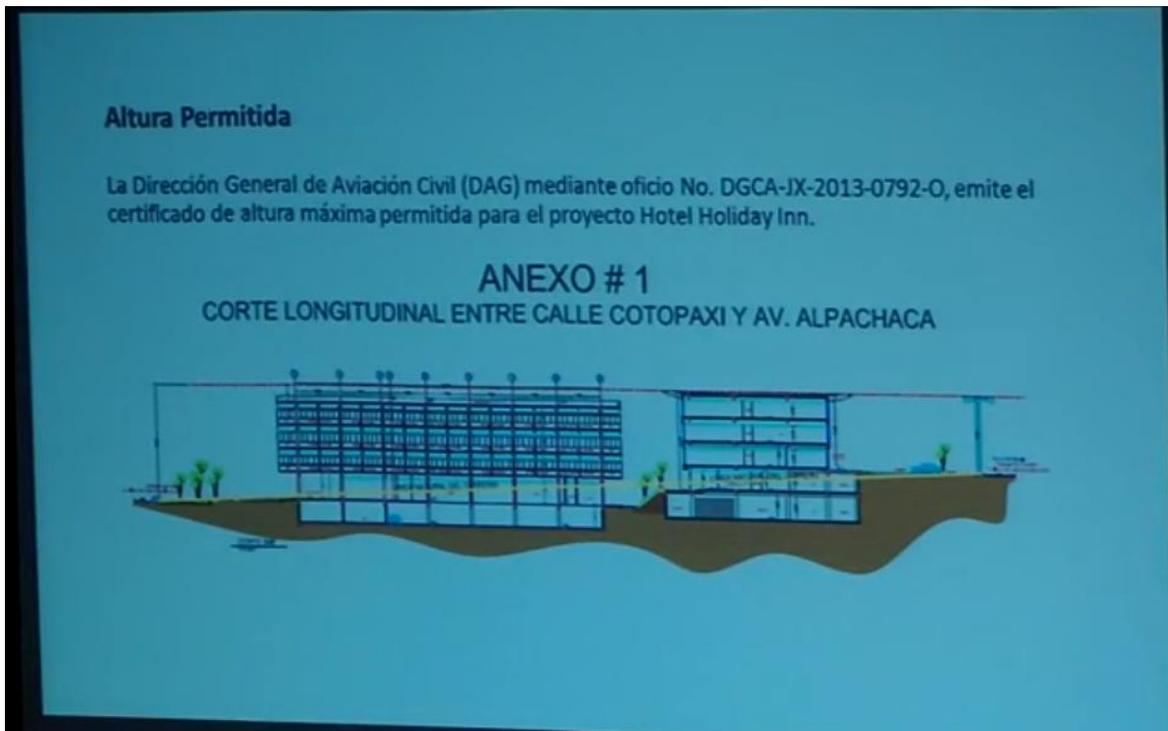
Porque quiero que sepa señor Alcalde, que hay proyectos que están 6 o 9 años, esperando aprobación. El pedido no es para la Comisión, sino para la Secretaría de Territorio. En una coyuntura socio - económica en donde existen represados estos proyectos generadores de empleo, de actividad económica; para que se proceda con la misma agilidad, con la misma flexibilidad, para que traigan beneficio para la capital. Únicamente eso quisiera se me aclare cómo se solventó para poder avanzar.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Sobre el tema de las competencias privativas que tiene la Dirección de Aviación Civil, obviamente esa fue una de las observaciones realizadas en primer debate. Hemos requerido a la autoridad competente que es la Dirección, nos ha contestado mediante oficio; y, quisiera que el señor Secretario pase a exponer el contenido del mismo y la explicación sobre las alturas.

Nosotros en la Comisión hemos verificado que está de acuerdo a los informes el proyecto y dentro de los parámetros permitidos por parte de la autoridad competente de la Dirección de Aviación Civil.

Salen de la sala de sesiones los concejales Lda. Luisa Maldonado; y, Abg. Sergio Garnica, a las 11h26 (12 concejales).

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:
Gracias Alcalde y Presidente. Vamos a mostrar en pantalla un gráfico:



Es fácil entender que no se está inobservando la normativa del cono de aproximación de la DAC. Para ubicarnos es una sección transversal del proyecto. Este es el perfil vial de la calle Cotopaxi, en la cota más alta que tiene el proyecto, hay una pendiente positiva entre Cotopaxi y Alpachaca.

Desde la cota más alta de la calle Cotopaxi en el vértice norte, la DAC emite un informe que permite construir doce metros en un horizonte que el hotel no deberá sobrepasar. Lo cual está respetado en el informe técnico del PUAE, que hace lanzar el horizonte desde Cotopaxi hacia Alpachaca; y, todas las masas edificatorias están por debajo de la limitación aeroportuaria.

Hay algunas especificidades que conviene señalar. Lo primero es que el proyecto genera unos desbanques de suelo, para poder acometer con subsuelos en materia de estacionamientos y bodegas. Por eso es que la masa edificada adquiere cuatro pisos. Si bien en realidad parte de esos cuatro pisos ya están en el socavamiento producto del aterrazamiento del nivel natural del terreno.

Lo segundo es que se ha incorporado una tecnología de ascensores que no tienen sobre recorrido, porque efectivamente el sobre recorrido de un ascensor puede impactar entre cuatro y siete metros por encima de la cubierta de la terraza. En este caso no hay cajas de

sobre recorrido que vayan alterar el cono de aproximación; y, la rasante es lo que establece el informe de la Dirección de Aviación Civil.

Esto consta como un anexo al proyecto, así como el informe que emitió la Dirección de Aviación Civil, cuando se lo solicitó.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Este es un proyecto que resulta particularmente ejemplificador de las contradicciones en las que en consecuencia nos encontramos en Quito. Por lo tanto que dificultan un poco el tratamiento y la resolución de proyectos específicos.

Desde mi punto de vista quiero ser claro y preciso al respecto, este es un proyecto que se justifica plenamente ya que está en el marco del nuevo Aeropuerto de Quito, está en una zona prevista para que cubra los servicios de hotelería y de otros servicios complementarios al funcionamiento del Aeropuerto, cumple con las normas técnicas. Responde a las observaciones técnicas y arquitectónicas establecidas por las instancias administrativas y por las opiniones de los miembros de la Comisión y del propio Concejo.

Ingresa a la sala de sesiones el concejal Abg. Sergio Garnica, a las 11h32 (13 concejales).

Son proyectos necesarios para la ciudad, ese es mi particular punto de vista, y en ese sentido siempre me he sentido predispuesto a que este proyecto avancé, lo digo con absoluta claridad y franqueza.

Soy de esta opinión desde antes del proyecto al que hizo referencia, que se encuentra en el extremo sur, mismo que fue presentado en los primeros meses del año 2013 y se aprobó en febrero del 2014, en la administración anterior. Quiero decir que de alguna manera involucrada la promoción del nuevo aeropuerto, fue particularmente estimulador de que haya inversiones por ejemplo hoteleras, en el entorno del aeropuerto de Quito.

Holiday Inn, me parece que ha tenido un proceso bastante más conflictivo, más largo y efectivamente yo sugerí que mientras no se cuente con Ordenanza sobre la Concesión Onerosa, se pudiera aprobar este y tal vez algún otro proyecto a través de un convenio como se aprobaron algunos proyectos de PUAES en la administración anterior, me parece que cuatro o cinco vía convenios. Hasta que se pueda contar con una Ordenanza de Concesión Onerosa, con la cual yo estoy de acuerdo, no estoy cuestionando la Ordenanza de Concesión Onerosa, pero como eso pasó por un trámite complejo de discusión que iba a llevar algún tiempo. Me parecía que un mecanismo posible era hacerlo vía convenio como se había hecho en años anteriores.

Lamentablemente los promotores empezaron a construir sin permiso y eso realmente genera una situación absolutamente irregular, siendo un proyecto que desde mi punto de vista se justifica plenamente. El hecho de que se haya demorado el proceso no justifica su construcción y más lamentable después de una primera fase que fue observada y se inició

por pedido de la Comisión, con un proceso por parte de la Agencia de Control; y, se estableció una multa y sanciones al respecto. En el último año han avanzado en la construcción nuevamente de una manera incomprensible, poco responsable y seria. No termino de entender ese comportamiento, no es justificación la demora para incumplir de una manera tan flagrantemente la norma.

Se ha atravesado por una serie de informes que generan más incertidumbre y más dificultad; como el presentado en la última reunión, donde se pasa un documento en donde la Agencia dice que no se ha pagado la multa cuando se había pagado hace dos años. Y una redacción que realmente resulta vergonzosa o de risa cuando dicen que como se ha construido más, ya no hay como aplicar una eventual sanción inicial de derrocamiento de la primera fase constructiva; ósea que para evitar que me sancionen tengo que construir más. Lo que debe iniciarse es un nuevo proceso sancionatorio. La verdad es que nos pone en esta situación de contradicción complicada porque ¿cómo resolvemos ante una violación tan flagrante y reiterativa de la norma?, ¿cómo resolvemos aprobar, un proyecto que se justifica plenamente?.

Ingres a la sala de sesiones la concejala Lda. Luisa Maldonado, a las 11h35 (14 concejales).

Las sanciones son en dinero, pueden ser en derrocamiento. Le corresponde al organismo sancionador qué pueda adoptar esa medida ¿podemos darnos de lujo de derrocar como ciudad?, ¿qué opción tenemos?, ¿hay capacidad de multar de manera equivalente a lo construido?. Creo que las multas tienen límites.

Poniéndonos en un plano de flexibilidad, para que las cosas no se detengan. Si ha invertido cien, decimos derroque esos cien y vuelva a invertir cien, socialmente es un desperdicio. Más allá del costo para el inversor, es un desperdicio. Pague la multa de cien, el equivalente a lo que le costó infringir la norma. Este es el reflejo de las contradicciones en las que estamos en estos proyectos y a veces la norma nos impulsa a tomar cierto tipo de decisiones que no son las deseables.

Entiendo que las multas que puede establecer la Agencia de Control llegan hasta un límite. ¿Puede establecerse una sanción ejemplarizadora frente a un tema de una reincidencia tan flagrante, tan innecesaria, tan penosa?. Me resulta penoso que un proyecto adecuado y conveniente para la ciudad, haya incurrido en este tipo de comportamiento.

Señor Procurador ¿es posible establecer alguna sanción ejemplarizadora?, para ver si consideramos opciones. Me queda claro que una resolución de aprobación del proyecto, no implica dejar pasar por alto las sanciones administrativas, pero tal como se establece en el proyecto de Ordenanza, que sigan los procedimientos de sanción. Más allá de eso me parece

realmente penoso que se haya dado esta situación. De alguna manera debemos sentar un precedente.

SEÑOR ALCALDE: Vamos a continuar con un par de intervenciones, hasta que el señor Procurador exprese su postura.

CONCEJALA MSc. SUSANA CASTAÑEDA: Gracias buenos días con todos. Quiero empezar reconociendo la importancia que tienen los PUAES como: instrumentos técnicos, legales; y, de planificación que nos ayudan a resolver temas particulares. Además estoy de acuerdo con lo que mencionaba el compañero Jorge Albán, que debe impulsarse proyectos que cumplan técnicamente, sean productivos y den trabajo, eso me parece fundamental.

Mi preocupación tiene que ver con lo que también el compañero Albán dijo sobre el primer PUAE que estábamos discutiendo en segundo debate; y, el hablaba de los malos precedentes que sentaba ese PUAE. El que estamos tratando ahora me parece que es el caso más evidente de malos precedentes; y, añadiendo a los antecedentes que el concejal Sergio Garnica había mencionado, me voy a permitir comentarles que en febrero del 2016 el Presidente del GAD de Tababela hace una denuncia que la acogemos nosotros como Comisión de Desarrollo Parroquial; y, en esa Comisión conocimos por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, que se desarrollaban tres proyectos hoteleros; entre ellos "Holiday Inn".

Tanto la Administración Tumbaco como la Agencia Metropolitana, en marzo de 2016 indican que no cuentan con permisos correspondientes, - son importantes las fechas para que tengamos una claridad del proceso -. Posteriormente la Agencia Metropolitana informa que en junio del 2015 ya conocieron sobre la construcción, y en octubre de 2015, emitieron la resolución No.373 donde se impone una multa de \$7080 dólares; y, ordena que en el término de 30 días justifique o derroque lo edificado. Es decir que para la fecha de la emisión del informe, ya habían transcurrido en exceso los 30 días. Sin embargo no se había efectuado ningún seguimiento para determinar la construcción que no había sido regularizada, que debía presentarse documentos o de ser derrotada, cómo se había ordenado de acuerdo a la resolución de la AMC.

En junio de 2016, es decir ocho meses después de la resolución, se dispone en Providencia una inspección para verificar el cumplimiento de la resolución No.373. El informe técnico de la inspección, en julio de 2016, en las observaciones indica: *"se realizó la inspección el día y hora señalados constatando que la obra se encuentra suspendida, habiéndose fundido una losa más sin esto aumentar el metraje de construcción, se constata que el proyecto no cuenta con licencias constructivas incumpliendo con lo descrito en el numeral cuarto de la resolución mencionada"*, es decir no cumple con la propia resolución de la AMC.

Recién en enero de 2018 se emite una Providencia imponiendo una multa compulsiva de \$1500,00 dólares; y, disponen una nueva inspección, la cual se realizó en agosto de 2018, qué

concluye diciendo que el proceso constructivo nuevamente no cuenta con permisos de la autoridad competente y que el área intervenida ahora ya es de dos mil metros cuadrados. Eso es bien importante recalcar, porque hay un tiempo en el que la Agencia Metropolitana de Control debe hacer el seguimiento, debe actuar; y, es más, informa que está suspendida, pero que de todas maneras no ha habido una variación en el metraje, sin embargo se deja pasar. Son inquietudes y que a mí me gustaría conocer ¿qué pasó?.

En septiembre de 2018, se solicita a la Dirección de Inspección de la Agencia Metropolitana de Control, un informe de factibilidad de ejecución del derrocamiento; y, se informa el doce de septiembre de 2018 textualmente: *“se pudo verificar que han procedido con la construcción de cuatro pisos superestructura, por lo cual desde el punto de vista técnico no es factible el derrocamiento del área correspondiente a 500 metros cuadrados considerando que sobre el área infraccionada se han desarrollado una construcción consolidada de una área de 1500 metros cuadrados. Además se indica que no tienen permisos para la intervención”*. Yo creo que a más de lo dicho por el concejal Albán, debería darse una explicación clara del papel que tiene la Agencia Metropolitana de Control, que no efectúa el seguimiento para la ejecución de su propia Resolución.

Es clarísimo que el Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito, ha hecho tabla rasa de las Ordenanzas que debería haber cumplido. La Agencia Metropolitana de Control en su último informe indica:

“A pesar de que la normativa citada otorga discrecionalidad a los funcionarios decisores, el artículo No. 379 del COOTAD dispone que en ejecución forzosa se debe actuar respetando el principio de proporcionalidad; y, que si fueran varios los medios de ejecución admisibles, se elegirá el menos restrictivo a la libertad individual y por eso ha puesto multas compulsorias para que el infractor reacciones o adecue su conducta”, quisiera saber a quién se refiere con esto de “libertad individual”, ¿de quién es la libertad individual?.

La pregunta es ¿hasta cuándo se va a esperar?, han pasado ya tres años de esto; y, el infractor como se pide, no ha adecuado su comportamiento y por lo contrario se ratifica como transgresor.

El informe ampliatorio de la Procuraduría Metropolitana que lo leyó el concejal Garnica dicen en su parte pertinente: *“por esta razón únicamente con la aprobación del PUAE y el posterior otorgamiento de la licencia, el administrado estará en condiciones de adecuar su conducta; y, encaminar su proyecto, conforme los parámetros técnicos que autorice el Concejo Metropolitano, mediante la aprobación respectiva del PUAE”,* es decir lo que se estaba esperando es que hoy se apruebe el PUAE para adecuar la conducta, lo que me parece gravísimo. Este informe leído cómo lo hizo el concejal Garnica, ratifica lo que yo estoy manifestando durante todo este tiempo; y, además hemos llamado la atención, hemos pedido informes en la Comisión de Desarrollo Parroquial, desde febrero de 2016.

Me parece que estamos de frente a un infractor reincidente que espera frente a la autorización del PUAE poder resolver este problema, hablando de precedentes, este no es el precedente que necesitamos dejarle a la ciudad. Gracias.

CONCEJAL DR. PEDRO FREIRE: Gracias. En realidad todos los concejales vamos a estar de acuerdo en que es un proyecto bueno. Como indican los considerandos “la maravilla de Quito”, estoy de acuerdo, es un acarreador de inversión de infraestructura hotelera para atender la demanda de hospedaje. Es un proyecto sumamente interesante para la ciudad pero lamentablemente no se cumplió con la normativa y con la Ley.

También tenía un estudio cronológico de lo que ha pasado, como Susana acaba de hacerlo, pero también el Municipio no actúa en forma inmediata. Este proyecto fue presentado en 2013 y a la actualidad ya han pasado cinco años, donde no se ha dado el trámite correspondiente. Sin embargo eso no opta a que no cumplas con el procedimiento y no cumplas con la Ley. La medida es aplicar la Ley que es sumamente clara, “*sin perjuicio del derrocamiento*”, dice la multa. Podemos multar pero sin perjuicio del derrocamiento, ahí viene el problema, el derrocar algo que es beneficioso para la ciudad, donde ya hay una inversión de millones de dólares.

Hay varios aspectos que hay que analizar, por eso decía que estos dos puntos hay que analizarlos jurídicamente en el pleno del Concejo. Porque los concejales también somos sujetos a responsabilidades administrativas, civiles; y, penales. Estamos por salir y no queremos en el futuro tener problemas sino ya salir tranquilamente, habiendo servido a la ciudad; y, ojalá no me estén llamando a cada rato a las auditorías. Ya pasamos una auditoría por pedido de Danielita, que no sacó el aire a toditos.

Francamente me encuentro un dilema señores concejales, por eso decía anteriormente que el principio de igualdad ante la Ley es cumplir todos con la Ley, no sólo los de poncho como se dice; sino todos absolutamente desde Presidente hasta todo el mundo. Lo que estamos haciendo es sentado precedentes negativos. Les puse de ejemplo que en la época de Álvaro Pérez derrocamos el Ministerio de Gobierno, sin permisos.

No veo una alternativa jurídica que le dé fuerza al tema, porque violentaron la Ley, me da mucha pena que un proyecto de tanta relevancia, de tanta importancia para la ciudad, una inversión tan grande, mano de obra etcétera; no haya cumplido con estos procedimientos. Porque inclusive cuando ya se les dice que suspendan la construcción, van a una nueva inspección; y, resulta que ya está mampostería, está todo.

Aquí se habla de estudio, se habla de proyecto. Ya no debe hablarse de estudios ni de proyecto porque ya está edificado, ya está construido. Estamos en un dilema de orden Legal, de orden jurídico; en el cual yo personalmente tendría que analizar profundamente este tema, para no tener consecuencias en el futuro por mi voto.

Me da mucha pena, porque si aplicamos la Ley tendríamos que derrocar, eso no quiero porque francamente, si es de beneficio para la ciudad. Pero aprobar sin realizar un análisis profundo jurídico, y ver una alternativa conjunto con el señor Procurador, los concejales, los asesores; y, ver alguna alternativa que no tenga repercusión en el futuro de los concejales que ya no vamos a la reelección.

Sí sería bueno profundizar más este tema lo más pronto posible. Sería de la idea si me apoyan en la moción, para suspender el tratamiento de este tema por ocho días, hasta ver una alternativa legal que le dé fuerza; y, que nos garantice que no vamos a tener problemas en el futuro.

Ingresa a la sala de sesiones el concejal MSc. Patricio Ubidia, a las 11h52 (15 concejales).

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Creo que no existen méritos para aprobar esta Ordenanza, existen profundas dudas de mi parte respecto a las implicaciones que puede tener en términos de orden jurídico – administrativo, respecto al procedimiento que está siguiendo adelante la Agencia Metropolitana de Control; y, también este impacto cultural que puede tener, respecto a lo que significa sentar un precedente sobre una actuación evidentemente contraria a la Ley; sea intencional o mal intencionadamente contraria a la Ley. Porque incluso después de que se le pone la multa compulsoria, en enero de 2018, sigue construyendo de tal manera que genera el conflicto que estamos atravesando.

Quisiera también hacer un recorrido cronológico para mostrar de alguna manera esta falta de argumentos que generan lo que se ha presentado, como justificativos para la Ordenanza, pero me releva el hecho de la intervención de la compañera concejala Susana Castañeda.

Sí quisiera señalar e insistir respecto al rol que tiene la Agencia Metropolitana de Control, que claramente ha provocado, no quiero con esto quitar responsabilidad a quienes han incumplido la norma, pero sí señalar que la Agencia Metropolitana del Control al ser tan pasiva respecto al seguimiento de su propia resolución; ha provocado que este tema se agrave.

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Inter. Carla Cevallos, a las 11h55 (16 concejales).

Solamente quiero hacer notar que el 14 de octubre del 2015 la resolución es multarles; y, además otorgar un término de 30 días para que se justifique o de derroque lo edificado sin la respectiva autorización. Treinta días término seguramente fueron mediados de diciembre y la Agencia Metropolitana de Control no hizo ningún esfuerzo de verificar que se cumpla, cuando era evidente que no se había justificado, ni derrocado lo construido. Esperó que pasen prácticamente dos años más, para recién ahí tomar la decisión de esta multa

compulsoria por el incumplimiento de este término de 30 días que había entregado para que se termine de cumplir la resolución originalmente.

Es en ese plazo ocurre la edificación de los 1500 metros cuadrados adicionales, o es al menos lo que uno puede colegir de los informes que se nos entregan. Porque es recién en el informe de julio del 2018, en donde la Agencia Metropolitana de Control, señala que efectivamente ha existido una nueva construcción ilegal de los 1500 metros cuadrados. Es decir en conciencia del administrado estaba clarísimo que había procedido mal, en conciencia del administrado había sido notificado sobre la sanción por su falta de sometimiento a la ley; y, en esa conciencia el administrado, insiste en ratificar su disposición de violar las normas vigentes en el Distrito.

Esto me parece que es efectivamente un caso extraordinario, evidente de incumplimiento de la norma; y sí, a veces hay que tomar estas decisiones, que creo que nadie la pone contento, a nadie le interesa que esto se derroque, a nadie le interesa que se haya despreciado la plata; pero me parece que lo que nos corresponde como concejales, es ratificar lo actuado por la Agencia Metropolitana de Control, Hacer y demandar que la Agencia Metropolitana de Control cumpla con su trabajo; y, creo que sería inoportuno por decirlo, más allá de las implicaciones legales que insinúa el concejal Freire, porque más allá que diga qué son procesos administrativos es claro que la aprobación de esta Ordenanza podría significar una evidente alteración del flujo normal de actuación de la Agencia Metropolitana de Control.

No soy tan favorable a la propuesta señalada por el concejal Freire, de que en un plazo de ocho días se busque una solución. Me parece que lo que deberíamos plantear es que la Agencia Metropolitana de Control, resuelva este tema conforme las resoluciones de octubre de 2015, esta es la que tiene que hacerse cumplir; y, esta resolución una vez que sea cumplida genera el escenario para que se pueda discutir la posibilidad de aprobar un PUAE en este predio.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: Yo tengo dos preocupaciones respecto a esta Ordenanza, como bien se ha dicho es lamentable porque es un buen proyecto para la ciudad.

Tengo preguntas para la AMC, saber ¿si ya se puso esta sanción inicialmente?, ¿si colocaron o no colocaron los sellos impidiendo que se continúe la construcción?, si es que fuera así y se retiraron los sellos, estarían incurriendo en delito probablemente; si no se pusieron los sellos ¿porque no se pusieron?, los funcionarios, las autoridades de ese momento, ¿porque no lo hicieron?, cuando tenían que haberlo hecho.

Lo segundo es respecto de la Concesión Onerosa de Derechos, quisiera una explicación por parte del Secretario de Territorio ¿cómo se ha resuelto esto?, porque la vez anterior lo que se nos había manifestado es que la constructora quería que aceptemos la construcción de

una vía que les beneficia ellos mismo. Me parece que es de la calle Cotopaxi si no me equivoco, pero es donde hay el ingreso al hotel; no sé de qué forma están aportándole a la ciudad con esto. Y ¿qué pasa con la Concesión Onerosa de Derechos?, hay que apegarse a lo que dice la norma, eso tiene que corresponder a un beneficio para el Municipio.

DR. JOSÉ LUIS AGUILAR, SUPERVISOR DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL: Buenos días señoras y señores concejales. Respecto a su pregunta señora concejala, en la Resolución de 14 de octubre de 2015 cuando se sancionó por haber construido sin la Licencia Metropolitana Urbanística, se impuso una multa de \$7080,00 dólares. En esa resolución no se dispuso la colocación de sellos de suspensión de obra, la resolución fue evidentemente que se adecue la norma, esto es obteniendo la licencia; y, que debe pagar la multa. Efectivamente cómo el señor concejal manifestó, transcurrió todo un período de tiempo en el cual no se dio el seguimiento a esta Resolución. Luego vino la imposición de una multa compulsiva; y, al momento están pagadas tanto la multa original y la multa compulsiva.

Como Agencia Metropolitana de Control hemos verificado una nueva edificación sobre esos 500 metros, lo que será objeto de un proceso administrativo sancionador, independiente al otro proceso administrativo, que en su momento se llevó a cabo.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: El señor Supervisor acaba de decir que dentro del procedimiento, tenía que haberse puesto los sellos. Señores concejales no se han puesto los sellos, al respecto tenemos que decidir algo.

La segunda inquietud es ¿por qué se sancionó con \$7080,00 dólares?, ¿bajo qué norma? Porque si revisamos la Ordenanza 432, lo que dice en la sección segunda en edificación, artículo No.135, claramente indica que se sancionará con una multa equivalente a 50 salarios básicos. ¿De dónde salen los \$7080,00 dólares?, ¿bajo qué norma?.

DR. JOSÉ LUIS AGUILAR, SUPERVISOR DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL: En ese momento se aplicó la Ordenanza Metropolitana No. 458, que reforma la Ordenanza No. 432; y, por lo tanto en base al metraje fue el valor que se impuso de multa. Evidentemente si en este momento se lleva adelante el proceso sancionador, igual será en razón del metraje que se ha construido, que es distinto al anterior proceso sancionador; y, se impondrá el monto que corresponda de acuerdo a la Ordenanza.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: ¿Por qué razón ustedes no aplican la Ordenanza No. 432?, porque también en la Ordenanza No. 432 se habla de algunas cosas que no están cumpliendo como edificar sin Licencia Metropolitana Urbanístico, permiso a la autoridad competente por ejemplo. Si existe esta otra norma está bien, pero ¿porque no aplican también la No. 432?

DR. JOSÉ LUIS AGUILAR, SUPERVISOR DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL: Sí, aplicamos sólo para efectos del cálculo del valor de multas se aplica la Ordenanza No. 458.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: La otra pregunta es acerca de la Concesión Onerosa de Derechos.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: Voy a permitirme responder con el mismo proyecto de Ordenanza y ampliando una explicación adicional.

Si vamos al Artículo 21 del texto de Ordenanza; y, también vamos a hacer alusión a un informe de la Secretaría de Movilidad que aclara que es imputable a mitigación producto de impactos a la movilidad versus lo que es imputable a Concesión Onerosa Derechos esta distinción es lo importante.

A continuación se adjunta el texto de la Ordenanza correspondiente a los artículos 21 y 22 en mención:

“Art. 21. - Forma de Pago de la COD.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 20 de la presente Ordenanza, será realizado por los propietarios o promotores mediante la suscripción de un convenio de pago que combine las siguientes formas de pago:

1. Pago en especie:

1.1. Mediante la entrega a favor del Municipio de los estudios técnicos para el diseño definitivo de las vías y la infraestructura de redes de servicios conexas, que conectan la Vía E-35 con los predios de la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y el Conector Alpachaca (Anexo 6 de la presente ordenanza), correspondiente a los siguientes tramos:

- a) *Vía paralela a la vía de acceso a Tabacarsen: En el tramo comprendido entre el Conector Alpachaca y la calle Cotopaxi.*
- b) *Calle Cotopaxi: En el tramo comprendido entre la vía paralela de acceso a Tabacarsen y la calle Quito.*
- c) *Calle Quito: En el tramo comprendido entre la calle Cotopaxi y la calle de los Vergeles.*
- d) *Calle de los Vergeles: En el tramo comprendido entre la calle Quito y su intersección con la vía E-35.*

El costo resultante de los estudios se imputará al pago de la CODE y por tanto será deducido del valor indicado en el artículo 20.

El plazo para la entrega de los estudios es de 75 días calendario, contados a partir de la firma del convenio de pago que el municipio suscribirá con el promotor, documento que será valedero para obtener la Licencia Metropolitana Urbanística LMU(20) del proyecto.

Los diseños referidos en el presente literal podrán ser ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) y su costo será valorado de acuerdo a la cotización remitida por dicha empresa, documento que será parte del referido convenio.

Los estudios incluirán:

- Diseño vial con especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma valorado (en el cual constará el monto total de la obra y el correspondiente al pago en especie por COD), de aplicar;*
- Diseño de iluminación y de soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones;*
- Diseño de alcantarillado y drenajes;*
- Diseño de señalización y, de requerirse, de semaforización.*
- Otros que pudieren requerirse en función de las especificidades del caso.*

El diseño vial y su trazado geométrico definitivo permitirán sustentar técnicamente la aprobación del trazado vial ante el Concejo Metropolitano de Quito. De igual forma, el diseño y sus componentes técnicos permitirán emprender la ejecución de las respectivas obras.

1.2. Mediante la participación en la ejecución de la obra vial derivada de los estudios señalados en el numeral anterior, en un valor equivalente al saldo no devengado por concepto de CODE. La aplicabilidad de este pago en especie observará las siguientes condiciones:

- El tramo, segmento o sección de vía a ejecutarse será determinado en función de las necesidades institucionales derivadas de la planificación vial y urbanística del sector, de la planificación operativa anual de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), y tendrá en cuenta los requerimientos de movilidad que demande este sector de la parroquia así como la operación del Hotel Holiday Inn Quito Airport y de las zonas aledañas incluyendo la futura Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE).*
- La ejecución de la obra estará a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) mediante los mecanismos de administración directa o de contratación de obra previstos para tales efectos.*
- Los aportes del promotor se realizarán en materiales o insumos de construcción, según el requerimiento de la EPMMOP, los cuales se imputarán al pago de CODE.*

- De aplicar, los costos y gastos derivados de la fiscalización de la obra, en la porción correspondiente al tramo a ser financiado por el promotor, serán igualmente imputables al pago de CODE.
- De aplicar, los gastos y costos derivados de los procesos de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación y las correspondientes indemnizaciones a favor de los propietarios de los predios afectados, estarán a cargo de la EPMMP o del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según corresponda.
- El pago en especie previsto en el presente numeral aplicará siempre y cuando la obra inicie su ejecución en un plazo de hasta un año contado a partir de la sanción de la presente ordenanza, caso contrario el promotor quedará facultado a efectuar un pago monetario correspondiente al saldo no devengado por concepto de CODE.

2. **Pago monetario:** De aplicar, el saldo resultante de la diferencia entre el valor por Concesión Onerosa de Derechos y el valor del pago en especie previsto en el numeral 1.1 del presente artículo, se lo realizará mediante el pago monetario conforme las siguientes condiciones:

- Mediante cronograma de pago, en 6 cuotas mensuales iguales, exigibles a partir del mes 13 posterior a la obtención de la LMU(20).

En todos los casos, la suscripción del convenio de pago previsto en el presente artículo, a celebrarse entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y promotor - Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito -, instrumento que establecerá las formas y condiciones de pago de la concesión onerosa de derechos derivada de la aprobación del presente PUAE, será documento suficiente para habilitar al promotor a continuar con el trámite de obtención de la LMU(20).

Art. 22. – Valores imputables y no imputables de la Concesión Onerosa.- Con base en los literales a) del artículo 14 y b) del artículo 14 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, se establece la siguiente matriz que justifica y evalúa la pertinencia de los valores imputables y no imputables de la Concesión Onerosa:

Propuesta de Pago	Valores no imputables	Valores imputables
Concesión Onerosa de Derechos	La implementación de las medidas de mitigación a los impactos directos urbanos, ambientales, sociales y a la movilidad ocasionados por el PUAE, las cuales serán de entera responsabilidad del promotor	Obras imputables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del PUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del PUAE.
	Las obras que beneficien directa o exclusivamente al PUAE	

<p><i>Propuesta vial eje Av. Cotopaxi – Quito- Los Vergeles</i></p>	<p><i>La calle Cotopaxi tiene actualmente un ancho de 12 metros con una capacidad de 2 carriles de circulación vehicular.</i></p> <p><i>El informe técnico de la Secretaría de Movilidad No. SM-DPPM-013/2018, señala que “los flujos vehiculares (del Hotel) estimados para las horas pico am y pm llegarán como máximo a 150 vehículos/hora en el escenario más desfavorable, lo que determina que con disponer de un carril de circulación por sentido se tendrá un nivel de servicio A, es decir las condiciones serán de fluidez”.</i></p> <p><i>De lo expuesto se desprende que el hotel podría funcionar bajo las condiciones viales actuales Requiere tener bahías de acceso</i></p>	<p><i>El informe técnico de la Secretaría de Movilidad No. SM-DPPM-013/2018, establece que la implementación de la calle Cotopaxi, con la sección revista de 26 metros no es congruente con los impactos de tráfico generados solo por el proyecto.</i></p> <p><i>La propuesta vial del eje Av. Cotopaxi – Quito- Los Vergeles, con un ancho vial de 26m, está proyectada para servir a la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) y es concordante con la estructura de la red vial prevista para el área suroriental de Tababela.</i></p> <p><i>El perfil vial propuesto permitirá movilizar flujos de carga pesada correspondientes a la función logística e industrial de la ZEDE.</i></p> <p><i>De lo expuesto se desprende que el pago de concesión onerosa en este proyecto conlleva a un beneficio en el ámbito de la movilidad mayor al requerido por el PUAE Hotel Holiday Inn pues genera infraestructura para un sector territorial de importancia metropolitana.</i></p> <p><i>Esta vía plantea una estrategia integral para el desarrollo económico del sector.</i></p>
---	--	--

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

La vía arterial Cotopaxi actualmente tiene un ancho de 12 metros, este proyecto genera una carga vehicular de 213 estacionamientos en total, que al ser un área que aún no está desarrollada urbanísticamente, no genera una disminución en la operación de la vía Cotopaxi. Esos 213 vehículos que el proyecto prevé atraer no generan un impacto a la movilidad, que requiera una ampliación del perfil vial. Es decir que desde la perspectiva de las medidas de mitigación concebidas, basta que haya reformas geométricas para ingresar adecuadamente al predio hotelero, que se satisfacen las condiciones de mitigación del impacto al tráfico. Por lo tanto el cambio del perfil vial de 12 a 26 metros que es lo que

propone en este proyecto, no está relacionado al requerimiento hotelero, sino al requerimiento del sector sur de Tababela; y, concretamente de todo el desarrollo urbanístico que vendrá en esta meseta y particularmente de la zona económica de desarrollo especial que está en la parte norte de este sector.

La vía se ha planificado de 26 metros, para atender los flujos vehiculares futuros que llegarán a esa sede, a la zona económica, más a los predios recalificados con una lógica de logística y de desarrollo productivo. Recordemos que este proyecto requiere más de edificabilidad, concretamente 13900 metros cuadrados adicionales de coeficiente, eso aplicando la fórmula genera una factura por pago de Concesión Onerosa de Derechos de aproximadamente \$451.000,00 dólares; y, nos propone pagar en especie de la siguiente manera:

- * Haciendo los estudios viales de la calle Cotopaxi, desde prácticamente la E-35 hasta el predio de la sede más;
- * Los estudios de conexión entre la Cotopaxi y el conector Alpachaca, en un tramo de unos 300 metros; y,
- * Desarrollar todos los estudios de ingenierías viales, hidrosanitarias, recolectores y de soterramiento de cables a lo largo de esos aproximadamente cuatro kilómetros de largo.

Esto conduce a un pago en especie que beneficia la ciudad, pues para nosotros es de interés institucional que se desarrolle el sector sur de Tababela, con una infraestructura vial concordante con la vocación económica que va a tener ese sector.

Del saldo de esos estudios, hay una participación económica en la ejecución de la obra, aportando con recursos económicos que alimenten la ejecución de la EPMMOP que haría esa obra, concretamente el perfil vial de la calle Cotopaxi.

Finalmente si es que esta condición no podría cumplirse en caso de tener dificultad para probar el trazado vial a lo largo de la calle Cotopaxi, con los estudios hechos por el promotor y con inversión parcial hecha por el promotor. Se podría hacer un pago en dinero sobre el remanente.

Lo importante a entender aquí es que la Secretaría de Movilidad hace un alcance a su informe inicial.

A continuación se adjunta el oficio de la Secretaria de Movilidad en mención:

**ALCANCE AL INFORME DE IMPACTO A LA CIRCULACIÓN DE TRÁFICO Y
PROPUESTAS DE MITIGACIÓN**

PROYECTO "HOTEL HOLIDAY INN"

*Dirección de Políticas y
Planeamiento de la Movilidad
31/01/2018*

1. Antecedentes

Mediante Oficios No. STHV-DMPPS-0099 el 09 de enero de 2018 y No. STHV-DMPPS-0495 del 30 de enero de 2018, el Arq. Jacobo Herdólza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, solicita la actualización del informe de Movilidad No. SM-180/2015 contenido en el oficio No. SM-1982 del 29 de julio de 2015, especialmente en lo referente a los impactos del proyecto "Hotel Holiday Inn" en el ámbito de la movilidad, en razón de que el proyecto ha realizado actualizaciones en cuanto a la tipología de edificabilidad y los acuerdos en cuanto a la forma de pago de la concesión onerosa.

2. Identificación del proyecto

El proyecto Hotel Holiday Inn, estará ubicado en la Parroquia de Tababela. La tipología de edificación del proyecto de servicios de hotelería. El predio tiene 2 frentes: hacia el Conector Alpachaca y hacia la calle Cotopaxi, tiene proyectado 5 pisos en altura, una planta baja y 1 subsuelo, el ingreso y salida de vehículos se realizará únicamente por la calle Cotopaxi.

El desarrollo del proyecto contempla dos etapas. La primera consiste en la construcción del bloque con frente hacia el conector Alpachaca y la segunda que se desarrollará en un segundo bloque con frente hacia la calle Cotopaxi y en donde se contempla un programa de ampliación del hotel y de servicios complementarios, en base a esta planificación se ha programado la siguiente provisión de plazas de estacionamiento (Ver Tabla No. 1).

Tabla No. 1
Distribución de estacionamientos

PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 1)			
DESCRIPCION	AREA UTIL PB (m ²)	AREA UTIL TOTAL (m ²)	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS (aprox.)
HOTEL	2628.14	9402.28	76

SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO (BLOQUE 2)			
AREA UTIL TOTAL	AREA UTIL PB (m ²)	AREA UTIL TOTAL (m ²)	NUMERO TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS (Aprox.)
AMPLIACION DE HOTEL O SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1360.08	4535.07	137

Fuente: Informe Técnico del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Hotel Holiday Inn Quito Airport - STHV

Como se puede observar en los cuadros anteriores, se prevé la provisión de 213 plazas de estacionamiento de las cuales 9 plazas serán destinadas para personas con discapacidad, cumpliendo con lo que establece la normativa vigente.

3. Resumen del análisis de Tráfico

Las modificaciones al proyecto original implican el cambio de actividades de un bloque de oficinas planteado originalmente, a un bloque de servicios complementarios al hotel, situación que desde el punto de vista de los impactos de tráfico a las vías aledañas, son más favorables comparadas con la versión inicial, ya que la frecuencia de accesibilidad y de rotación de plazas se disminuirán, por lo que se ha determinado que no se necesita realizar una actualización del estudio de impacto de tráfico.

Los flujos vehiculares estimados para las horas pico am y pm llegarán como máximo a 150 vehículos/ hora en el escenario más desfavorable, lo que determina que con disponer de un carril de circulación por sentido se tendrá un nivel de servicio A, es decir, las condiciones de tráfico serán de fluidez. Por lo tanto, este análisis permite definir que la implementación de la calle Cotopaxi con la sección prevista de 26 metros no es congruente con los impactos de tráfico generados solo por el proyecto. Esa sección vial corresponde a la estructura del sistema vial del sector de acuerdo al Plan Especial Tababela en el cual se considera el crecimiento de todo el sector con los usos de suelo determinados por la Secretaría de Territorio y Hábitat y Vivienda.

En estas condiciones, la implementación de la Calle Cotopaxi se realizará por parte de la Municipalidad con aportes, entre otros, de las concesiones onerosas como en el caso de este proyecto, razón por la cual, la Secretaría de Territorio y Hábitat y Vivienda, en consenso con el promotor del proyecto Hotel Holiday Inn y con la aprobación de la Mesa Técnica PUAE, determinó que los costos derivados de la concesión por el cambio de uso de suelo serán destinados netamente al desarrollo de los estudios viales definitivos y el sobrante para contribuir en la construcción de la misma.

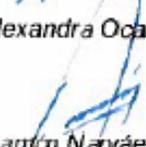
4. Conclusión y Recomendación

Por lo expuesto, se ratifica el informe favorable al estudio de impacto de tráfico y propuestas de mitigación del proyecto "Hotel Holiday Inn", y se establece como requerimiento ejecutar las medidas de mitigación inscritas en el Informe Técnico No. SM-0180/2015 con la aclaración establecida en el presente alcance.

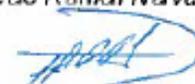
La Administración Zonal Tumbaco y la Dirección Metropolitana de Inspección, deben considerar que el informe favorable de la Secretaría de Movilidad sobre el Proyecto "Hotel Holiday Inn", implica el cumplimiento de la ejecución de las medidas de mitigación y por tanto, éstas se convierten en condición obligatoria para que la Dirección Metropolitana de Inspección emita el Informe Final de Control.



Elaborado por: María Alexandra Ocaña Aldaz



Revisado por: Marcelo Ramón Narváez Padilla



Aprobado por: Alex Daniel Pérez Cajilema

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

Donde señala que por efectos de mitigación no hace falta una vía de 26 metros, ya que en realidad este proyecto no induce a tráfico; y, por lo tanto no justifica un incremento al perfil vial. El incremento del perfil vial es política de desarrollo territorial; y, que el proyecto en ese sentido sí aporta la ciudad, sí genera beneficios más allá de su propio predio.

Está dándole una infraestructura vial de casi cuatro kilómetros al Distrito Metropolitano de Quito, con estudios e ingenierías a nivel de detalle, e invirtiendo una fracción de la Concesión Onerosa, en una ejecución de un tramo que ni siquiera es obligatoriamente el del predio hotelero, sino que deberá ser definida por la Secretaría de Movilidad.

La Secretaría de Movilidad determinará la ejecución de la obra que más convenga al interés de institucional. Sólo para quedar claros esta obra excede ampliamente el requerimiento vial que el proyecto requeriría; y, genera una infraestructura vial de características a nivel de un plan especial a nivel de parroquia.

CONCEJAL SR. MARCO PONCE: Gracias Alcalde, muy buenos días con todos los presentes. En este tema he sido particularmente opuesto en seno de la Comisión a pasar más allá de lo económico en las sanciones, ante un comportamiento indebido. Me parece absolutamente impensable atender contra un polo de desarrollo económico, social, cultural; y, turístico a través del derrocamiento. Por otra parte me queda totalmente claro que la adecuación del comportamiento del inversor, solo se puede adecuar a través de la aprobación del PUAE. El único comportamiento medianamente aceptable es quedarse ahí sentado esperando a ver qué pasa con el respectivo costo financiero. De paso debo decir que si la práctica de construir sin permiso es bastante reprobable, de todas maneras es bastante entendible desde una lógica financiera. En otras palabras resulta mucho más económico construir y pagar las multas por construcciones no autorizadas, que tener una inversión esperando cinco años a que se tome una decisión en el seno de este Concejo.

Particularmente me apego a lo propuesto por el concejal Pedro Freire en el sentido de hacer una mesa de trabajo multidisciplinaria, donde participe la Procuraduría, la Secretaría del ramo; y, la Agencia Metropolitana de Control; para encontrar una salida. La pregunta del millón es, y vuelvo a pegarme a lo propuesto por Concejal Freire. ¿Vamos a esperar cinco años más para encontrar una salida? o ¿podemos ponerle un término de una semana o dos semanas a lo sumo, para poder sacar adelante uno de los proyectos que a no dudarlo va a causar una inyección económica importantísima para la ciudad?.

Dentro de lo posible pido Alcalde, si se va a posponer la votación de esta Ordenanza en particular, por lo menos se determine una fecha para un informe adecuado y una mesa de trabajo multidisciplinaria.

CONCEJAL ECO. LUIS REINA: Buenas tardes. Existe mucho esfuerzo por dorar la píldora y querer que nosotros encontremos la solución. Esto lo encuentro los informes de la Procuraduría; y, en el informe del pago por la concesión onerosa de derechos.

Resulta que todo esto tiene que resolverlo el Concejo, donde casi que se dice que es responsabilidad del Concejo la situación de este proyecto. No me queda la menor duda que podrá ser costoso, ya que es para la una zona económica especial la vía que pasa a ser de 12 a 26 metros; pero es de incidencia directa en el proyecto. Esto no es lo que requiere el proyecto porque con la vía de 12 metros es suficiente, pero con la vía de 26 metros tiene otro impacto; y, otro beneficio de proyecto, esta es una realidad, un premio. Cuando estamos preocupados porque aquí hay algo que no es regular pero se lo premia. Ahora ya sabemos que para lo que no le derroquen, hay que seguir con la construcción, para que sea "inejecutable"; esto está escrito "inejecutable". Se lo toma y se lo vuelve a copiar en el alcance.

Mucho esfuerzo por dorar la píldora; y, responsabilizar al Concejo de este trámite que está bastante preocupante. Esto en vez de ayudar a encontrar la solución, dificulta. Creo que tiene que evaluarse si ¿el pago por la concesión onerosa, debe ser en esos estudios, o la zona económica especial también tiene que hacer sus aportes?, yo invito a que se evalúe esto porque el beneficiario, es beneficiario directo de este proyecto.

No son dos infracciones distintas, la construcción primero de los 500 y después 1500. Se quiere hacer aparecer como que son infracciones distintas, si son sobre el mismo bien, sobre el mismo objeto. Si hubiese habido las cintas, los sellos, es claro. Si no pusieron pero estaban notificados, reiteran que no es otra infracción, cuando es la misma, es un agravante más, esta es la claridad.

Me parece que el informe de la Procuraduría, tiende a hacernos ver como que son dos cosas distintas, esa es mi lectura rápida, claro cómo nos hacen llegar hoy en la mañana, pero creo que no me equivoco, por eso es que tiene dificultades este proyecto.

Qué pena porque necesitamos actuar, invertir; y, solucionar pero resulta que nosotros somos los que estamos en conducta inadecuada. Por eso tenemos que solucionar esa conducta inadecuada, gracias.

CONCEJALA DRA. RENATA MORENO: Gracias Alcalde, compañeros concejales, público que nos acompaña. Para nosotros hablando desde la Comisión de Desarrollo Económico, si ha sido una un tema que nos preocupa muchísimo. Se ha venido impulsando no sólo desde la zona especial, sino en general el desarrollo económico de la ciudad, esperando que haya mayor inversión, mayor dinamización de la economía en el Distrito; y, por supuesto el área hotelera es fundamental para esto.

Es terrible y peligroso que pensemos en un derrocamiento de esta edificación, pero hay otro punto que me preocupa más ¿cuál es la posición del Concejo frente a la legitimidad que tiene la misma Agencia Metropolitana de Control, cuando inicia un proceso y pone una sanción?, pensando por un momento no en el gran promotor hotelero, sino en el vecino que cualquiera de nuestros barrios en una parroquia rural, por ejemplo inicia su construcción; y, la Agencia de Control le pide permisos y no los tiene. Se cobran varias multas y terminará en un derrocamiento, sin darle vueltas al tema.

Creo que es un punto importante el que tenemos que pensar, esa meta al desarrollo económico como ciudad versus la legitimidad que nosotros mismo como Concejo estamos dando a la Agencia de Control, cuando encontramos que hay un proceso iniciado que llega incluso a una a una sanción, donde se imponen y cobran multas. Más allá que se haya puesto o no el sello, se haya roto o no, que creo que efectivamente es un agravante importantísimo que hay que considerar. Ellos estaban ya en conocimiento de que algo estaba mal, su construcción no tenía permisos; y, se van más allá de sus 500 metros iniciales de construcción y se lanzan 1500 más.

Me pregunto si esta afrenta ¿cómo tenemos que manejarla desde el Concejo?, se ha mencionado que sale más barato el pagar multas que dejar amortizada la plata cinco años hasta que se resuelva. Creo que es también un mea culpa que tenemos que pensar desde el Municipio, me refiero a la parte técnica, a las Secretarías, Comisiones; y, en Concejo de no tratar con la premura que se requieren este tipo de proyectos. Cualquiera que sea el proyecto, mientras no tenga todos los documentos, simplemente no puede iniciar; y, nosotros no podemos coadyuvar a esa política. No podemos hacer ahora una apología de que quienes necesitan iniciar para no perder dinero, no importa que nosotros nos saquemos el permiso; construya, luego legalizamos, luego arreglamos.

Estoy consciente que este tema tiene que discutirse, tiene que analizarse a nivel jurídico, social; y, económico. Por eso quizá me parece poco ocho días para que lo podamos volver a conocer. Lo que quisiera es solicitarle al concejal Pedro Freire que mocionó, que no pongamos un plazo, sino que esto vuelva la Comisión; y, que sea la Comisión quién vuelva a reunir a todos estos actores: Secretaría Desarrollo Económico, Secretaría de Territorio para ver qué es lo que pasa con las vías y las obras de infraestructura que se tienen que dar, qué es lo que pasa por sobre todas las cosas con el tema jurídico para legitimar una contravención que ya estaba conocida y sancionada por la misma Agencia de Control, además de la Agencia de Control; y, Procuraduría Metropolitana. Si es que acepta el cambio de moción sin imponer el plazo nada más, para que pueda volver a la Comisión, e invitarles a todos mis compañeros concejales también para que unamos esfuerzos para que esto sea un precedente importante para la ciudad. Gracias.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Creo que lo propuesto por Pedro y lo planteado por Carlos, pueden confluir. Me permitiría recomendar, que efectivamente suspendamos el tratamiento de este tema, que regrese a la Comisión; e, instaurar que la Agencia establezca las sanciones, porque el Concejo no las establece y proceda en esta segunda infracción.

Sobre la base de una claridad de las resoluciones que tome la Agencia, se pondrá en discusión nuevamente el tema del PUAE. Para este entonces la Agencia habrá resuelto la sanción que corresponde. Es a la Agencia a quién le corresponde tomar la decisión, no es el Concejo, el Concejo no establece esas sanciones, la responsabilidad del Concejo es aprobar o no el PUAE.

Creo que es una segunda infracción la acometida, es reincidente, por esto la Agencia debe proceder con ello. Se debe dar el tiempo hasta que la Agencia resuelva, cuando la Agencia haya resuelto entonces podremos poner en consideración nuevamente el debate de este tema. Me parece que este es el mejor camino.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Gracias Alcalde. Apoyando la moción, quiero transmitir lo que el señor Presidente de la Cámara de Comercio Patricio Alarcón me ha pedido, ya que ha tenido que salir por sesión del directorio. Pero en virtud de haber estado aquí presente con evidente interés, para ver el desenlace de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, ha hecho énfasis en lo que significa para la ciudad, para la dinamización de la economía de la ciudad, la aprobación de estos proyectos que sin duda van a generar empleo. Me ha indicado con absoluta claridad, su incomodidad, porque estos proyectos han demorado muchísimos años aquí en el seno del Concejo. No sólo estamos por salir de nuestra gestión, sino que estamos a puertas de elegir un nuevo Concejo; y, eso dejaba sentado de manera expresa, que la ciudadanía elegirá a futuro a quienes estén apoyando precisamente proyectos inversión. Esto lo transmito de parte del señor Presidente.

Le he explicado de la misma manera, cuál es el rol que cumplimos como Concejo. De que no es una responsabilidad ni de la Comisión, ni del Concejo; y, es importante reiterar el tema de que no podemos tomar decisiones a la ligera. La Constitución nos exige la fundamentación de vida, no sólo en el ámbito legal sino técnico, para tomar una decisión, que es lo que estamos pretendiendo ampliar en este caso.

El hecho del presente tema ha incurrido en una falta evidente, en una falta que contraviene precisamente el ordenamiento jurídico. No es desde ningún punto de vista justificativo de que se pretenda exonerar de la responsabilidad con la aprobación de un proyecto urbanístico arquitectónico especial. Por eso me parece totalmente legítimo la preocupación del Concejo Metropolitano; y, que se tome un tiempo adicional.

Hay que decir a quienes están aquí representando a la Cámara, que el hecho de que se suspenda, no quiere decir que estamos negando el proyecto para que se obstruya el

tratamiento por un año. El espíritu del Concejo es buscar una salida de orden legal, que faculte o encamine a tomar la decisión más adecuada, sin dejar de observar el ordenamiento jurídico vigente. Entonces por favor que se transmita aquello en el proyecto que estamos abordando, para que se entienda que no es de un afán obstructivo, sino por el contrario frente a la inobservancia de la norma de este proyecto, ¿qué salida puede dar el Concejo sobre la base de la normativa jurídica vigente?. Si no se hubiera dado esa infracción, este momento no hubiera sido necesario tomar estas medidas; y, sin ninguna duda aprobar ese proyecto. Si estamos precisamente en esa discusión, en ese análisis, en ese debate, es porque incurrieron en una falta y no tenemos claridad en el camino para poder buscar una solución definitiva a este tema.

Me parece lo adecuado, pedir un compromiso a los compañeros concejales. Nosotros hemos hecho dos mesas de trabajo sobre este tema, donde invitamos a los 21 concejales. La próxima invitación cuando se lo requiera, con los informes ampliatorios que se está requiriendo a la Agencia Metropolitana de Control, les pido que acudan o manden sus delegados. Porque sí es importante que estén plenamente enterados; y, también para nosotros retroalimentar en la conducción de la Comisión. Hoy hemos recogido; y, nos pasará el Secretario como corresponde en el procedimiento parlamentario, todas las inquietudes. Pero sí es importante ir abonando, porque puede requerirse mayores informes y eso podemos hacerlo para que tomemos una decisión que sea ojalá de consenso en el seno del Concejo Metropolitano. Estamos ahora invitando a todo el Concejo, para poder retroalimentar adecuadamente en el seno de la Comisión esta decisión.

Por último mencionar que hay preocupación sobre el tema del dictamen que adoptó la Comisión de Uso de Suelo. Nosotros como corresponde hemos emitido este dictamen de manera favorable, hemos observado la infracción en la que ha incurrido el promotor al haber concluido sin los debidos permisos, autorizaciones municipales; y, precisamente lo que corresponde como Comisión, es poner a consideración del máximo órgano de gobierno que es el Concejo Metropolitano.

Inclusive hemos puesto, que ponemos a consideración el presente dictamen, salvo el mejor criterio del Concejo, porque eso es lo que corresponden. De ninguna manera queremos imponer este dictamen porque no es así. Pero sí llevar a un debate y a requerir la información que sea necesaria, a fin de que se de una solución frente a este proyecto urbanístico arquitectónico especial. Muchas Gracias.

CONCEJAL DR. PEDRO FREIRE: Estoy plenamente de acuerdo con moción de Jorge, últimamente estoy aceptando todo. Quisiera hacer una observación. En el artículo 21 encuentro contradicciones, el informe del Procurador indica que *“no busca la regularización de edificaciones realizadas sin licencia”* y más abajo dice entre los *incisos “el plazo para la entrega de los estudios desde 75 días calendarios, contados a partir de la firma del convenio de pago que el*

Municipio suscribirá a con el promotor. Documento que será valedero para obtener la Licencia Metropolitana Urbanística”; no lo encuentro. Porque aquí dice “no se busca la regularización con esta Ordenanza”; y, estamos regularizando con Ordenanzas. Esta disposición no debía constar porque hay contradicción.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

Voy a hacer una aclaración si me permite el concejal Freire. El texto que se recoge en este artículo, corresponde a un artículo que da el procedimiento de la forma de pago de la concesión onerosa de derechos en especie. Lo que dice en realidad es que antes de obtener el permiso de construcción, evidentemente suponiendo que el fallo del Concejo es de aprobar en algún momento este proyecto. Deberá haber suscrito con la administración municipal, un convenio en el cual se fijen las condiciones del pago en especie, como documento previo a acudir a la Administración Zonal Tumbaco y obtener la licencia de construcción. Esto es en concordancia evidentemente con el criterio de Procuraduría Metropolitana, que expresa que son dos procedimientos administrativos distintos; y, que el uno no implica contradicción o traslape con el otro. El uno es un proceso sancionador que tiene que ejecutarse con la fuerza que la AMC tiene en este aspecto; y, el otro la aprobación de un proyecto urbanístico que confiere derechos en materia de usos de ocupación de suelo y sería el vehículo para adecuar la conducta, obtener la licencia y finalmente proceder. Esto es lo que en definitiva sustenta digamos el marco.

Lo que nosotros hemos hecho es advertir lo que la Ordenanza de Concesión Onerosa ya dice. Que antes de obtener la licencia urbanística, tiene que haber formalizado las formas de pago, en este caso de especie.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: No estoy de acuerdo con lo dicho por el concejal Garnica. Nosotros no tenemos que justificar nada frente a las personas que nos han visitado el día de hoy, con el respeto que se merecen, ya que los constructores han incumplido, no el Concejo que quede claro. Nosotros no obstruimos absolutamente nada, estamos a favor que los proyectos salgan lo más pronto posible. Hemos hecho inclusive gestiones personales para que los proyectos avancen, que no nos corresponde. Cómo ayudar a sacar un permiso de trabajos varios, pero también tienen que reconocer sus errores. Porque no están cumpliendo la norma, Concejo no tiene por qué justificarse; estamos haciendo el trabajo que corresponde.

En ese sentido no creo que debamos esperar hasta que la Agencia Metropolitana de Control realice su trabajo y que ahí nos convoque, creo que hay que ponerle fecha, ocho días. Lo que usted manifiesta concejal, que en ocho días se convoca y resolvamos de esa manera, porque cuando hacemos así caminan las cosas, porque entonces se prioriza de verdad lo que estamos diciendo acá.

Pongamos fecha a esa mesa de trabajo, estamos planteando para que convoque la Comisión y si después de eso no asisten los concejales o envían a sus delegados, con lo que resulte, vamos al Concejo. Que nos indique el señor supervisor ¿cuánto se demora?. Por eso preguntó concejala Moreno, pongámonos una fecha porque si no entonces va a pasar lo que tú mismo mencionabas hace un momento, nos vamos de largo y no se trata el problema. Vamos poniéndole fecha, esa es mi propuesta, con eso resolvemos de una vez este caso.

Además quiero proponer al Concejo y mociono que se presente un informe al Concejo, sobre el proceso sancionatorio de este proyecto, en el proceso de 2015. Sí aquí el supervisor actual ha dicho, que dentro procedimiento tenía que colocarse los sellos, necesitamos saber ¿qué es lo que paso?, de ahí entonces tendríamos que solicitar alguna sanción administrativa a los funcionarios. Si alguien apoya la moción. Muchas Gracias

Ingresar a la sala de sesiones la concejala Sra. Ivone Von Lippke, a las 12h35 (17 concejales).

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN.: El tema es más conceptual, no es de plazos. El asunto es que deberíamos volver a tratar el tema cuando haya una resolución de la Agencia. Me han dicho informalmente que podría demorarse alrededor de un mes, yo no lo sé. Ahora me dicen dos, el tema es conceptual y este momento no podemos resolver y decirle a la Agencia que vaya a hacer.

Lo importante es tener el informe de la Agencia, para tener un elemento nuevo de juicio porque en ocho días no cambia nada. Cuando la Agencia tenga inmediatamente lo volvemos a tratar. Este sería el alcance de lo que yo propongo.

DR. JOSÉ LUIS AGUILAR, SUPERVISOR DE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL: Señor Alcalde como le mencioné al señor concejal, el tiempo aproximado serían dos meses cumpliendo los términos mínimos que señala el Código Orgánico Administrativo. Es importante mencionarlo para que ustedes vean si esa misma es la resolución que toman, ya que hay distintas fases en este proceso.

Tenemos una fase inicial de inspección, que sería se cumpliría aproximadamente en 15 días terminó; la siguiente fase es de instrucción, aproximadamente serían 10 días; y, luego ya viene la fase de resolución. Son fases bien marcadas dentro del procedimiento administrativo.

¿Quisieran que el procedimiento este completamente culminado con una resolución; o, quizás cumplida alguna de estas fases del procedimiento administrativo?.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: A mí me preocupa que estamos acordando para que la Agencia arranque un nuevo proceso administrativo, esto me parece fatal y una mala imagen dentro de la municipalidad. Yo entendía que ya estaba el proceso iniciado y lo que

correspondía era la conclusión del mismo. De ahí sí devenía no sólo multa si no derrocamiento, que se proceda conforme la normativa jurídica vigente. Ahora vamos a empezar con inspección. El segundo proceso ya debió haber arrancado, los 1500 no se construyen de un día para el otro.

Me parece importante lo que menciona la concejala Maldonado que se pida un informe amplio para ver qué es lo que pasó con el funcionario que omitió la colocación de sellos, porque están escudándose en eso que no habido sellos. Lo cual es una locura, una aberración pensar aquello para ver el grado de responsabilidad del funcionario, por omisión a sus competencias y atribuciones que están establecidas en la normativa. Eso debe ser sin duda un tema muy importante de análisis también.

Me preocupa mucho el tema y deberíamos pedir un alcance, un análisis desde que empezamos la gestión en esta administración, ¿cuántos procesos han caído en caducidad dentro de la Agencia Metropolitana de Control. Porque no podemos dejar un tema abierto; y, a veces hemos evidenciado en la Comisión de Suelo, que ya caducó o que ya prescribió.

Entonces eso no puede ocurrir, debe haber responsabilidades en ese sentido para evitar este tipo de inconvenientes. Me parece lo más adecuado y una vez que recibamos los informes o ya los resultados de la Agencia Metropolitana de Control, poder conocer como manda el Concejo de la Comisión de Uso de Suelo.

SEÑOR ALCALDE: Concejal Freire acoge las observaciones planteadas, para su moción.

CONCEJAL DR. PEDRO FREIRE: Si yo estoy de acuerdo con las observaciones y la modificatoria de la moción, no hay ningún problema. Quisiera solicitar a la Agencia de Control, culmine con todas las fases administrativas. Las multas compulsivas y un sinnúmero de cosas que tiene que haber. Me quedo preocupado Alcalde de los sellos, ya que los sellos garantizan que nadie continúe construyendo, porque cuando rompes un sello es un delito penal. Estoy de acuerdo con la modificatoria de la moción, en el sentido que decía Jorge.

SEÑOR ALCALDE: Señor Secretario, indique cómo quedaría la moción.

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Sí señor Alcalde. La moción es devolver el expediente a la Comisión de Uso de Suelo con el fin que realice un nuevo análisis del proyecto, en función de las observaciones formuladas en el seno del Concejo. Para el efecto la Agencia Metropolitana de Control, deberá efectuar las acciones tendientes a concluir los expedientes administrativos sancionadores que correspondan en el presente caso; y, en función de lo solicitado por la concejala Maldonado, deberá presentarse un informe sobre el procedimiento administrativo sancionador efectuado en el año 2015.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: No refleja todo, tal vez la segunda parte sí lo planteado por la concejala Maldonado. Sería suspender la votación, suspender el examen de este tema, hasta contar con una resolución de la Agencia de Control sobre la infracción cometida en el desarrollo de este proyecto.

La Comisión puede organizar nuevos debates porque eventualmente puede aclararse los temas de la concesión onerosa y alguna otra observación. Si regresa a la Comisión no es lo sustantivo, sino se debe suspender la votación, regresar a la Comisión y la Agencia presenté un informe resolutorio. Ese es el punto, lo de Luisa es complementarios son dos cosas.

SEÑOR ALCALDE: Señor Secretario, someta a votación ordinaria la moción presentada.

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Señor Alcalde, señoras y señores concejales, por favor, sírvanse levantar la mano quiénes estén de acuerdo con la moción en referencia.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	BLANCO	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓			
2. MSc. SOLEDAD BENÍTEZ				✓
3. MSc. SUSANA CASTAÑEDA	✓			
4. INTER. CARLA CEVALLOS	✓			
5. SOC. CRISTINA CEVALLOS	✓			
6. ABG. DANIELA CHACÓN	✓			
7. SR. FRANCISCO CHICAIZA	✓			
8. SR. HECTOR CUEVA	✓			
9. DEL POZO EDUARDO				✓
10. DR. PEDRO FREIRE	✓			
11. ABG. SERGIO GARNICA	✓			
12. DR. MARIO GRANDA				✓
13. LIC. LUISA MALDONADO	✓			
14. DRA. RENATA MORENO	✓			
15. ING. CARLOS PÁEZ	✓			
16. SR. MARCO PONCE	✓			
17. ECON. LUIS REINA	✓			
18. ABG. RENATA SALVADOR				✓
19. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓			
20. MSc. PATRICIO UBIDIA	✓			
21. SRA. IVONE VON LIPPKE	✓			
22. DR. MAURICIO RODAS, ALCALDE METROPOLITANO		✓		
VOTACIÓN TOTAL	17	1		4

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Con 17 votos a favor señor Alcalde. Queda aprobada la moción.

RESOLUCIÓN:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, POR MAYORÍA (17), **RESUELVE:** SUSPENDER EL DEBATE DEL PROYECTO DE ORDENANZA EN REFERENCIA Y DEVOLVER EL EXPEDIENTE A LA COMISIÓN DE USO DE SUELO, HASTA QUE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL EMITA SU INFORME SOBRE LA RESOLUCIÓN DE LOS EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS SANCIONADORES DENTRO DEL PRESENTE CASO.

ADICIONALMENTE, SE DISPONE A LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL LA PRESENTACIÓN DE UN INFORME SOBRE EL PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR DESARROLLADO EN EL AÑO 2015

II. Primer debate del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “San Patricio” (IC-O-2018-251).

Salen de la sala de sesiones los concejales Abg. Daniela Chacón, Dra. Renata Moreno, Sr. Marco Ponce, Lic. Eddy Sánchez; y, Sra. Ivone Von Lippke, a las 12h45 (12 concejales).

SEÑOR ALCALDE: Por favor silencio señores concejales.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Gracias Alcalde. Vamos a proceder a presentar al seno del Concejo, el proyecto de Ordenanza Urbanístico Arquitectónico Especial denominado “San Patricio”.

Procede con la lectura de las siguientes láminas:

ANTECEDENTES

- Se ubica en el sector de San Patricio de Cumbayá, del Distrito Metropolitano de Quito, entre las vías Ruta Viva y Prolongación del Escalón Lumbisí (calle Francisco Lamifia). El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio se edificará en los lotes con números de predio No. 3672119, 3672120, 3672121, de propiedad de la empresa Urbanizadora Málaga S. A. que en su conjunto suman una superficie de 543.149,23 m2, adicionalmente el proyecto plantea la generación de un equipamiento público en una sección del lote con predio No. 3672118.

- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-02905, de 15 de junio de 2018, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (S), remite a la Alcaldía Metropolitana, la documentación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio.
- Mediante oficio No. A 0232 de 26 de junio de 2018, el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde Metropolitano, indica que el expediente en referencia, corresponde a iniciativa del Ejecutivo Metropolitano.
- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 2 de julio de 2018, reinstalada el 3 de los mismos mes y año, conoció el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial en referencia, realizando ciertas observaciones para que sean subsanadas por las dependencias correspondientes, de forma previa a continuar su tratamiento dentro de la Comisión.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Esto es importante resaltar, no es que ha estado en la Comisión o en la Alcaldía desde hace 6, 8, o 9 años. Aquí están las fechas absolutamente claras y expuestas. No sólo a quienes están aquí presentes en la sala en la sala del Consejo, sino a quienes nos siguen a través del internet mediante.

Continúa con la lectura de las siguientes láminas:

- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 27 de agosto de 2018, conoció el Oficio No. DMC-CE 09210 de la Dirección Metropolitana de Catastro, respecto de las áreas verdes y comunales del proyecto.
- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-4468, de 31 de agosto de 2018, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (E) remite el texto del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "San Patricio" actualizado, junto con el informe técnico actualizado y el respectivo informe de la Secretaría de Movilidad.
- Con oficio No. STHV-DMPPS-4989, de 3 de octubre de 2018, recibido en la Secretaría General el 4 de octubre de 2018, el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, remite la información actualizada sobre el PUAE San Patricio.

SOCIALIZACIÓN

- Mediante oficio N. 399GPC-GAVC-2018 del 24 de julio de 2018, mediante el cual el Sr. Gustavo Valdez Presidente del Gobierno Autónomo Parroquial de Cumbayá, remite el Acta de la Sesión Ordinaria No. 048 del jueves 28 de mayo de 2015, donde consta la socialización y presentación del proyecto San Patricio.

INSPECCIÓN

- La Comisión de Uso de Suelo, el 6 de septiembre de 2018, realizó la inspección al sector en el que se busca implantar el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "San Patricio"

INFORMES TÉCNICOS

- Mediante oficio No. SM-0677, de 19 de abril de 2018, la Secretaria de Movilidad, remite el informe técnico favorable No. IT-SM-DPPM-020/2018, sobre el Estudio de Impacto de Trafico y Medidas de Mitigación del Proyecto Arquitectónico "San Patricio" ubicado en la parroquia Cumbayá.
- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-02905 de 15 de junio de 2018, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda (S), remite el informe técnico favorable del PUAE San Patricio.
- Mediante oficio No. SA-POL-FIS-4475, de 25 de junio de 2015, la Secretaria de Ambiente, remite el informe técnico favorable de Evaluación Ambiental de viabilidad Proyecto Urbanístico Arquitectónico "San Patricio".

- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-4989, de 3 de octubre de 2018, el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, remite adjunto el oficio No. SA-POL-2018-3901 de fecha 11 de septiembre de 2018, en el cual la Secretaría de Ambiente se **ratifica** en lo expuesto, en el informe No. SA-POL-4475 del 25 de junio del 2015.
- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-4989, de 3 de octubre de 2018, el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, remite el oficio DMC-CE-11777 del 21 de septiembre de 2018, de la Dirección Metropolitana de Catastro, en relación al oficio No. DMC-CE-09210 de 07 de agosto de 2018, mediante el cual informa respecto al error en el tipeo del área del lote con predio No. 3672121, actualizando el área de este lote la cual es de 302.952,37.
- Mediante oficio No. STHV-DMPPS-4989, de 3 de octubre de 2018, el Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, remite el informe técnico actualizado de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, así como el proyecto de Ordenanza Actualizada del PUAE San Patricio.

COMISIÓN DE USO DE SUELO

INFORME LEGAL

- Mediante oficio en relación al expediente de Procuraduría No 2018-02745, de 19 de julio de 2018, el Subprocurador Metropolitano (E), emite criterio legal con observaciones y en lo principal manifiesta:

"Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la propuesta de la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "San Patricio (...)".

CONTENIDO DE LA ORDENANZA

- La Ordenanza consta de:
- Exposición de motivos,
- Considerandos,
- 29 Artículos,
- 3 Disposiciones Generales,
- 3 Disposiciones Transitorias,
- Disposición final.

DICTAMEN DE LA COMISIÓN

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 17 de septiembre de 2018, con fundamento en los artículos 57 y 87 literal a), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014, resuelve emitir DICTAMEN FAVORABLE para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "San Patricio".

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Esto es lo que ponemos a consideración del Concejo; y, señor Alcalde como corresponde y al ser un proyecto muy importante para la ciudad, la provincia y el país. Sería importante que se permita que el señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, haga la presentación técnica del mismo. Para lo cual pido la atención del Concejo.

Sale de la sala de sesiones el concejal Abg. Sergio Garnica, a las 12h59 (11 concejales).

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: Buenas tardes. Este es un proyecto de 54 hectáreas que deriva de una complejidad urbanística que responde a la naturaleza de un PUAE. Para facilitar la comprensión del proyecto, hemos seleccionado una exposición por sistemas de planificación, en la cual van a ver en capas, cómo se va estructurando el proyecto; y, hemos dedicado un capítulo importante al análisis de la concesión onerosa de derechos y las formas de pago.

Hay una cronología que la vamos a pasar rápidamente en revista.

Procede con la lectura de la siguiente lámina:

Antecedentes

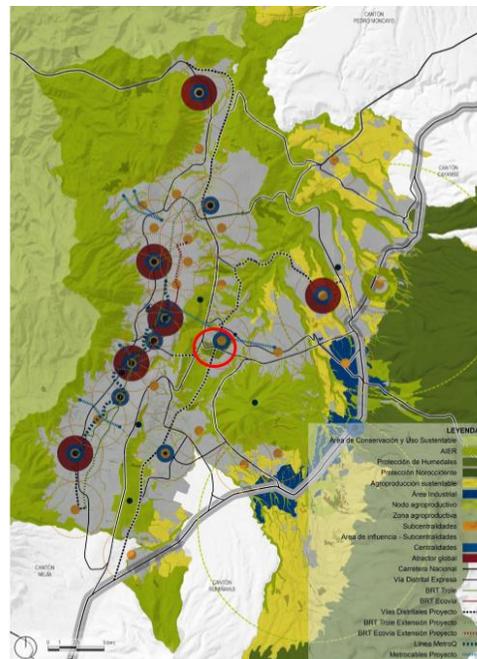
Fecha	Descripción
14 de Mayo de 2014	La solicitud de aprobación del proyecto especial ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
27 de Agosto de 2014	Se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA PUAE
7 de octubre de 2014	La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informó a los promotores del proyecto la resolución de la Mesa Técnica de PUAE, generando observaciones y requerimientos que debe cumplir el proyecto.
17 de octubre de 2014	El promotor del proyecto San Patricio remite las respuestas a las observaciones generadas por la Mesa Técnica de PUAE
10 de noviembre de 2014	La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite un criterio técnico favorable al proyecto
25 de junio del 2015	La Secretaría de Ambiente emite el Informe Técnico de Viabilidad para el PUAE
Sept –Oct 2014	Socialización con la Comuna de Lumbisí y vecinos directos del PUAE
25 de mayo 2015	GAD parroquial y reuniones con Administración Zonal
11 de noviembre de 2017	Sentencia de expropiación de franja de terreno para Ruta Viva ocupada en 2014.
2 de marzo de 2018	La Dirección Metropolitana de Catastro crea los 4 predios producto del fraccionamiento de hecho en el lote con predio No. 1345504 donde se desarrollaba el proyecto San Patricio.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: Estos son los antecedentes de un largo recorrido técnico y administrativo. Entremos en materia del proyecto.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Objetivo General

- ✓ Generar un **subcentro polifuncional** complementario a la centralidad de Cumbayá, a partir de un núcleo que conforma un nuevo centro urbano.
- ✓ **Contribuir al esfuerzo de consolidación urbana de Cumbayá** con el desarrollo de infraestructura y facilidades de movilidad para su adecuada integración con en el sistema de transporte público, así como para garantizar la movilidad peatonal, en bicicleta y vehicular.
- ✓ Contempla el **desarrollo de la red de infraestructura de servicios** básicos requerida por el desarrollo urbano proyectado por el PUAE



ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: Al haber hecho el mapa de centralidades que ustedes aprobaron por Ordenanza No. 041, en el año 2015. Ese mapa de centralidades responde a un modelo policéntrico de desarrollo

urbano, que genera centralidades y subcentros, con una lógica de fuerte conectividad entre ellos; y, una lógica de servicios de proximidad, basados en una mixtura de usos de suelo. El proyecto se ubica en concomitancia con la centralidad de Cumbayá, que está tipificada dentro del Plan de Ordenamiento Territorial.

Es importante concebir a este proyecto como un subcentro urbanístico, como un subcentro de suelos mixtos, con una densidad manejada; y, adicionalmente con una serie de actividades residenciales, turísticas; y, económicas que generan un polo de desarrollo económico y un polo de atracción. Es por lo tanto un proyecto que está en sintonía con el modelo de ordenamiento territorial, y de alguna manera establece una estrategia complementaria con la ya saturada centralidad de Cumbayá, por la avenida Interoceánica y el redondel de las Bañistas.

Es muy importante señalar que este proyecto desde la perspectiva de una centralidad se justifica, porque está en la intersección de dos arterias importantes, la Ruta Viva y el escalón Lumbisí; dos arterias aseguran conectividad. Por lo tanto conexión con las demás centralidades diarias del Distrito. Adicionalmente genera una infraestructura de servicios, equipamientos; y, áreas verdes muy robusta.

No es menos importante señalar que este proyecto es una plataforma de inversión y desarrollo económico, genera empleo, por lo tanto productividad; y, competitividad urbana en materia inmobiliaria, de servicios; y, de turismo. Tiene la fuerza de tener esa caracterización de un subcentro.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Ubicación

- ✓ Se ubica en el sector de San Patricio de Cumbayá, del Distrito Metropolitano de Quito, entre las vías Ruta Viva y Prolongación del Escalón Lumbisí.



ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

El proyecto tiene una superficie de 54 hectáreas, que están en la confluencia de la avenida Simón Bolívar. En el sentido sur-norte, tomamos a la derecha y bajamos por Ruta Viva hacia el aeropuerto. El proyecto está en la intersección del escalón Lumbisí, que conecta la avenida Interoceánica con la Ruta Viva; y, en esa intersección estás 54 hectáreas, son las que constituyen una pieza urbanista.

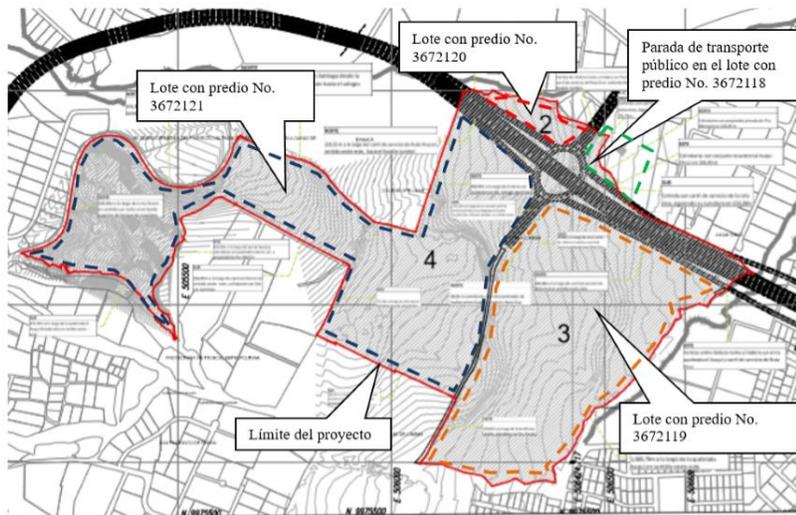
También hay que recalcar el trazado de la Troncal Metropolitana (en azul), que afecta al predio; y, que se constituirá en una vía paralela a la Avenida Simón Bolívar y no menos importante la “Ruta Histórica del Ferrocarril Nacional”, que colinda y demarca el predio en el sector occidental.

Insisto, está en la confluencia de varias arterias de escala Metropolitana.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Conformación

- ✓ El PUAE San Patricio se edificará en los lotes con números de predio No. 3672119, 3672120, 3672121
- ✓ El propietario es la Urbanizadora Málaga S. A.
- ✓ Superficie de 543.155, 72 m2.



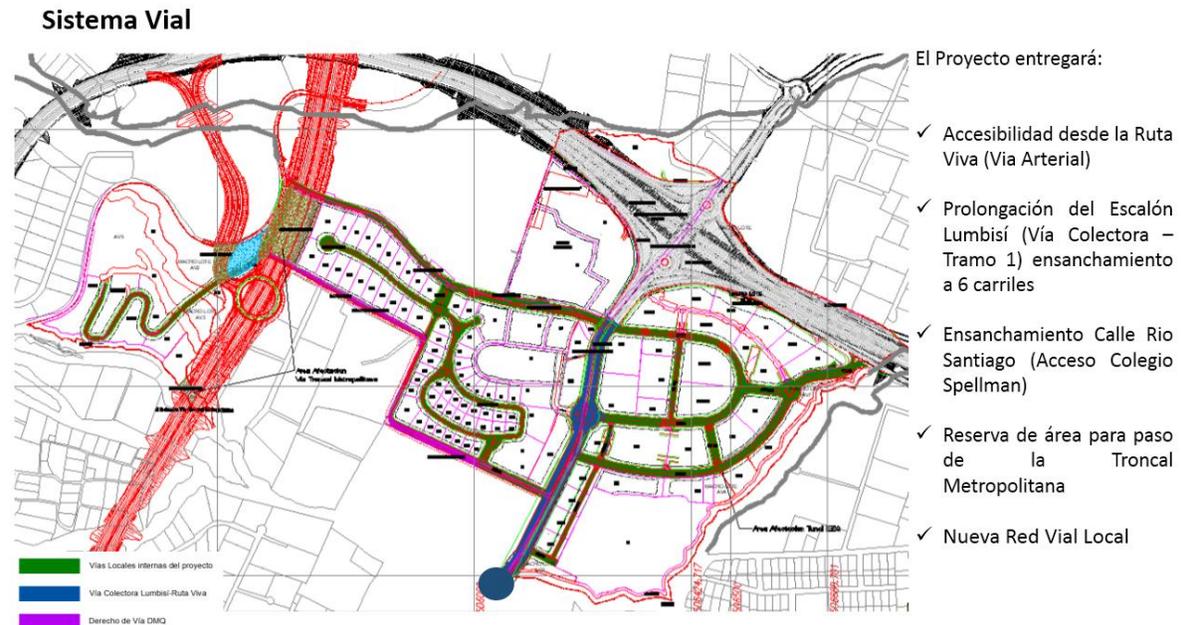
¿Cuál es la situación catastral actual de este predio; y, cuáles son los predios que conforman el PUAE?

Un predio relativamente pequeño situado al norte de la Ruta Viva, que estará destinado a un área verde, tiene aproximadamente una hectárea. Un predio un poco longitudinal que tiene 32 hectáreas; y, finalmente un predio está separado por la avenida Francisco Lámina o escalón Lumbisí, que tiene aproximadamente 28 hectáreas.

La sumatoria de estos tres predios son las 54 hectáreas, donde se desarrolla el proyecto. Partimos por lo tanto de tres predios que luego se van a fraccionar en 106 predios.

Pasemos a ver el sistema vial que es extremadamente importante en esto porque realmente le da estructura urbana y conectividad.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

Para ubicarnos nuevamente esta es la ruta viva que baja desde la avenida Simón Bolívar, que está a unos tres kilómetros más arriba. Este es el escalón que conecta la Ruta Viva con la Interoceánica (el redondel del Auqui); y, conecta con la comuna de Lumbisí que está a unos tres kilómetros más al sur.

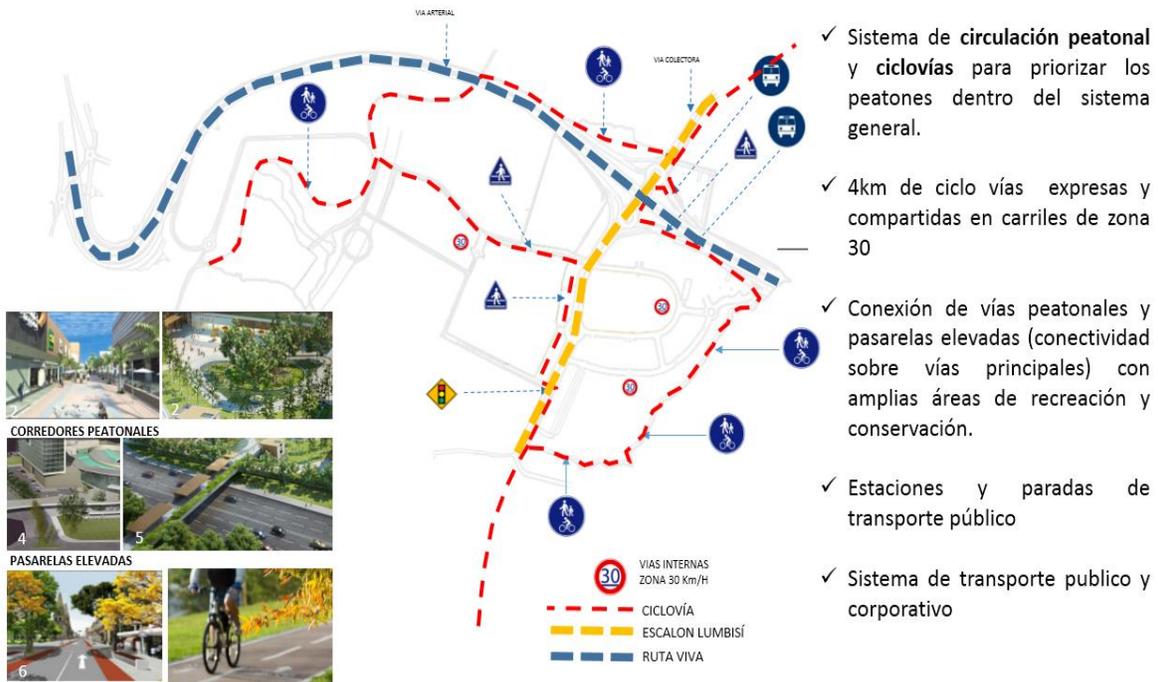
Importante señalar que esta ruta, el escalón Lumbisí o avenida Francisco Lamina, es un proyecto municipal codificado en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo con un ancho vial de 26 metros; y, que tiene un proyecto a cargo de la EPMMOP ya en estado definitivo. Los grandes ejes de conexión que justifican el emplazamiento del proyecto son estas dos arterias de escala metropolitana.

Luego, tiene una serie de vías locales el proyecto que las resuelve intramuros, dentro de su predio. Posiblemente una de las más importantes es la calle Río Santiago, que conecta hacia el occidente; y, esta es la futura afectación de la avenida Troncal Metropolitana. Una vía que tiene un ancho de 50 metros, con un intercambiador elevado que permitiría salir y conectarse con la Ruta Viva. Lo que hace esta calle Santiago es conectar a través de esta extensión con el sector de San Patricio; y, el sector de San Juan; una vía relativamente importante.

Concretamente la avenida Francisco Lamiña y la calle Río Santiago, son dos ejes importantes. Luego hay una serie de vías locales con un ancho variable que estructuran el amanzanamiento; y, los diferentes sectores de planificación urbanística.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Sistema de Circulación Peatonal y Ciclo vías



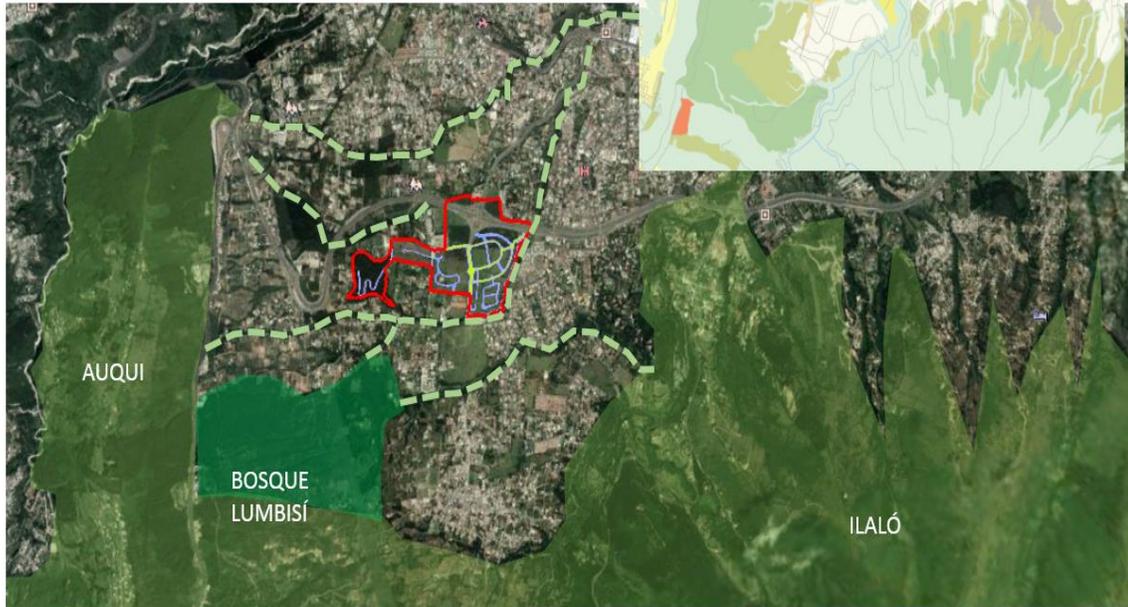
ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

En materia vial no todo es circulación vehicular. El proyecto tiene un énfasis muy grande en circulación peatonal, con una red de aceras y con una red ciclable. La red ciclable (la línea entrecortada roja), lo que hace es conectar fundamentalmente el perímetro del proyecto. Conecta el escalón Lumbisí que va al Auqui, así como a la comuna de Lumbisí; y, permite integrar a través de esta vía de borde, el chaquiñán que sigue la línea férrea hacia el sur o hacia el norte. Así como los sectores más importantes del proyecto con una vía con senderos ciclables que están en borde de quebrada. Esto constituye en realidad un circuito de ciclovías, que debe estar próximo a los 6 kilómetros en total.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Sistema Ambiental Macro

- ✓ Ubicación rodeada de zonas de protección y conservación natural
- ✓ Se enlaza con la red de quebradas naturales incorporándola al proyecto
- ✓ Consolida infraestructura para evitar el crecimiento horizontal del valle



ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

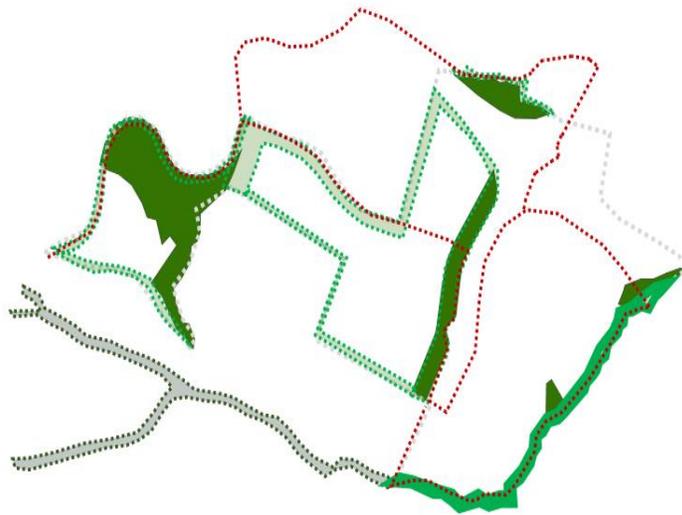
Desde la perspectiva ambiental qué es el segundo sistema. Una vez que vimos el sistema vial, veamos el ambiental.

El proyecto es una pieza de conectividad ambiental que está entre el Cerro Auqui Monjas, situado al occidente, el bosque de Lumbisí, que es una reserva forestal declarada por el Ministerio de Ambiente –MAE como bosque protector; y, el callejón de quebradas que conduce al Ilaló.

El proyecto en ese sentido, si bien no está dentro de las áreas protegidas declaradas por el MAE o por nuestra normativa. Es cómplice de un corredor ambiental importante, fundamentalmente por las amplias reservas de bosque que tiene; y, el sistema de quebradas (con líneas entrecortadas), que permiten hacer que sean conectores de biodiversidad. A escala más acotada al proyecto en materia ambiental.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Sistema Ambiental local



- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Red Verde urbana incorpora quebradas y bosques existentes como elementos de conservación ✓ Se refuerza la red verde por medio de cercas vivas como elementos de refugio silvestre | <p>Compromisos ambientales</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Áreas de conservación ✓ Reciclaje de aguas lluvias ✓ Tratamiento de aguas servidas ✓ Permeabilidad de suelo ✓ Iluminación pública Led ✓ Reducción de consumos en 20% | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Restauración de bordes de quebradas y bosque ✓ Manejo de residuos sólidos ✓ Paisajismo con especies nativas ✓ Manual de diseño ambiental y eco eficiencia para proyectos arquitectónicos ✓ Medición de huella de carbono |
|--|--|--|

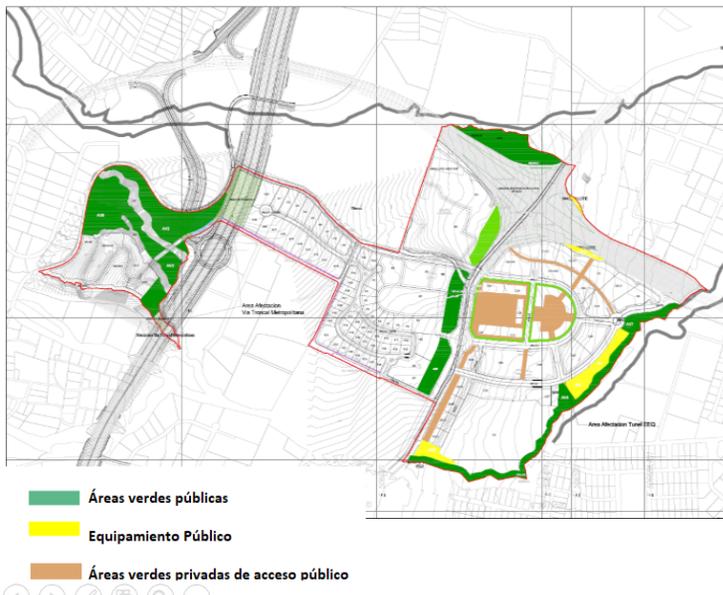
ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

El proyecto genera una importante red de áreas verdes y de acceso público, que finalmente conectan entre ellas generando un circuito que activa bordes y parques lineales a lo largo de las quebradas que la limitan; o, una serie de parques lineales a lo largo de los ejes viales que genera.

En sí mismo tiene por lo tanto un concepto de red verde urbana, que nuevamente coincide con los postulados de planificación a nivel del ordenamiento territorial macro.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Sistema de Áreas Verdes y Equipamientos Públicos



El Proyecto entregará:

- ✓ **Áreas verdes públicas** en una superficie de 69.609,03 m², que corresponde al **16,31%** del área útil del proyecto las cuales serán acondicionadas y equipadas.
- ✓ Una superficie de 10.155,96 m² que corresponde al **2,38%** del área útil del proyecto para **equipamientos públicos**.
- ✓ Una superficie de 33.935,24 m² que corresponden a **área verde privada de acceso público**

* La definición de los equipamientos será consensuada con el Municipio de Quito de acuerdo a las necesidades de la zona, mientras que el diseño arquitectónico y de ingenierías, la construcción y el acondicionamiento estarán a cargo del promotor.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

En materia de áreas verdes y equipamientos, las cesiones obligatorias de suelo que nos da este proyecto, rebasan la normativa exigible. El 15% de áreas verdes nos exige el COOTAD, estamos en 18%. Se integran cinco cuerpos de áreas verdes, una importante reserva boscosa de aproximadamente cinco hectáreas en la parte occidental del predio en concomitancia con la línea férrea, un parque lineal que hace frente al rediseño vial del escalón Lumbisí con áreas públicas y espacios privados de acceso irrestricto público, un área verde que está en al norte de la Ruta Viva; y, un parque lineal ciclable con equipamientos recreativos y deportivos que colinda con la quebrada del Auqui. Esas son las áreas verdes en total 6,9 hectáreas de área verde, que representan más del 15% exigido por la norma.

En materia de equipamientos. Hay equipamientos públicos con un total de 10.000 metros cuadrados - más de una hectárea-. Que se traduce en el suelo urbanizado de reserva público para equipamientos, a definirse según el déficit de servicios públicos que hay en el sector.

Por lo pronto la Ordenanza prevé suelo y luego tendrá que especificarse en función de análisis conjunto con la Administración Zonal, para determinar si son servicios de bienestar social, recreación, salud o demás. Adicionalmente genera bahías de paradas de transporte colectivo tanto hacia la Ruta Viva, como en el escalón.

Concretamente hay la provisión de cuatro paradas de transporte público, que podrían integrar a futuro modalidades hasta de un bus "Rapid Transit", en estas paradas que son reservadas por el proyecto.

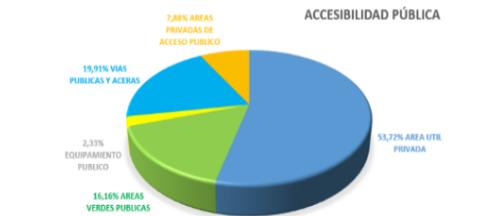
Adicionalmente a las áreas de equipamiento público y áreas verde públicas, el proyecto genera áreas de espacio privado, pero de acceso público por casi cuatro hectáreas. Si bien están en propiedad privada esas plazas y plazoletas, serán de acceso y uso irrestricto para la ciudadanía. Hay una importante dosis de áreas abiertas y espacios públicos que se entregan a través de este proyecto a la ciudad.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Sistema de Circulación Peatonal



- Áreas verdes públicas
- Equipamiento Público
- Áreas verdes privadas de acceso público



BALANCE DE ACCESIBILIDAD		
AREA UTIL URBANIZABLE	426.725,00	100%
AREAS VERDES PUBLICAS	69.609,03	16%
EQUIPAMIENTO PUBLICO	10.155,96	2%
VIAS PUBLICAS	85.760,45	20%
TOTAL AREAS PUBLICAS	165.525,44	38%
AREAS PRIVADAS DE ACCESO PUBLICO	33.935,24	8%
TOTAL AREAS DE ACCESO AL PUBLICO	199.460,68	46%

- ✓ El balance entre suelo privado urbanizable y suelo público excede lo establecido en el COOTAD, ofreciendo mayor cantidad de área para la accesibilidad pública
- ✓ Si se considera adicionalmente las áreas privadas de acceso público, se genera una oferta de grandes proporciones para la movilidad pública dentro del proyecto.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

En materia de circulación peatonal, el proyecto ha enfatizado enormemente en una red de aceras. En realidad hay una lógica de accesibilidad vehicular a través de la Ruta Viva y el escalón que finalmente van a subsuelos.

Todos los edificios están previstos con estacionamientos en subsuelo soterrados, que no impactan en ocupación de franjas de estacionamientos en superficie. Hay al contrario una lógica muy robusta de integración de aceras, con cruces elevados; y, todo un esquema de señalética y bandas podotáctiles y mobiliario que favorece tanto lo ciclable como lo peatonal.

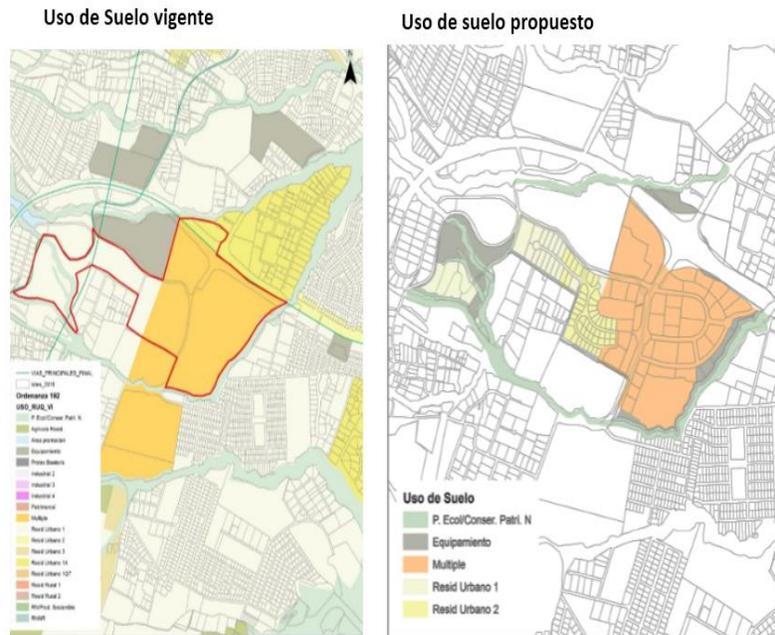
Cuando hablamos de espacio abierto y espacio público, la superficie total del proyecto está bordeando el 46% del área útil, el resto es área vendible de promoción inmobiliaria.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Uso de Suelo y Zonificación

Asignación de zonificación de partida al área de promoción ZC

- ✓ Usos: Los usos de suelo principales son Múltiple (M), Residencial Urbano 1 (RU1), Residencial Urbano 2 (RU2), Equipamiento (EQ) y Protección Ecológica (PE)



ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

El sistema de usos de suelo y de zonificación, es lo que voy a proceder a analizar en este momento. El proyecto actualmente desde la perspectiva de uso de suelo tiene fundamentalmente dos usos de suelo.

Un importante uso de suelo múltiple - el mejor suelo urbano que tiene Quito-. Ya lo tiene ganado desde el año 2011. No ha habido cambios en siete años. Tiene una zona de residencial urbano uno, en la parte alta; y, zonas que están destinadas a protección de quebradas donde hay remanentes de bosque.

Fundamentalmente el proyecto es múltiple y residencial urbano uno. El suelo propuesto está en tres usos de suelo:

- Un uso de suelo múltiple, donde ya tiene uso de suelo múltiple, si bien hay unos excedentes menores.
- Un suelo residencial urbano dos, donde actualmente es residencial urbano uno; y,
- Finalmente el resto es residencial urbano uno que se mantiene como residencial urbano uno.

Evidentemente genera áreas de equipamiento que están destinadas a todos los parques y áreas verdes. Hasta aquí la propuesta de usos de suelo.

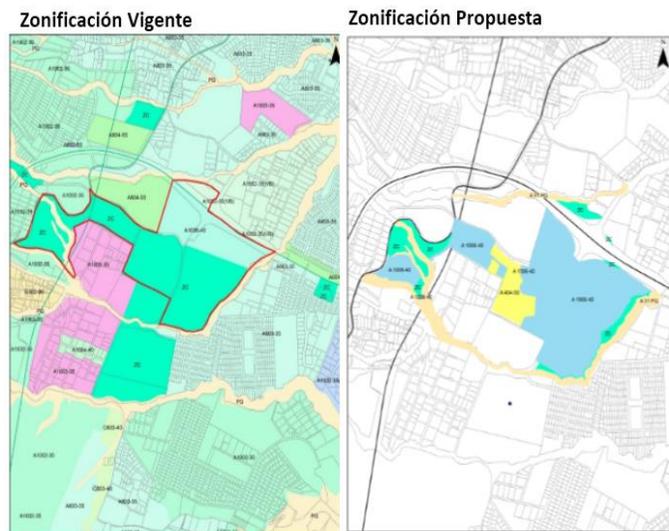
Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Uso de Suelo y Zonificación

Asignación de Uso de Suelo de partida al área de promoción ZC

El artículo No. 65 literal f) de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ, señala:
En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.

- ✓ Los lotes con número predial 3672119 y 3672121 tienen dos zonificaciones (ZC y A1006-40) y al ser esquineros se acogen a la zonificación A1006-40
- ✓ A1006-40 es la línea base para calcular los excedentes de edificabilidad demandados por el PUAE San Patricio.



ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

Actualmente el predio tiene dos zonificaciones:

- Una zonificación de lotes mínimos de 1000 metros, 6 pisos y 40% de edificación en planta baja en toda la banda frontal hacia la Ruta Viva; y,
- Un remanente ZC, un área de promoción que no tiene datos de zonificación y que se resuelven a través del PUAE. Entonces tiene dos zonificaciones de partida.

Como zonificaciones de llegada el proyecto genera en realidad zonificaciones verticales en las zonas desarrollo, corporativo, hotelero; y, de equipamientos. Y zonificaciones residenciales de baja densidad, en toda la parte media y alta del proyecto. Esto con la finalidad de no generar un impacto urbanístico y ambiental donde hay menores densidades y una valoración ambiental más importante.

El detalle de las zonificaciones, lo vamos a ver en el cuadro de concesiones onerosas. En la práctica el proyecto podría construir más de lo que por PUAE termina construyendo.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Sectores de Planificación



- ✓ Sector A.- Área verde pública
- ✓ Sector B.- uso Múltiple, principalmente comercial.
- ✓ Sector C.- edificaciones de uso múltiple (oficinas, hoteles, equipamiento médico privado, residencia y comercio)
- ✓ Sector D.- uso múltiple (comercio, oficinas y equipamiento deportivo privado)
- ✓ Sector E.- uso múltiple, principalmente hotelero y residencial.
- ✓ Sector F-G.- Destinada a uso residencial unifamiliar, separa la zona de edificaciones de altura, de la zona de baja densidad.
- ✓ Sector H.- uso residencial, en medio de un entorno natural de bosque y quebradas.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

La estructura de este proyecto es a través de sectores de planificación. Concretamente es una anatomía de ocho sectores de planificación.

Muy rápidamente los voy a describir para que nos ubiquemos todos

- A). Es un área verde que se cederá al Municipio de una hectárea calificación;
- B). De aproximadamente cinco hectáreas destinados a centros comerciales y uso múltiple que está situado al sur de la Ruta Viva;
- C). Destinado a un centro corporativo, en definitiva oficinas y un centro cívico de equipamientos y comercios;
- D). Que prevé un equipamiento deportivo y unos bloques fundamentalmente comerciales y de uso múltiple;
- E). Relacionado a equipamientos hoteleros, eventualmente un centro de convenciones y edificios residenciales en altura;
- F). Destinado a lotes relativamente grandes, entre 600 y 900 metros de vivienda unifamiliar;

G). Destinado a lotes unifamiliares más grandes aún entre 1.000 y 1.500 metros cuadrados; y,

H). Inmerso en el bosque donde se prevé departamentos con una huella muy chiquita; y, con alturas de hasta seis pisos.

Esos son los ocho sectores de planificación, cada uno con una vocación múltiple de oficinas, turística, residencial o comercial.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Morfología arquitectónica



- ✓ Alturas escalonadas de edificaciones reduciendo su altura a medida que se aleja de la Ruta Viva
- ✓ Reducción de COS PB para generar mayor espacio abierto para circulación peatonal y suelo permeable.
- ✓ Reducción de densidad en función de condiciones urbanísticas consecuentes con el entorno natural y edificado.



ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

Desde la perspectiva morfológica esos sectores de planificación responden a un criterio descendente de densidades.

Para que nos ubiquemos, la Ruta Viva atraviesa en el sentido longitudinal del sector de planificación, las mayores alturas. Donde tenemos edificios de 12 y 13 pisos que dan hacia la Ruta Viva y generan una barrera a los ruidos y a la contaminación ambiental que se produce en esa arteria.

A medida que nos acercamos hacia el sur, hacia el sector de la Comuna hay una gradiente de densidades y de alturas, que van acomodándose hasta generar un perfil de mediana densidad.

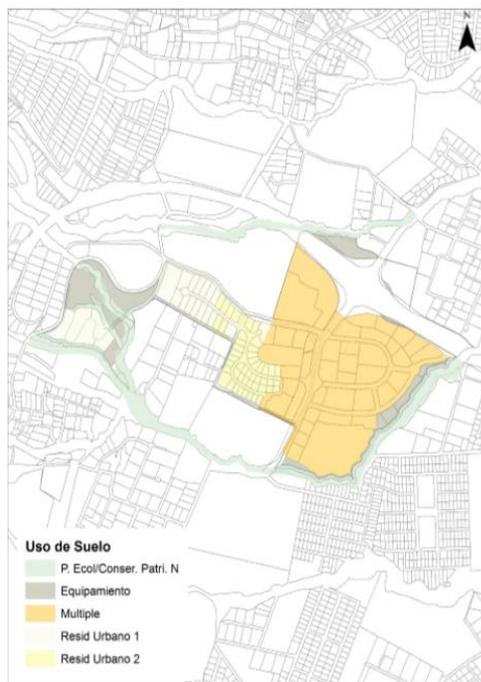
Concretamente de doce pasamos al centro cívico que tiene ocho pisos, pasamos a los equipamientos de salud que tienen seis pisos; y, finalmente áreas residenciales y comerciales que alcanzan los seis pisos, pero aquí alcanzan dos pisos.

Las dos axonometrías son concretamente, la capacidad edificatoria que actualmente le podría atribuir el PUOS. Aproximadamente un millón de metros cuadrados que podría construir el promotor, si es que quisiera aplicar el PUOS y no el PUAE. Versus la lógica de esta densidad decreciente en el sentido norte - sur que termina edificando 721.000 metros cuadrados.

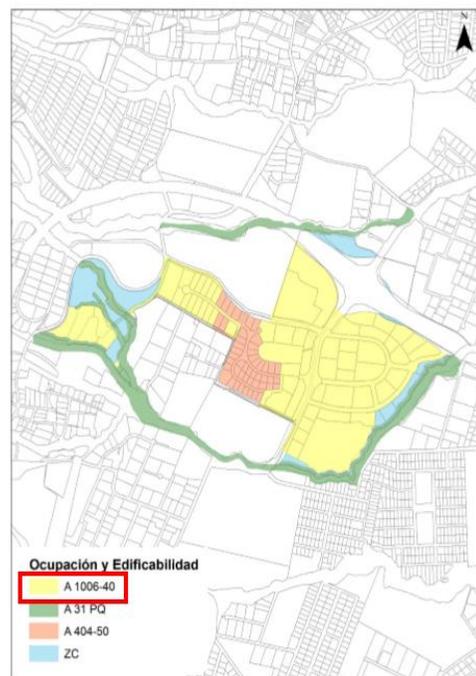
Es importante entender qué este PUAE lo que hace es regular las densidades y los usos de suelo con una lógica decreciente, a medida que nos acercamos a las áreas de interés de conservación ambiental. Hasta ahí el planeamiento urbanístico de las infraestructuras. Veamos ahora cómo se plasma la fórmula de concesión onerosa de derechos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Uso de suelo asignado



Zonificación base asignada



ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:
Concretamente el proyecto requiere dos cambios de uso de suelo y luego incrementos de edificabilidad.

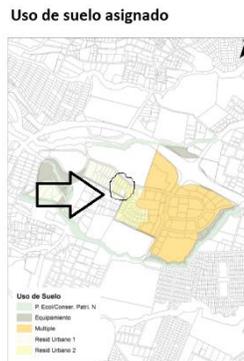
Vamos a analizar primero los cambios de uso de suelo, para luego analizar los incrementos en el número de pisos.

En materia de cambios de uso de suelo, el proyecto requiere pasar donde actualmente está uso de suelo múltiple, bajarle la escala del uso del suelo a residencial urbano dos. Baja el nivel de aprovechamiento del suelo en este sector. Recordemos que este sector tiene vivienda unifamiliar en lotes de aproximadamente 600 metros cuadrados.

Hay un cambio de uso de suelo, pasamos de múltiple a residencial urbano dos e igualmente hay un cambio de uso de suelo, que hace que pasemos de residencial urbano uno a residencial urbano dos concretamente en este sector.

Esos son los dos cambios de suelo que requiere el sector. Este suelo pasa de múltiple (en rosado), que está alto a residencial urbano dos, baja la intensidad.

En este pequeño sector de aquí:



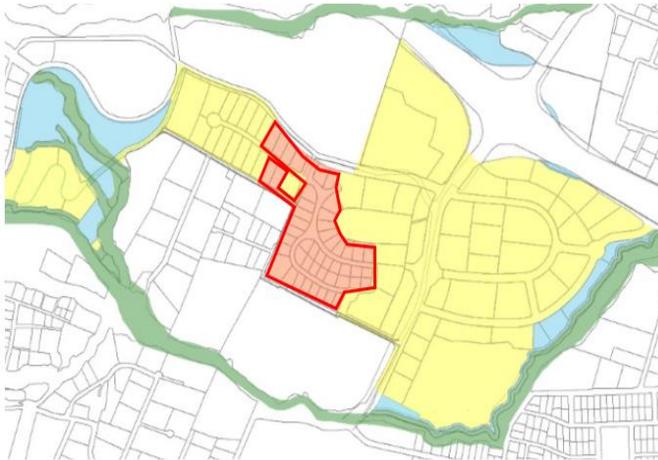
Pasa de residencial urbano uno, sube a residencial urbano dos. Ahora vamos a ver el cambio de coeficiente de edificabilidad.

Para ir al grano, en estos cambios de uso de suelo el índice de revalorización es igual a uno. No suben ni bajan, es decir es neutro, por lo tanto no hay concesión onerosa de derechos aplicados al cambio de uso de suelo, porque el costo es idéntico. Cuesta lo mismo en este sector el múltiple que el residencial urbano uno.

Aquí no aplica concesión onerosa concretamente, donde si aplica es en los incrementos de edificabilidad que vamos a ver en este momento. En el otro sector pasa de residencial urbano uno a urbano dos; y, no genera concesión.

Procede con la explicación de las siguientes láminas:

Cambio de Uso de Suelo



- a) Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), con la asignación de zonificación **A404-50**, en los siguientes lotes: F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13, F14, F21, F22, F23, F24, F25, F26, F27, F28, F29.
- b) Cambio de uso de suelo Residencial Urbano1 (RU1) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), con la asignación de zonificación **A404-50**, en los siguientes lotes: F1, F2, F3, F4, F15, F16, F17, F18, F19, F20, F30, F31, F32, F33, F34, F35, F36, F37, F38, F39, F40, F41, F42, G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10, G11, G12, G13, G14, G15, G16, G17, G18 y G 19.

Índices de Revalorización (Anexo 3 Ordenanza 183 COD-PUAE)

De Múltiple a RU 2 = 1
De RU1 a Ru2= 1

En aplicación de la Ordenanza 183 y sus anexos, el cambio de uso de suelo concedido al PUAE San Patricio **NO GENERA NINGÚN MONTO A PAGAR A LA MUNICIPALIDAD**

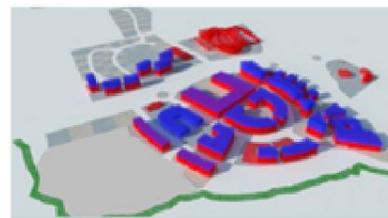
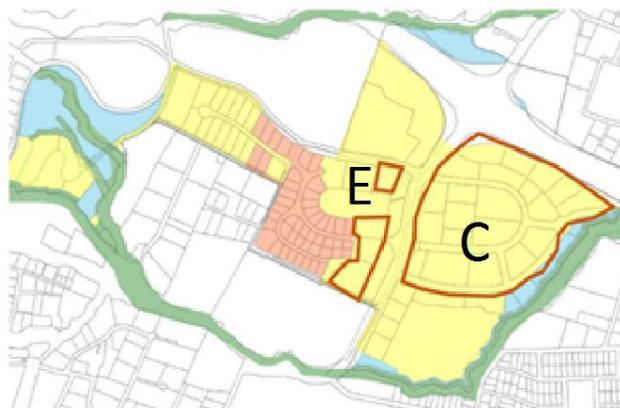
Hemos hecho la fórmula y aquí entremos en edificabilidad adicional, donde sí requiere comprar más número de pisos.

Venta de Edificabilidad

La compra de edificabilidad se realiza en los siguientes lotes: C1- C2, C3-C4, C5, C6-C7, C8, C9- C10, C11- C12, C13, C14, C14- C15, C16- C17, C19, C20, C22, C23, C24, C25, C26, E2, E5, E4, E6-E7.

CODE= [(valor del terreno de llegada — valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por edificabilidad]

El valor que el proyecto San Patricio deberá cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de Concesión Onerosa de Derechos por Venta de Edificabilidad es de seis millones ochocientos ocho mil setecientos sesenta y siete dólares con cincuenta y siete centavos **(\$ 6.808.767,57).**



ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

Concretamente, los sectores de la planificación C y E son los que requieren mayor número de pisos. Hemos hecho la corrida predio a predio, estableciendo el coeficiente de partida, que recordemos es seis pisos; al coeficiente de llegada que está variando entre siete y trece pisos dependiendo del lote. La fórmula arroja un total de 6,8 millones de dólares.

Concretamente hemos pintado en azul todos los predios que demandan mayor altura de pisos y que compran al Municipio esa edificabilidad adicional. Todo el sector corporativo, equipamientos de hotel, el sector residencial de equipamientos; y, el sector hotelero, todos estos compran edificabilidad. Esto es en la aplicación de la fórmula que ya conocen.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

$$\text{CODE} = [(\text{valor del terreno de llegada} - \text{valor del terreno de partida}) \times \text{porcentaje de participación por edificabilidad}]$$

Valor de terreno de llegada= % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m2 construcción x factor de uso)

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%. Este porcentaje se obtiene del análisis estadístico de los precios de suelo y construcción para tipologías de edificación análogas a las de PUAE, obtenidas de la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE.
- iii) Valor del m2 de construcción: Es el costo del m2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente.
- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación en un determinado predio resultante del PUAE, en base a la ordenanza de valoración catastral vigente.

• Valor de terreno de partida= % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m2 construcción x factor de uso)

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%. Este porcentaje se obtiene del análisis estadístico de los precios de suelo y construcción para tipologías de edificación análogas a las de PUAE, obtenidas de la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto o aquel que corresponde al COS TOTAL asignado en el cambio de uso de suelo si previamente se aplicó la fórmula prevista en el literal a) del presente artículo.

Básicamente se hace del valor de terreno de llegada, se descuenta el valor de terreno de partida, de eso capturamos el 18% por la revalorización del predio. Está fórmula la hemos corrido para cada uno de los predios que cambian de zonificación.

Concretamente es esto no les voy a aburrir con el detalle. Sólo para tener clara la matriz lo que hacemos es disminuir del valor de terreno de llegada el valor de terreno de partida; y, aplicamos el 18%. Ahí están los valores que van sumando los 6,8 millones de dólares.

Están hechos para todos los sectores de planificación y evidentemente llegamos a la sumatoria total de los 6,8 millones de dólares.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS VENTA DE EDIFICABILIDAD

Cálculo del Valor del terreno de llegada

PROYECTO	USO	AREA LOTE	COS PB	AREA COS PB	N. PISOS	PISOS ADICIONALES	COS TOTAL	AREA CONSTRUCCIÓN LLEGADA	Valor m2 construcción neutro	Factor de uso	Valor m2 por uso	Valor de la construcción cd+ci	Valor del terreno de llegada (Peso del terreno de llegada al 12%)
C1-C2	OFICINAS	4.881,04	35,00	1.708,36	13	7	455	22.208,73	1262	1,72	2170,64	48.207.162,03	5.784.859,44
C3-C4	OFICINAS	3.882,54	35,00	1.358,89	13	7	455	17.665,56	1262	1,72	2170,64	38.345.564,65	4.601.467,76
C5	OFICINAS	4.247,41	40,00	1.698,96	8	2	320	13.591,71	1112	1,72	1912,64	25.996.052,04	3.119.526,24
C6-C7	OFICINAS	4.062,20	35,00	1.421,77	8	2	280	11.374,16	1112	1,72	1912,64	21.754.673,38	2.610.560,81
C8	OFICINAS Y PARKING	4.643,36	35,00	1.625,18	8	2	280	13.001,41	1112	1,72	1912,64	24.867.013,00	2.984.041,56
C9-C10	COMERCIO Y OFICINAS	5.265,26	35,00	1.842,84	13	7	455	23.956,93	1262	1,72	2170,64	52.001.877,05	6.240.225,25
C11-C12	COMERCIO Y OFICINAS	4.737,46	35,00	1.658,11	12	6	420	19.897,33	1262	1,72	2170,64	43.189.944,73	5.182.793,37
C13	COMERCIO Y OFICINAS	2.341,96	35,00	819,69	13	7	455	10.655,92	1262	1,72	2170,64	23.130.161,85	2.775.619,42
C14	OFICINAS	3.900,81	35,00	1.365,28	13	7	455	17.748,69	1262	1,72	2170,64	38.526.006,69	4.623.120,80
											0		-
C14-C15	COMERCIO Y RESIDENCIA	7.656,77	50,00	3.828,39	10	4	500	38.283,85	1262	1,37	1728,94	66.190.479,62	7.942.857,55
C16-C17	COMERCIO Y RESIDENCIA	6.339,11	50,00	3.169,56	10	4	500	31.695,55	1262	1,37	1728,94	54.799.704,22	6.575.964,51

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

Esos 6,8 millones de dólares que representan mayor número de pisos para el proyecto, ¿cómo se pagan?. La propuesta de pago está relacionada a tres o cuatro rubros importantes. El primer pago que hace el proyecto, está relacionado a la dotación de equipamientos, mobiliarios e iluminación para las áreas verdes.

Venta de Edificabilidad

CODE= [(valor del terreno de llegada — valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por edificabilidad]

PUAE San Patricio:

Valor del terreno de llegada: USD \$ 87,739,351.34

Valor del terreno de partida: USD \$ 42,095,015.6

Porcentaje de participación por edificabilidad (18%): USD \$6,925,924.41

Art. 9- Ord 183.- Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a **0,7**.

C20	HOTEL	5.315,83	5.780.411,43	4.335.308,57	1.445.102,86	260.118,51	70%	\$ 182.082,96
C23	Medicina ambulatoria (clínica)	8.871,19	6.520.213,94	5.795.745,72	724.468,22	130.404,28	70%	\$ 91.283,00

Aplicación de la fórmula CODE

$$[(USD \$ 87,739,351.34 - USD \$ 42,095,015.64) \times 18\%] = \$692,5924.404 - \$117,156.84 = \text{USD } \$ 6.808.767,57$$

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Artículo 13 Ordenanza 183
Formas de pago de la concesión onerosa

El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 9 de la presente Ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores del PUAE previa concertación con el Municipio, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

iv) **Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte**, conforme a lo previsto en los planes maestros, planes parciales, planes especiales o planificación metropolitana prevista para el efecto.

viii) **Áreas verdes o equipamientos públicos**, en las superficies excedentes a los porcentajes de cesión exigidos en la normativa de habilitación de suelo.

Sale de la sala de sesiones el concejal MSc. Patricio Ubidia, a las 13h21 (10 concejales). Sin quórum.

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Abg. Renata Salvador, a las 13h22 (11 concejales).

SEÑOR ALCALDE: Prosiga señor Secretario.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: Esos 6,8 millones de dólares tienen unas formas de pago en especie y en dinero. Los pagos en especie están relacionados a una mejor dotación de áreas verdes.

Hemos establecido una línea base de área verde exigibles por efectos de urbanización. El proyecto en realidad está generando para esas casi siete hectáreas de áreas verdes una calificación de áreas verdes muy superior a lo que el Municipio establece por estándar de admisibilidad de áreas verdes.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD

6'808.767 USD

Edificabilidad adicional solicitada: 167.364 m2

RESUMEN PAGO EN ESPECIE POR OBRAS PUBLICAS		
AREAS VERDES O EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQUIPAMIENTO DE AREAS VERDES	\$ 1.042.791,75
INFRAESTRUCTURA PARA AMPLIAR SISTEMAS PUBLICOS DE SOPORTE	AMPLIACION ESCALON LUMBISÍ	\$ 2.067.139,93
	AMPLIACION CALLE RIO SANTIAGO	\$ 1.002.950,19
	ROTONDA SUR ESCALON LUMBISÍ	\$ 296.669,34
	AREAS ADICIONALES RUTA VIVA	\$ 1.372.583,30
PAGO MONETARIO		\$ 1.026.633,06
		\$ 6.808.767,57

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

Para ir al grano.

- Un millón de dólares en recalificación de áreas verdes genera por infraestructura vial relacionada al proyecto;
- Construye el escalón Lumbisí, que es un proyecto público;
- Genera una ampliación importante en la calle Río Santiago, que es la que conecta en el sentido occidental;
- Genera una rotonda de intercambio vehicular;
- Conecta al escalón Lumbisí;
- Compensa lo que debemos por el juicio de expropiación de la Ruta Viva, en un total de aproximadamente \$5'000.000,00 de dólares de infraestructura civil; y, finalmente
- Se reserva un pago monetario, el saldo de esos \$6'000.000,00, en \$1'000.000,00 aproximadamente, mediante un cronograma de pago a 24 meses.

Cuando se hizo la Ruta Viva en ese intercambiador, hubo un saldo de terreno no pagado al promotor inmobiliario. Concretamente los cuatro vértices del intercambiador, no fueron compensados mediante la indemnización que la Ley exige. Ahí hay un saldo a favor del promotor de aproximadamente \$1'300.000,00 dólares que Municipio le debe; y, hubo un juicio cuyo fallo se dio hace un año en la Corte Provincial.

En el cual se determinó el justo precio por los metros cuadrados adicionales. Estableciéndose una cifra de \$110,00 dólares por cada metro cuadrado que el Municipio le adeuda por esos remanentes de la Ruta Viva. El promotor lo que nos propone es que en vez de que le paguemos aquello, lo descontemos de la concesión onerosa de derechos.

De alguna manera se llega a la compensación de lo que el Municipio le debe por expropiación; y, lo que nos debe por concesión onerosa de derechos. El resto de la expropiación ya fue cancelada.

Él tiene una factura por pagar, es un cruce de cuentas. Nosotros le debemos por esos remanentes 1.3 millones de dólares, él nos debe 6,8 millones de dólares, descontemos.

El juicio está relacionado a un valor injusto y a un excedente de áreas. Se pagó antes del juicio la parte correspondiente, no se ha pagado la consignación. El saldo está pendiente, por eso es que lo descuenta de la concesión onerosa de derechos. Lo hemos hecho porque hemos llegado a un acuerdo.

Este PUAE este momento está previsto que en vez de que nosotros derogemos 1,3 millones de dólares, lo descontemos de la concesión onerosa. Este es el arreglo razonable al cual hemos llegado.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: ¿Acerca del crédito tributario?

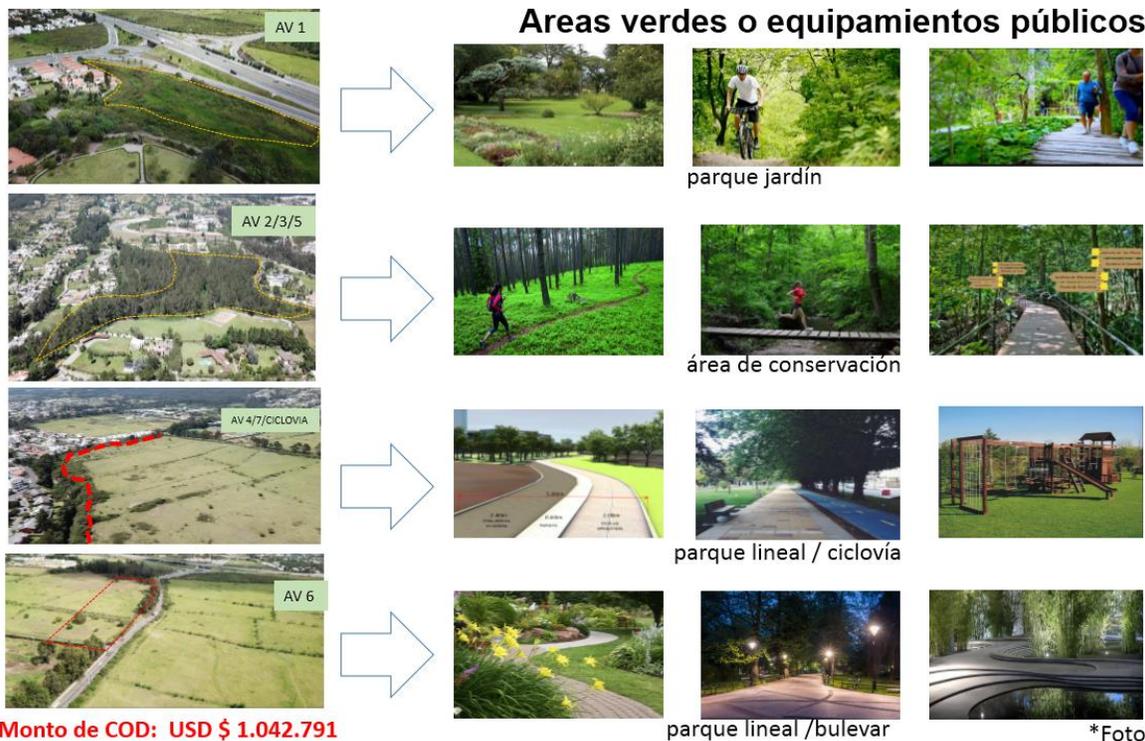
ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: Ellos querían tener crédito tributario, es decir, la forma de que el Municipio le pague, era generar crédito tributario sobre 1,3 millones de dólares - que es lo que estaba en litigio y falló con un valor de \$110,00 dólares-.

Lo que estamos haciendo es descontando la concesión onerosa. Concretamente se propone:

- Pagar 5,7 millones en especie, en infraestructura vial, áreas verdes, equipamientos; y, un pago monetario con convenio de pago de un millón de dólares.

Para dimensionar es el pago en especie en el expediente constan fichas técnicas valorativas.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

Para justificar que se pagó en especie; y, efectivamente sea de beneficio para la ciudad, cada una de las áreas verdes que van a ser adecuadamente infraestructuradas. Están dimensionadas técnicamente y económicamente con sus especificaciones, que permiten pasar prácticamente de terrenos descampados - como un borde de quebrada o un bosque-, a parques o áreas de recreación equipadas. Esto es lo que se imputa a concesión onerosa de derechos, es un valor agregado que beneficia a la ciudad.

Aquí está lo que se captura por mejoramiento de áreas verdes y dotación de parques concretamente:

Línea base de cálculo de COD- Áreas verdes a cargo del promotor

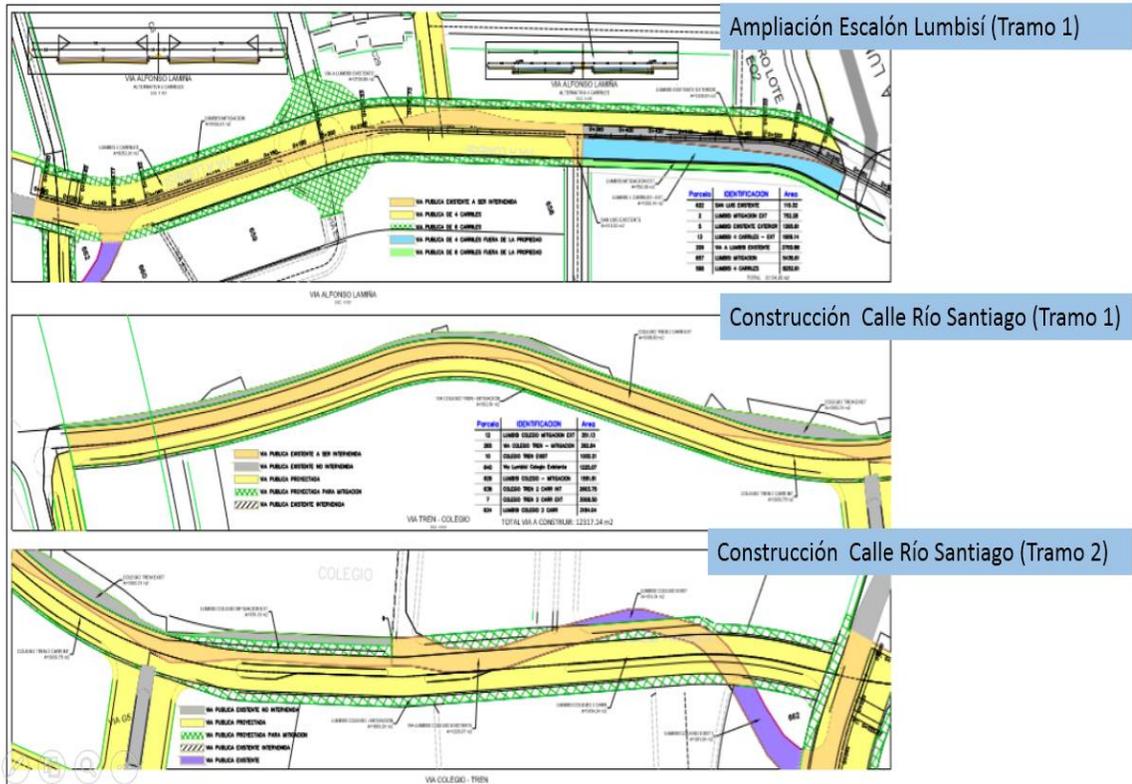
		LINEA BASE (PROMOTOR)			INCREMENTO LB (XLOCALIZACION)	
		COSTO	AREA	TOTAL 1	COSTO	TOTAL 2
		\$ 9,00			\$ 6,00	
AREAS VERDES PUAE	DISEÑO	\$ 0,45	69.519,45	\$ 31.283,75	\$ 0,30	\$ 20.855,84
AREA 69.519,45	MOV. TIERRAS	\$ 1,35	69.519,45	\$ 93.851,26	\$ 0,90	\$ 62.567,51
	AJARDINAMIENTO	\$ 1,80	69.519,45	\$ 125.135,01	\$ 1,20	\$ 83.423,34
	MOBILIARIO URBANO	\$ 4,05	69.519,45	\$ 281.553,77	\$ 2,70	\$ 187.702,52
	SEÑALIZACIÓN	\$ 0,45	69.519,45	\$ 31.283,75	\$ 0,30	\$ 20.855,84
	ILUMINACION	\$ 0,90	69.519,45	\$ 62.567,51	\$ 0,60	\$ 41.711,67
	FISCALIZACION	\$ -	-	\$ -	\$ -	\$ -
				\$ 625.675,05	\$	\$ 417.116,70
				TOTAL LINEA BASE	\$ 1.042.791,75	

Línea base incrementa de USD \$9,00 a USD \$15,00 dada la localización

Finalmente en materia vial. El escalón Lumbisí no es una vía propuesta por este proyecto.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte



ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

Es una vía de planificación Municipal que tiene años y no se ha ejecutado por temas presupuestarios, esa vía ya prevé cuatro carriles.

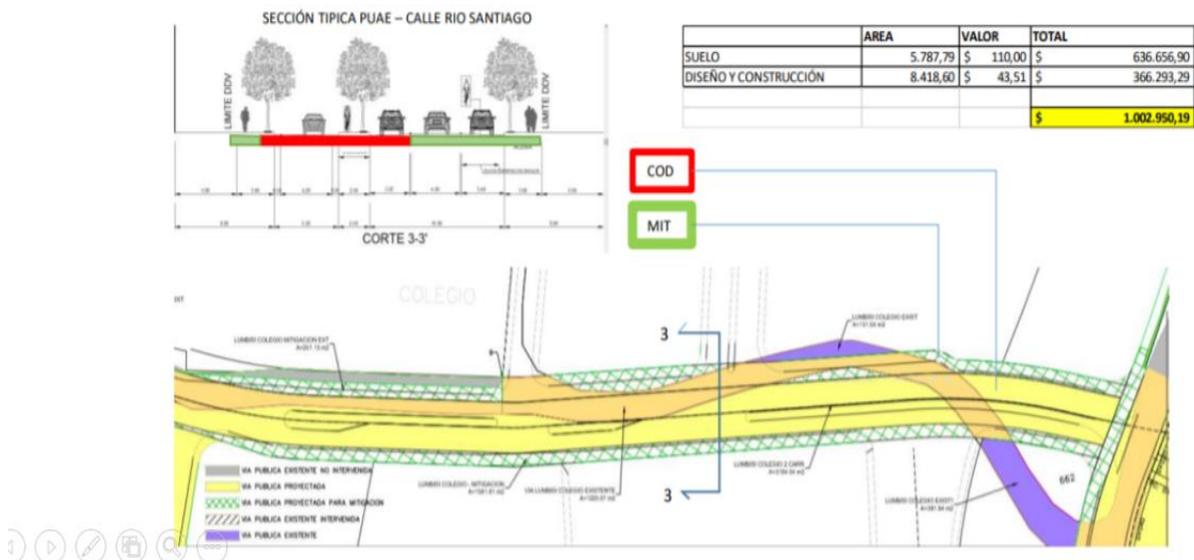
Cuando uno toma el redondel del Auqui y sube a la Ruta Viva, se divisan cuatro carriles que ya existen. Esos mismos cuatro carriles se proyectan hasta la comuna de Lumbisí.

Entonces eso evidentemente si es que el promotor lo construye, es imputable a concesión onerosa de derechos; y, de hecho el promotor construiría esa vía, pero disminuyendo la factura de 6,8 millones.

No así las vías excedentes de ese perfil vial que son productos de impacto a la mitigación y por tanto, no son descontables de la concesión onerosa de derechos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Construcción Calle Rio Santiago	MITIGACIÓN	CONCESIÓN ONEROSA
CALLE RIO SANTIAGO (COLEGIOSPELLMAN)	La ampliación de dos carriles, uno en cada sentido de circulación, en el tramo que comprende desde el Escalón Lumbis i hasta la Vía denominada G-5 (tramo 1), generada en el proyecto. El objetivo de este ensanchamiento se debe a la mitigación del impacto al tráfico, cuyo principal generador son los buses escolares de dicha institución.	Ensanchamiento de la sección vial en el tramo existente que actualmente recibe alto tráfico vehicular por parte de buses escolares y corresponde a la vialidad pública de acceso al colegio y barrios vecinos
	En el tramo 2 el cual comprende desde la Vía G-5 hasta Vía Férrea, se amplía la acera en 1m para la circulación peatonal en una longitud de 340 m.	



ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

Cuatro carriles para ser concreto, si son imputables a la concesión onerosa de derechos, pero los dos carriles adicionales que por efectos de mitigación al impacto de tráfico genera el proyecto, son imputables a mitigación y no a concesión onerosa de derechos. Así se ha hecho todo la valorización de lo que es imputable a infraestructura pública.

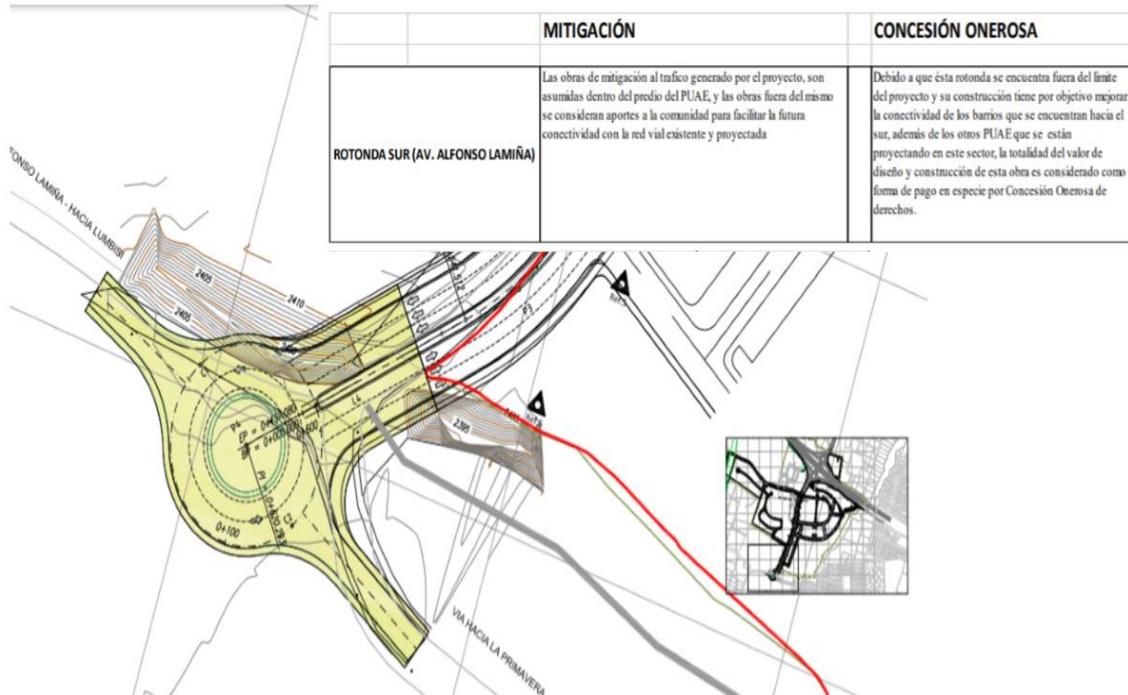
Tiene un grado de precisión muy grande, porque se han hecho levantamientos de los perfiles viales existentes versus los perfiles viales proyectados; y, cada una de las superficies es en realidad producto de ir descontando las isletas imputables a concesión onerosa o imputable a mitigación. Hay un trabajo muy desglosado que ustedes pueden reconocer en las fichas técnicas de los proyectos.

Esto se hace para cada una de las vías y se llega también como un aporte de concesión onerosa de derechos, genera una rotonda hacia el sur.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte

Construcción de Rotonda Sur



Monto de COD: USD \$ 296.669,34

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:

Este es el escalón que viene desde la Ruta Viva que continuaría hacia la comuna de Lumbisí y genera una rotonda “la rotonda sur”. Que permite conectar hacia la parte posterior, donde actualmente está la avenida Francisco Lamiña, que en realidad es una vía irregular de seis metros de ancho; y, las urbanizaciones de INECCEL, que conectan finalmente con el sector de la Primavera.

Esta rotonda es igualmente imputable a concesión onerosa de derechos, un aporte de vialidad que hace el proyecto.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

	MITIGACIÓN	CONCESIÓN ONEROSA
ÁREAS ADICIONALES POR OCUPACIÓN DE LA OBRA VIAL DE RUTA VIVA	El diseño provisto por el PUAE San Patricio genera un incremento importante en la capacidad operativa del intercambiador el cual fue aprobado y contruido por la EPMMOP, logrando distribuir de mejor manera el flujo desde y hacia la ruta Viva con mayores condiciones de seguridad y fluidez para el tráfico vehicular	Son áreas adicionales ocupadas por la obra vial, las cuales no fueron incluidas en el proceso inicial de expropiación para la construcción de la Ruta Viva, este valor es de \$1'372.583,30 en base a lo determinado en la sentencia del Juicio No. 17113-2014-3914, suscrita por la Corte Provincial de Justicia de Pichincha.

	AREA	VALOR	TOTAL
SUELO	12.478,03	\$ 110,00	\$ 1.372.583,30
DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN	-	\$ -	\$ -
			\$ 1.372.583,30

Áreas adicionales ocupadas por la obra pública (Ruta Viva)



Esto es lo que era imputable a los cuatro remanentes concejal Freire, que estaban pendientes de indemnizar al propietario. Están valorados según los \$110,00 dólares del juicio de justo precio que ganó el propietario.

Procede con la explicación de las siguientes láminas:

<p>AREA VERDE NORTE AV1 AREA: 10,551,94 m TERRENO: PENDIENTE 0-10% ENTORNO: EDIFICADO – VIA ARTERIAL CAPACIDAD DE ACOMODAR EQUIPAMIENTO DE SERVICIO PÚBLICO DESCRIPCIÓN El área verde ubicada en el extremo nor-occidental del proyecto, colindante con el intercambiador de Ruta Viva, se plantea como área verde pública, en el cual se realizará un tratamiento paisajístico acorde con las condiciones naturales de la quebrada que delimita el lindero norte, de manera que se proteja la superficie de posibles daños por erosión y se mantenga un entorno natural robusto y resistente. TRATAMIENTO Se plantea la posibilidad de establecer el equipamiento básico para el funcionamiento de un JARDIN BOTÁNICO de manejo comunitario, para el cultivo y venta de especies nativas que aporten a la reforestación del sector. En colaboración con el municipio, se planteará el manejo de este JARDIN como una actividad comunitaria auto sustentable que permita generar fuentes de empleo y beneficios ambientales LINEA BASE <ul style="list-style-type: none"> • Limpieza de vegetación excesiva y poda general • Movimiento de tierras – aterrazados y nivelación • Adecuación de accesibilidad y facilidad de circulación por medio de senderos • Cerramientos con lotes vecinos EQUIPAMIENTO <ul style="list-style-type: none"> • Sistemas de drenajes de aguas lluvias • Sistema de iluminación • Caminerías - paisajismo • Mobiliario - senderos  </p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>AREA VERDE NORTE</th> <th></th> <th>\$</th> <th>156.519,54</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DISEÑO</td> <td>5%</td> <td>\$</td> <td>7.825,98</td> </tr> <tr> <td>MOV. TIERRAS</td> <td>15%</td> <td>\$</td> <td>23.477,93</td> </tr> <tr> <td>AJARDINAMIENTO</td> <td>20%</td> <td>\$</td> <td>31.303,91</td> </tr> <tr> <td>MOBILIARIO URBANO</td> <td>45%</td> <td>\$</td> <td>70.433,79</td> </tr> <tr> <td>SEÑALIZACIÓN</td> <td>5%</td> <td>\$</td> <td>7.825,98</td> </tr> <tr> <td>ILUMINACION</td> <td>10%</td> <td>\$</td> <td>15.651,95</td> </tr> </tbody> </table> <p>INVERSION TOTAL AV1: 313.039,08 usd CONCESION ONEROSA: 156.519,54 usd</p> 	AREA VERDE NORTE		\$	156.519,54	DISEÑO	5%	\$	7.825,98	MOV. TIERRAS	15%	\$	23.477,93	AJARDINAMIENTO	20%	\$	31.303,91	MOBILIARIO URBANO	45%	\$	70.433,79	SEÑALIZACIÓN	5%	\$	7.825,98	ILUMINACION	10%	\$	15.651,95
AREA VERDE NORTE		\$	156.519,54																										
DISEÑO	5%	\$	7.825,98																										
MOV. TIERRAS	15%	\$	23.477,93																										
AJARDINAMIENTO	20%	\$	31.303,91																										
MOBILIARIO URBANO	45%	\$	70.433,79																										
SEÑALIZACIÓN	5%	\$	7.825,98																										
ILUMINACION	10%	\$	15.651,95																										

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:
Finalmente están las fichas de cada una de las áreas verdes, con el monto que implica mejorar la dotación de áreas verdes, equipamientos y parques para cada una de ellas:

AREA: 39,941,19 m
TERRENO: PENDIENTE 15%-20%
ENTORNO: BOSQUE
 CAPACIDAD DE AREA DE CONSERVACION ECOLÓGICA

DESCRIPCIÓN
 Terreno ubicado en la zona más alta del predio, en la cual existe actualmente un bosque de eucalipto el cual se propone mantener como área de conservación ambiental y adecuada como un espacio de recreación, deporte y refugio silvestre.
 Se plantea la incorporación de especies nativas para reemplazar progresivamente el eucalipto por especies que generen una mayor oxigenación y atracción de especies animales.

TRATAMIENTO
 Tratamiento de la vegetación existente para generar senderos accesibles para como paseos peatonales recreativos y deportivos, la ubicación de señalización, cerramientos y mobiliario urbano adecuado para recreación pasiva y observación de vida silvestre.

LINEA BASE

- Limpieza de vegetación excesiva y poda general
- Adecuación de accesibilidad y facilidad de circulación por medio de senderos
- Cerramientos

EQUIPAMIENTO

- Sistemas de canalización de aguas / planta de tratamiento
- Sistema de iluminación con paneles fotovoltaicos
- Señalización
- Mobiliario deportivo y de descanso
- Hidrantes contra incendios



AREA VERDE - BOSQUE		\$	208.692,72
DISEÑO	10%	\$	20.869,27
MOV. TIERRAS	15%	\$	31.303,91
AJARDINAMIENTO	40%	\$	83.477,09
MOBILIARIO URBANO	20%	\$	41.738,54
SEÑALIZACION	5%	\$	10.434,64
ILUMINACION	10%	\$	20.869,27

INVERSION TOTAL AV2/AV3: 417.385,44 usd
 CONCESION ONEROSA: 208.692,72 usd



BULEVAR ALFONSO LAMIÑA
AREA: 11,041,67 m
TERRENO: PENDIENTE 0%-15%
ENTORNO: FRENTE A VIA COLECTORA

DESCRIPCIÓN
 Será construida en el tramo que comprende el desarrollo del PUAE, se construirá en paralelo el parque lineal en el costado occidental de la vía, el cual estará equipado con mobiliario urbano, fuentes, iluminación, y tratamiento paisajístico. El concepto a implementar en esta área es basado en un parque cultural, que permita recreación pasiva en un entorno en el cual se puedan instalar obras de arte, esculturas y expresiones plásticas de diversas tipologías, las cuales generen un paseo atractivo para el visitante.

TRATAMIENTO
 Movimiento de tierras para generar accesibilidad desde la vía pública y permita continuidad en el recorrido longitudinal del parque. Instalación de césped natural y vegetación nativa en base al diseño paisajístico adecuado. El área contará con un sistema de riego de aguas lluvias recicladas, de manera que se preserve la calidad de la vegetación y las condiciones estéticas y ambientales del parque.

LINEA BASE

- Movimiento de tierras y nivelación
- Colocación de césped y vegetación nativa – arboles y arbustos
- Adecuación de accesibilidad desde la vía pública
- Cerramientos

EQUIPAMIENTO

- Sistemas de riego
- Sistema de iluminación con paneles fotovoltaicos
- Señalización
- Mobiliario urbano – sitios de reunión
- Senderos caminerías
- Fuentes de agua
- Cámaras de vigilancia



BULEVAR ALFONSO LAMIÑA		\$	469.558,62
DISEÑO	10%	\$	46.955,86
MOV. TIERRAS	15%	\$	70.433,79
AJARDINAMIENTO	35%	\$	164.345,52
MOBILIARIO URBANO	25%	\$	117.389,66
SEÑALIZACION	5%	\$	23.477,93
ILUMINACION	10%	\$	46.955,86

INVERSION TOTAL AV5: 939.117,24 usd
 CONCESION ONEROSA: 469.558,62 usd



CICLO VIA + AV4 +AV7			
AREA: 7.984,63 m2	CICLOVIA		4.792,46
TERRENO: PENDIENTE 0%-10%	AV 4		1.052,96
ENTORNO: QUEBRADA AUQUI – CORREDOR VERDE	AV 7		1.539,21
	TOTAL		7.984,63

DESCRIPCIÓN

El proyecto propone como parte del equipamiento de áreas verdes públicas, la entrega de un área ubicada a lo largo de la quebrada de Auqui, adecuada y equipada como un área deportiva para ser utilizada como parte del circuito de ciclo vía planteado en el proyecto. Longitud en borde de quebrada 1km. Total de ciclovias en carril compartido en vías internas 8Km.

En el recorrido de la ciclovia a lo largo del borde de la Quebrada el Auqui se planifican dos áreas verdes equipadas, que vinculan el trazado de la ciclovia con los ejes peatonales y aceras del proyecto, los cuales enlazan las áreas verdes públicas con las áreas privadas de acceso público, como plazas y puntos de reunión.

Estas áreas contarán con un tratamiento paisajístico y equipamiento con mobiliario urbano como sitios de descanso junto a los recorridos peatonales.

TRATAMIENTO

El equipamiento consiste en la construcción de un carril para circulación peatonal, iluminación, bancas, paisajismo y cámaras de vigilancia. En sentido paralelo se construirá un carril para circulación de bicicletas, áreas de descanso y recreación pasiva, las cuales tendrán relación directa y accesos hacia áreas verdes públicas adyacentes, y acceso al sistema peatonal del proyecto.

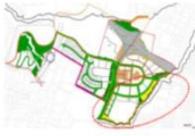
La vegetación del borde de la quebrada será tratada para adaptarla al paisajismo propuesto para este equipamiento, procurando conservar las especies nativas locales.

LINEA BASE

- Movimiento de tierras y nivelación
- Colocación de césped y vegetación nativa – arboles y arbustos
- Tratamiento de la vegetación existente del borde de Quebrada
- Cerramientos

EQUIPAMIENTO

- Sistemas de riego
- Sistema de iluminación con paneles fotovoltaicos
- Señalización
- Mobiliario urbano – sitios de reunión – calistenia
- Instalación de pisos adecuados para el recorrido deportivo
- Cámaras de vigilancia
- Hidrantes contra incendios



		CONCESION ONEROSA/	
CICLOVIA PARQUE LINEAL			\$ 208.817,05
DISEÑO	10%	\$	20.882,70
MOV. TIERRAS	15%	\$	31.324,06
AJARDINAMIENTO	40%	\$	83.530,82
MOBILIARIO URBANO	20%	\$	41.765,41
SEÑALIZACIÓN	5%	\$	10.441,35
ILUMINACION	10%	\$	20.882,70

INVERSION TOTAL C/D/Ciclovia: 417.385,44 usd
 CONCESION ONEROSA: 208.020,87 usd



ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:
 Hasta aquí la exposición Alcalde.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Gracias. Entiendo perfectamente el tema que aprobamos esta lógica de desarrollo policéntrico. Me parece además deseable para el Distrito Metropolitano de Quito; y, está claro la articulación que existe de este proyecto con la centralidad de Cumbayá.

Cumbayá más allá de que tenga una categoría actualmente de parroquia rural, efectivamente es una zona residencial de plena integración al tejido urbano. Por tanto me parece que frente al crecimiento muchas veces sin planificación, que experimentó durante tres décadas esta zona, es importante incorporar estos elementos que ayuden a corregir algunos de los problemas que allí se presentan. A tal manera de construir efectivamente una mejor ciudad, para los vecinos que habitan en este sector.

No me hace feliz el hecho que la mayor parte de este proyecto éste al sur de la Ruta Viva. Me parece que la zona directa de ocupación donde deberíamos influenciar, es en el callejón que queda entre la avenida Interoceánica y la Ruta Viva. Porque el sur de esta arteria se acerca demasiado al sistema de protección ambiental, al bosque del Ilaló. Esto significa en mucho una puerta abierta para que se sigan ocupando con los usos que no deseamos; y, se siga manteniendo niveles de subocupación en aquellos sectores de mayor intervención que ya por décadas han sido intervenidos.

Me parece que como Gobierno Municipal deberíamos procurar que sean los que ganen en densidad.

Ingresar a la sala de sesiones del concejal MSc. Patricio Ubidia, a las 13h33 (12 concejales).

Es el terreno que tiene y eso es lo que permite el PUOS existente; y, finalmente sobre eso se trabaja, pero en todo caso creo que hay que alertar; y, este es un tema que yo quisiera que para el segundo debate lo tengamos claro. ¿Cuántos más PUAES, están en la agenda al sur de este proyecto?. Porque me parece que aquello tiene que ser visto de manera integral, puesto que actuamos sobre el mismo espacio territorial, con las mismas vocaciones; y, los mismos cuidados. Este es el primer punto que me parece necesario aclarar.

Es decir ¿qué existe alrededor de esta zona?, ¿qué otros proyectos urbanísticos especiales se están desarrollando?, ¿cuáles son las lógicas de intervención?, ¿cuáles son los permisos que se están tramitando?. Ver este tema de la centralidad de Cumbayá, como un todo. Porque en ese contexto podemos justipreciar mejor el impacto específico que puede tener este proyecto, frente a las políticas que hemos señalado sobre esta zona.

Sin duda es un proyecto atractivo, es indudable. Pero corre el riesgo de que esta subcentralidad como llamaba el Secretario, que este polo nuevo alrededor de la centralidad de Cumbayá, se convierta en un espacio de gentrificación de ese espacio.

Gentrificación en el sentido de que es una inversión que va a incrementar significativamente el valor de la plusvalía; y, eso puede motivar a que efectivamente en todos los alrededores se concentren polos de desarrollo atractivos y bonitos. Pero lamentablemente no con los niveles de diversidad en cuanto a la ocupación que estamos promoviendo desde la política pública.

La diversidad de usos, no tiene que ver solamente con las actividades económicas, sino también con la condición socioeconómica de quienes habilitan y ocupan un territorio; y, por eso reciento sobre manera que la Secretaría haya emitido la Resolución de diciembre de 2017 respecto a los PUAES. Que deroga el Reglamento que existía en el año 2013, en el que se establecía un 10% obligatorio de vivienda de interés social en este tipo de proyectos.

Me parece que solamente si articulamos este desarrollo inmobiliario de alta capacidad de consumo, que no es regalo, que no es restarle y decirle al promotor que pierda plata. Es ponerle en otras lógicas de negocio que sean más inclusivos y diversos conforme la composición de la población.

Me parece que esa es una equivocación de parte de la Secretaría. Este es un Reglamento o una Resolución de la Secretaría sobre el Concejo que no ha intervenido. Pero el hecho es que venía vigente y el último PUAE que aprobamos, en ese aplicamos.

Me parece que con demasiada laxitud permitimos que ese 10% de vivienda social, se desarrolle no alrededor del proyecto, sino en lo que se denominó el área de influencia. Resulta ser que el área de influencia donde se hizo efectivamente programa de vida interés social, es lejisimos. Creo que ahí se pierde el sentido del área de influencia.

Sale de la sala de sesiones la concejala Inter. Carla Cevallos, a las 13h34 (11 concejales).

Me parece que en este proyecto debería pensarse en la integralidad; y, de la ocupación de la zona. Creo que este PUAE es una oportunidad para cuestionar esta posibilidad de generar ahí un enclave de altísima capacidad de consumo, que haga un barrio de lujo frente a posibilidades de expulsión de la gente que actualmente ocupa esos espacios; y, la negación de estos accesos, a este suelo que ha sido definido como una nueva centralidad.

No he conversado sobre este tema con el Secretario, pero supondría que una de las justificaciones para haber eliminado la obligatoriedad que tenían los proyectos del 10%, es que la concesión onerosa de derechos, se abre esta posibilidad, pero es diferente. Porque la concesión onerosa de derechos, es un pago por el permiso de construir. La obligatoriedad de incorporar el 10% de vivienda de interés social, genera otras lógicas de desarrollo en esta zona, peor aún porque vemos que con los seis millones de concesión onerosa de derechos no se atiende la posibilidad de la vivienda de interés social; y, se vuelve a privilegiar el desarrollo de la infraestructura, que ciertamente se podría decir que no es necesario exclusivamente para el proyecto, pero es evidente que incrementa la valoración y la calidad de ese proyecto. Es decir no se utilizan esos recursos para promover el que otras zonas de la ciudad o incluso ahí mismo, puedan generar mayor atractivo y mayores niveles de calidad de vida en la zona.

No estoy de acuerdo con el planteamiento que existe sobre la utilización de la concesión onerosa de derechos. Me parece que si existen proyectos de la EPMMOP, y dentro de la planificación municipal. Habrá que buscar recursos para que la planificación municipal cumpla con ese desarrollo vial. Pero creo que existen otras prioridades respecto a la ciudad que tienen que ser impulsadas. Sin duda una de ellas es el tema de la vivienda de interés social. No tenemos proyectos municipales de interés social, deja de cumplir una de sus responsabilidades fundamentales.

Me parece que \$6'000.000,00 de dólares, descontando evidentemente el millón de dólares que es legítimo el canje de la deuda por este pago, esto no lo voy a cuestionar. Pero los \$5'000.000,00 millones restantes creo que deberían tener una vocación particularmente definida, en términos de la dotación de vivienda de interés social alrededor de este proyecto. De tal manera de lograr que la construcción de la centralidad, cumpla con lo que hemos señalado. Es decir con barrios diversos, con barrios de usos múltiples, que permitan que

toda la donación que se hace de espacio público, no sea para los residentes que tienen posibilidades de consumo para granjearse los espacios públicos que quieren.

Este espacio público de buena calidad deberíamos promover que sea la gente que en Cumbayá por el vicio del desarrollo, que son urbanizaciones con muros altos, preciosas para dentro, pero horribles hacia afuera; las que han esquilado esta posibilidad para la población.

Este es un tema que tendría que ser revisado por parte de la Secretaría. Creo que en el segundo debate este es un tema que me parece trascendente, porque modifica el tema de ciudad.

Esta discusión tiene más sentido a la luz de lo que acaba de resolverse por ejemplo en Barcelona. En Barcelona el 30% del desarrollo inmobiliario desde proyectos de 600 metros cuadrados. Están obligatoriamente puestos en vivienda asequible. En Nueva York el 10% de la vivienda es pública y el 30% de la vivienda que está en la meca del capitalismo, tiene arriendos controlados por parte del Gobierno Municipal. Es decir el tema de dotar de hábitat y vivienda para sectores de menores capacidades de ingreso, es una prioridad desde mi punto de vista de la intervención gubernamental.

Este proyecto magnífico, grandote, enorme; y, de alta inversión, creo que es una oportunidad que no deberíamos dejar pasar para incorporar estos temas de vivienda de interés social, alrededor de este proyecto.

De tal manera de que vayamos efectivamente sembrando lo que es la construcción de un urbanismo inclusivo; y, que esta centralidades cumplan con todo lo que hemos señalado en las políticas municipales.

CONCEJALA MSC. SUSANA CASTAÑEDA: Gracias. Tengo varias inquietudes y quisiera primero empezar por una general cuando se hablaba de la socialización.

Tengo una preocupación porque en la Comisión pasada de 24 de julio del 2018, se había pedido a la Administración Zonal que se nos comenté ¿cómo estaba y si conocían sobre este proyecto?. Se nos ha dicho así categóricamente, que no conocen el proyecto y no saben el tema vial sobre todo. Aquí se manifiesta que ellos tienen que encargarse del tema de definición de equipamiento. Entonces yo pediría que por favor se trabaje con la Administración Zonal y se le dé a conocer. Porque por varias ocasiones se menciona que inclusive se ha hecho socialización con la Administración Zonal. En la Comisión los delegados de la Administración, no conocía nada del proyecto. Eso como como un tema así muy general que hay que cuidar.

Porque ustedes saben que hay dos posiciones sobre el tema de la socialización. Uno se ha socializado con la comuna, pero hay sectores de ciudadanos que están reclamando mayor socialización. Que eso se cuide para conocimiento de todos.

No hay una motivación en la Ordenanza; y, no sé no sé dijo nada al momento que se preguntaba a Jacobo, entonces quisiéramos conocer.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA, SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA:
La exposición de motivos consta en el expediente.

CONCEJALA MSC. SUSANA CASTAÑEDA: No, en la Ordenanza no está. En todo caso pediría por favor que se revise ese tema.

Tengo algunas preguntas. En el artículo No.4, en el objetivo general, cuando se menciona sobre el tema del desarrollo y la importancia del PUAE. Quisiera que al final se incluya el desarrollo complementario de la red verde urbana. Es decir que sea complemento de lo que ahí se coloque, para que haya una claridad.

El concejal Páez hablaba de la integralidad, de la necesidad de ir integrando varios temas. Aquí tengo una preocupación y quisiera que se me aclare. No sé si nos podemos poner en el plano donde se puede encontrar y mirar que también tenemos más abajo el plan especial "San Juan de Cumbayá". En la Secretaría están elaborando el proyecto, por lo cual la propuesta es que haya una mirada integral y quizás generar un circuito con todo este plan porque tenemos dos PUAES cercanos. De este que estamos discutiendo y tenemos el Plan de "San Juan de Cumbayá". Quisiera saber si está pensado así; o, que se lo trabajé sobre todo porque es una zona rural.

Quisiera saber referente al área verde, ¿sí se está o no considerando?, porque si señalas la quebrada Auqui, se está poniendo como parte del área computable que es de 69.519 metros cuadrados. ¿Porque se pone como área imputable la quebrada Auqui como parte del área verde?.

Quisiera que se aclare o se diga exactamente ¿cuánto es el aporte en área verde y cuánto es la quebrada?, que quede absolutamente claro este tema.

No me dijiste dónde eran los pisos trece, a propósito que había preguntado. Pero quisiera saber si es que hay algún informe o algún documento donde se haya preguntado sobre ¿el impacto que tiene la construcción de doce y trece pisos ahí?.

En el artículo No. 20 sobre el sistema vial público, tengo algunas preocupaciones que también tiene que ver con el tema de concesión onerosa. Habías puesto un cuadro donde están los nombres de algunas vías, quisiera que me expliquen ¿a quién sirven esas vías?, ¿dónde están ubicadas exactamente?. Me parece que no deberían ser parte del cruce de cuentas.

Quisiera saber ¿dónde está la calle Río Santiago? Porque en la propuesta está que sea de 19.40, pero hay un tramo de 11.30 metros, ¿cuándo se va a conectar con La Troncal?, ¿cómo es eso?, ¿por qué es esa consideración?. Cuando los vecinos inclusive están proponiendo otra forma que tenga la misma dimensión, pensando en que esta es una entrada que sirve a San Francisco de Pinsha, San Juan de Cumbayá; y, San Patricio. Entonces habría que pensar en que sea una vía de la misma dimensión; y, no tiene por qué hacerse más pequeña.

Quisiera entender un poco mejor cómo va eso de “La Troncal Metropolitana”. Nosotros en la Comisión habíamos pedido información sobre esto. Te había comentado que el delegado de la Secretaría estaba un poco confundido y no nos explicó cómo realmente queda este tema de la de “La Trocal”, pensando en el último estudio que se realizó. Sobre todo lo que quiero saber es ¿cómo sirve de conectividad con los barrios que he mencionado; y, cómo subsana algunos de los problemas que tienen ahí?.

Sobre el tema de las aceras. En el artículo No. 23, te he escuchado el Jacobo en algunas ocasiones, que una tendencia mundial es quitar los pasos peatonales; y, mucho se ha escuchado también aquí. Aquí se dice que el promotor va a construir pasos peatonales ¿porque no generar esto de elevar la vía?. Porque estamos planteando la seguridad peatonal,

El artículo No. 28 sobre el cálculo de concesión onerosa, hacía una consulta hace un momento y ratificabas...

SEÑOR ALCALDE: Perdón concejala. Punto de orden del concejal Ubidia.

CONCEJAL MSc. PATRICIO UBIDIA: Simplemente y con las disculpas del caso a la concejala. Esos detalles, se pueden tratar mejor en la Comisión, quisiera ir a lo sustantivo. Porque si nos ponemos a debatir hasta por las veredas.... Con todo respeto le digo, Susy, pero son detalles que a lo mejor en la Comisión se han tratado y demás.

CONCEJALA MSC. SUSANA CASTAÑEDA: Creo que en temas de prioridad o de importancia, sí podemos tener varios criterios. Estos son temas importantes, que además estoy transmitiendo, porque en las reuniones con los vecinos han sido temas fundamentales. Y a mí sí me interesa por ejemplo conocer el tema de las vías. Quisiera saber por último en este cuadro de concesión onerosa....

<p>Sale de la sala de sesiones la concejala Abg. Renata Salvador, a las 13h51 (10 concejales). Sin quórum.</p>

CONCEJALA MSC. SUSANA CASTAÑEDA: ¿Qué pasó, estamos sin quórum?.

CONCEJAL MSc. PATRICIO UBIDIA: Quiero hacer una queja también, eso de que uno sale y hasta en el baño le van a buscar. Por favor tengan la gentileza y sepan ser delicados los funcionarios. No somos empleados ni funcionarios de la Alcaldía. Cuando uno sale,

hasta en el baño le van a buscar para que se dé quorum. Por eso aunque al momento ya no hay quorum, debo decir que tengo mis cuestionamientos a este proyecto. Hay algunas dificultades ahí. No se puede decir que va en sintonía y en armonía Jacobo, porque estamos hablando diez y doce pisos.

SEÑOR ALCALDE: Esto ya no tiene ninguna validez porque ya nos quedamos sin quorum. Señor Secretario por favor constate el quórum.

Ingresar a la sala de sesiones la concejala Abg. Daniela Chacón, a las 13h52 (11 concejales).

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Sí señor Alcalde, está ingresando la concejala Daniela Chacón.

SEÑOR ALCALDE: Perfecto, prosiga concejala Castañeda. No se vaya concejal Ubidia... Por favor concejal Ubidia, si es que es posible....

Estaba en uso de la palabra la concejala Castañeda, respetemos eso. Tengo en orden los pedidos de palabra y todos están en la lista.

CONCEJALA MSc. SUSANA CASTAÑEDA: Yo concluyo Alcalde con una pregunta final.

SEÑOR ALCALDE: Vamos a permitir concluir con la intervención de la concejala Castañeda, luego vendrá el concejal Ubidia porque en efecto él tenía la palabra después, pero oprimió nuevamente su botón y por eso está al final. Pero en realidad le tocaba a él después. Prosiga.

CONCEJALA MSc. SUSANA CASTAÑEDA: Había hecho la consulta de ¿por qué pasa de 600 a 400 metros?; y, tú decías que no el pago.

Quisiera preguntarte ahí, ¿porque quedaría un suelo que podría trabajarse vivienda y habría una ganancia?. Entonces yo quisiera saber exactamente esa explicación Gracias.

CONCEJAL MSc. PATRICIO UBIDIA: Lo que planteo son los temas sustantivos básicamente. Primero no se puede mencionar un proyecto que va en armonía con la zona. Hay que ser sinceros, ya que estamos hablando de doce pisos. Hablamos del edificio más alto de la ciudad, es la realidad que vamos a tener. No podemos decir que es un nuevo polo de desarrollo.

También comparto lo que dice el concejal Páez. Va a haber una gentrificación, se está tugurizando la zona. Lo que vamos a tener al final son dos manchas urbanas, la ya establecida en la ciudad que todavía no se termina de densificar; y, otra mancha urbana en toda la zona de Cumbayá.

Aquí me llama la atención, porque hace meses recibimos una carta grosera de un miembro de la Junta Parroquial de Cumbayá, que se quejaba de la densificación. Acá no sé si habrá protestado pues este proyecto va a ser mucho más todavía. Sin lugar a dudas es un proyecto que puede dinamizar la economía, pero hay que hablar las cosas como son. Y este proyecto lo que va a traer son más problemas a los que ya tenemos; y, más aún en la nueva Ruta Viva, vamos a generar lo que pasó con la Interoceánica.

Nos habla mucho del uso de suelo que tiene este terreno. Entonces era que lo hagan a través del uso de suelo. Si hacen un PUAE es porque quieren obviamente aprovechar mejor el espacio.

Hay que decirlo con claridad esto no es un proyecto de una persona, que es la que va a dinamizar la economía, seguramente esta persona está pidiendo el mejor aprovechamiento de uso suelo para poder compartir, vender; y, tener estos espacios.

No hay la exposición de motivos presentado en la Ordenanza que se establece, tampoco lo encuentro.

Lo segundo yo no aprobé, no estuve ese día y no aprobé este proyecto en la Comisión. Tengo mis serios cuestionamientos, porque además como se hablaba en el primer proyecto de "Holiday Inn", aquí también ha pasado casi lo mismo sólo que en planos. Nos cambian de lo que se revisa en la Comisión, después existen cambios en los planos; y, eso no se pueda dar.

Desde ahí empieza el respeto y la dinámica para no tener las complicaciones que tenemos con los proyectos cuando empiezan a construir y después piden legalizar. Aquí está pasando exactamente lo mismo.

Una cosa es lo que se nos presenta y después aparecen cambios en los planos, cambios de edificabilidad y demás. Particularmente tengo mis serios cuestionamientos a este tema y pediría exactamente que se nos replantee y se nos presente adecuadamente dentro de la Comisión.

CONCEJALA SOC. CRISTINA CEVALLOS: Buenas tardes con todos, buenas tardes Alcalde. Voy a ser súper precisa debido a las urgencias que hay.

Lo que quería señalar es que revisando justamente la Ordenanza, no se encuentra la sección de exposición de motivos. En la sección de considerandos hay considerandos que son parte de la exposición de motivos, es decir hay una confusión dentro del documento.

Además sería bueno también que se señale a la "Ley de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo", porque no se hace mención a los artículos de concesión onerosa que tienen que ver con los artículos 71, 72; y, 73, que deben hacerse mención; y, están ausentes en la propuesta de Ordenanza.

El otro aspecto que quería señalar, era justamente en base a lo que señaló del concejal Páez, respecto a esta Resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda aprobada del 2013, que fue derogada. En la que se hace mención al que el 10% sea destinado a vivienda de interés social.

Quería proponer a los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, ya que el día lunes va haber sesión de la Comisión, en la que se va a tratar la reforma de esta Resolución. Se tome en consideración esta disposición, de destinar el 10%. Porque es algo que sirvió en el caso anterior de Cumbayá; y, es de utilidad para toda la ciudad.

Quería señalar que en la Ordenanza No 183, en las disposiciones transitorias. Se hace referencia a unos cumplimientos que tiene que realizar la Administración Financiera; y, la Secretaría de Ambiente, respecto a parámetros y criterios. Quería saber si es que esto está siendo considerado en esta propuesta de Ordenanza, ya que la Ordenanza No.183 si está siendo considerada en esta otra propuesta de Ordenanza. Pero quería saber si estas disposiciones transitorias, respecto a la Secretaría de Ambiente y a la Dirección Metropolitana Financiera, están considerada en este PUAE.

Sobre lo que planteaba la concejala Castañeda, también tengo dudas. Sobre las obras de infraestructura que están consideradas como concesión onerosa, respecto a la calle Francisco Lamiña y Río Santiago. Porque éstas están dentro del proyecto del PUAE; y, sin embargo la Ordenanza No. 183 en su Artículo 14 señala expresamente que:

“Estas obras no deben beneficiar directamente al PUAE, sino que tiene que ser un beneficio de todos los ciudadanos”

Quisiera ver ¿cuál es la lectura que están teniendo respecto a esto?. Gracias.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Como es obvio tenemos algunas diferencias de opinión respecto a la significación de algunos proyectos. Me parece que no es un proyecto que turguriza, no lo es desde mi punto de vista. Creo que hay otros proyectos más complicados, en la misma zona. Este caso me parece que es un proyecto distinto.

Creo que la preocupación que tiene Carlos, respecto a definir mejor la proyección de esta zona me parece absolutamente válida y legítima. Es un tema que hay que tratar, porque efectivamente de lo que conozco, hay al menos un par de proyectos adicionales que se estarían planteando o proponiendo para el sur; y, creo que debe ser valorada la preocupación que plantea Carlos.

La Comisión de Suelo, no aprueba los proyectos, aprueba que pase a Concejo; y, es en el Concejo en donde se discute. Sobre este tema se ha discutido unas tres veces, por lo menos en la Comisión; y, se ha hecho una reunión de trabajo. Yo particularmente he sido muy insistente en que el tema de la concesión onerosa quede suficientemente claro.

Quiero decir que no me siento conforme con la manera en que se ha planteado y tiene que ser repensado y revisado.

Hay algunos aspectos que pueden ser razonables, en el pago de especie. Hay cosas que no me resultan en absoluto razonables y he sido explícito, por ejemplo en el tema de la calle Santiago, no me parece que sea parte de una concesión onerosa. Sirve para conectar las distintas fases del proyecto. No me parece que sea en absoluto parte de la concesión onerosa.

En general en su conjunto me parece que hay que revisar, para eventualmente tener alternativas y opciones.

Creo que hay que revisar ¿qué pasa con el pago de la expropiación?. La cifra de un millón de dólares, correspondería más o menos a 9900 metros, una hectárea. Que son justamente los ramales que salen de la Ruta Viva. Pero la consignación que se realizó en el juzgado, me parece que estaba en alrededor de \$60 dólares y el juez resuelve en \$110,00 dólares. Multiplique eso, yo no sé si eso se ha pagado, quisiera tener la información. Porque eventualmente puede ser interesante considerar eso como cruce de cuentas. Más que buscar formas de pago en especie.

Insisto creo que hay algunas cosas que me resultan razonables, hay otras que no. Como ya lo dije algunos temas de equipamiento no me resultan razonables. Creo que hay que hacer una revisión mucho más detenida, respecto de ese punto; y, creo que un elemento que puede calificar el asunto. Es saber exactamente ¿cuánto se le adeuda al propietario?, para tener más certeza. Solicito se nos entregue esa información.

Sobre el tema de la concesión creo que podemos discutirlo con un poco más de detenimiento en la Comisión o en alguna mesa de trabajo que se haga al respecto.

CONCEJALA LIC. LUISA MALDONADO: Gracias Alcalde. Me parece un proyecto interesante, muy bonito de lo que puedo observar en los planos. Coincido con varias cosas que han dicho los concejales anteriormente.

Tengo algunas preocupaciones. Efectivamente el incremento de edificabilidad hay que revisar nuevamente, para ver cuánto nos permite o no la zona. Entiendo lo que dice el Secretario, que lo sustancial es el cambio de uso de suelo; y, el incremento de edificabilidad.

Creo que hay que ir en concordancia con el sector. Tenemos que garantizar que esta zona sea incluyente. Es decir en las áreas verdes que deja el promotor, tiene que necesariamente estar conectado con las comunas y los barrios. Son comunas y barrios que han estado muchos años; y, muchas veces por el desarrollo inmobiliario van desapareciendo. Más bien se debe acogerles para que puedan disfrutar de todo lo que pueda venir de este desarrollo.

Tengo una confusión, no sé si ¿el área verde que se deja estaría a cargo de los promotores o tiene que hacerlo el Municipio?. ¿Todo eso va a ser a cargo del promotor en área municipal?.

Me parece súper lindo, porque termina la obra y terminan con todo, no suele suceder eso en los barrios populares ya que están 40 años las áreas verdes ahí, totalmente abandonadas y el Municipio no hace nada por ello. Ahí voy a plantear algo que se pueda hacer en función de poder equilibrar ese aporte, lo estoy pensando, lo pasaré por escrito a la Comisión.

En la administración pasada con el Alcalde Barrera, propusimos justamente el 10% en estas PUAES. Tenemos una experiencia importante que tuve la suerte de conocer. Fue con esta inmobiliaria Uribe Schwarzkopf, cuando un PUAE aprobado por el Concejo, pudimos efectivamente promover el 10% para que esto suceda, yo ya visité el proyecto. Un proyecto de vivienda de interés público, de interés social que se desarrolló. Esto está entre Cumbayá y Tumbaco, que es lo que finalmente pidió el consultor. Es decir que hay un antecedente importante, hay un antecedente real; y, esto debe darse.

Me acabo de enterar que se va a proponer la reforma de la resolución. Creo que debería ser así el alza, es decir si propusimos 10%, debería ser el 30% para vivienda interés social y vivienda de interés público. La de interés social son para familias de recursos menores. La de interés público sirve a sectores de clase media, justamente para que no se constituya en un paraíso solamente para la gente que pueda pagar estos valores. Porque realmente son espacios muy buenos, muy importantes. Esas serían mis observaciones.

SEÑOR ALCALDE: Declaro conocido en primer debate el proyecto de Ordenanza en discusión.

SEÑOR ALCALDE: Señor Secretario por favor constate el quórum.

<p>Sale de la sala de sesiones el concejal MSc. Patricio Ubidia, a las 14h09 (10 concejales). Sin quórum.</p>
--

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Si señor Alcalde, contamos con la presencia de diez señoras y señores concejales más la suya, por lo tanto no existe el quórum para continuar con la sesión.

SEÑOR ALCALDE: Declaré conocido en primer debate cuando había quórum. Mientras estaba en la sala el concejal Ubidia.

Declaro clausurada la sesión.

SIENDO LAS CATORCE HORAS CON OCHO MINUTOS DEL VIERNES DOCE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, SE CLAUSURA LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.

REGISTRO ASISTENCIA - FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓	
2. MSc. SOLEDAD BENÍTEZ		✓
3. MSc. SUSANA CASTAÑEDA	✓	
4. INTER. CARLA CEVALLOS		✓
5. SOC. CRISTINA CEVALLOS	✓	
6. ABG. DANIELA CHACÓN	✓	
7. SR. FRANCISCO CHICAIZA	✓	
8. SR. HECTOR CUEVA	✓	
9. DEL POZO EDUARDO		✓
10. DR. PEDRO FREIRE	✓	
11. ABG. SERGIO GARNICA		✓
12. DR. MARIO GRANDA		✓
13. LIC. LUISA MALDONADO	✓	
14. DRA. RENATA MORENO		✓
15. ING. CARLOS PÁEZ	✓	
16. SR. MARCO PONCE		✓
17. ECON. LUIS REINA	✓	
18. ABG. RENATA SALVADOR		✓
19. LIC. EDDY SÁNCHEZ		✓
20. MSc. PATRICIO UBIDIA		✓
21. SRA. IVONE VON LIPPKE		✓
22. DR. MAURICIO RODAS, ALCALDE METROPOLITANO	✓	

DR. MAURICIO RODAS ESPINEL
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ABG. EDUARDO DEL POZO
PRIMER VICEALCALDE DEL CONCEJO METROPOLITANO

ABG. DIEGO CEVALLOS SALGADO
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

REGISTRO ASISTENCIA - RESUMEN SESIÓN		
NOMBRES	PRESENTE	AUSENTE
1. SR. JORGE ALBÁN	✓	
2. MSc. SOLEDAD BENÍTEZ		✓
3. MSc. SUSANA CASTAÑEDA	✓	
4. INTER. CARLA CEVALLOS	✓	
5. SOC. CRISTINA CEVALLOS	✓	
6. ABG. DANIELA CHACÓN	✓	
7. SR. FRANCISCO CHICAIZA	✓	
8. SR. HECTOR CUEVA	✓	
9. DEL POZO EDUARDO	✓	
10. DR. PEDRO FREIRE	✓	
11. ABG. SERGIO GARNICA	✓	
12. DR. MARIO GRANDA		✓
13. LIC. LUISA MALDONADO	✓	
14. DRA. RENATA MORENO	✓	
15. ING. CARLOS PÁEZ	✓	
16. SR. MARCO PONCE	✓	
17. ECON. LUIS REINA	✓	
18. ABG. RENATA SALVADOR	✓	
19. LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓	
20. MSc. PATRICIO UBIDIA	✓	
21. SRA. IVONE VON LIPPKE	✓	
22. DR. MAURICIO RODAS, ALCALDE METROPOLITANO	✓	