

Oficio No. SGC-2019- **0132**

Quito D. M., **09 ENE 2019**

TICKET GDOC: 2017-159751

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente.-

Asunto: Se remite transcripción del análisis del PUAE San Patricio en sesión de Concejo de 26 de diciembre de 2018.

De mi consideración:

En atención a su requerimiento me permito adjuntar el borrador de la transcripción del análisis y debate realizado al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial San Patricio en sesión de Concejo Metropolitano de 26 de diciembre de 2018.

Adjunto lo indicado en 16 hojas útiles.

Atentamente,


Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:

- Borrador de la transcripción del análisis del PUAE San Patricio (16 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2019-01-09	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2019-01-09	

Ejemplar 1: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo

II. Segundo debate de los siguientes proyectos de Ordenanza:

1. Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "San Patricio". (IC-O-2018-405)

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Pongo a consideración del Concejo Metropolitano, la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado "San Patricio".

Procede con la lectura de las siguientes láminas:



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 (calle Francisco Lamiña).

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, y cuyo cuadro de linderos se detalla en el Cuadro No. 1 de la ordenanza, adicionalmente el proyecto plantea la generación de un equipamiento público en una sección del lote con predio No. 3672118.



PRIMER DEBATE

El Concejo Metropolitano conoció en primer debate el PUAE San Patricio en sesión extraordinaria de 12 de octubre de 2018

OBSERVACIONES PRIMER DEBATE

Mediante oficio No. 3292, el señor Secretario General remite las observaciones generadas en primer debate al PUAE San Patricio, a la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo.

La Comisión de Uso de Suelo el 17 de octubre de 2018, remitió las observaciones a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda a fin de que sean procesadas junto con el expediente.

La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria de 17 de diciembre de 2018, conoció y analizó el proyecto de ordenanza del PUAE en referencia remitido por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, con las observaciones de los señores concejales procesadas conforme consta del expediente.

Vamos a ir revisando las observaciones de los señores concejales. Concejales Carlos Páez.

Procede con la lectura de las siguientes láminas:

OBSERVACIÓN	CONSIDERACIÓN
<p>Manifiesta que es lamentable que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en la reglamentación vigente que regula el licenciamiento de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, haya eliminado la obligación de compensar un porcentaje de vivienda de interés social en este tipo de proyectos, pues esto no se cubre con lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 183, y en tal sentido hay que tomar como referencia lo que vienen haciendo ciudades como Barcelona y Nueva York en la materia.</p>	<p>Se incorpora el artículo 28.- Aporte urbanístico de Proyecto de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público.- El promotor del PUAE San Patricio, desarrollará a su costo y riesgo, conforme al compromiso expresado por el promotor (anexo VIII), un proyecto combinado de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Público (VIP), de al menos 100 (cien) unidades de vivienda, mismo que se desarrollará en un plazo de 36 meses desde la notificación del inicio de las obras de infraestructura de la primera etapa del PUAE San Patricio. Este proyecto se implantará en un lote ubicado en Cumbayá o en una de sus parroquias contiguas. Con la finalidad de dar oportuno seguimiento a la ejecución de este proyecto, el Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, suscribirá un convenio de cooperación interinstitucional con el promotor del PUAE, en el cual se precise el alcance, las condiciones, los plazos y características específicas de este compromiso. Para efecto del seguimiento técnico y de comercialización de las viviendas, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá solicitar la asistencia técnica de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda la cual constará igualmente en el convenio.</p>
<p>Considera que el proyecto debería analizarse en la integralidad de ocupación de la zona, incluyendo el análisis de otros proyectos de esta naturaleza a desarrollarse en el sector y dando mayor énfasis al análisis de la posibilidad de generar vivienda de interés social en el proyecto, para dotar de vivienda a las personas con menos recursos.</p>	<p>La zona se encuentra catalogada como área de promoción para la generación de proyectos concertados con el Municipio de Quito, cuyo eje articulador es la Av. Alfonso Lamíña (escalón Lumbisí) concebido como un bulevar, donde se han presentado dos PUAE, los cuales son San Patricio (carácter de Subcentralidad) y Santa Mónica (con un carácter de residencial y múltiple). La planificación en cuanto a la densidad prevé un escalonamiento en las alturas a partir de la Ruta Viva con una altura de hasta 13 pisos y bajando paulatinamente hasta los 6 pisos.</p>
<p>Señala que el proyecto tal como se plantea, si bien es atractivo, podría generar el riesgo de promover una gentrificación en el sector.</p>	<p>El proyecto prevé la integración social a través de la generación y equipamiento de los espacios públicos, áreas privadas de acceso público irrestricto, generación de infraestructura pública (ciclo vías), generación de equipamientos: Uno cultura y otro de Bienestar Social (forma de pago de COD).</p>

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Observaciones de la concejala Susana Castañeda.

Procede con la lectura de las siguientes láminas:

OBSERVACIÓN	CONSIDERACIÓN
<p>Manifiesta su inquietud por la socialización del proyecto, sobre todo en lo relacionado con la coordinación que debe existir con la Administración Zonal Tumbaco, pues en el seno de comisiones del Concejo han señalado su desconocimiento del proyecto. A su vez, señala que hay sectores de ciudadanos que exigen mayor información sobre el proyecto.</p>	<p>Como parte del trabajo de Responsabilidad Social por parte del PUAE y con el objetivo de informar sobre las particularidades del proyecto a la comunidad, el equipo técnico del grupo promotor, ha iniciado por cuenta propia, los esfuerzos de coordinar reuniones de socialización con barrios y vecinos directos del PUAE.</p> <p>Durante estos acercamientos, el promotor ha buscado difundir información general del proyecto de manera directa, clara y concisa, enfocándose en los beneficios urbanísticos y oportunidades a largo plazo para la comunidad, que el PUAE propone como elemento fundamental de su desarrollo.</p> <p>Los grupos con los cuales el PUAE ha tenido acercamiento son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Junta Parroquial Cumbayá • Barrio San Francisco de Pinsha • Barrio El Limonar • Urbanización los Jazmines • Colegio Cardenal Spellman • Comuna de Lumbisí (2015) • Urbanización Auqui Chico (2015) <p>Como parte de la difusión del proyecto, este fue presentado en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Secretaría de Ambiente, en el foro de Hábitat III desarrollado en Quito, como un referente de propuesta urbanística de características innovadoras y respetuosas del medio ambiente.</p> <p>El proyecto desde su presentación en la Mesa Técnica de PUAE ha tenido varias reuniones de coordinación con la Administración Zonal Tumbaco, con quienes se ha informado sobre los aspectos generales del proyecto con la finalidad de coordinar temas relacionados con la viabilidad, comunidad y socialización de manera oficial.</p> <p>Debido a los cambios de personal que se ha producido en la Administración Zonal Tumbaco, se ha previsto una reunión de actualización con los funcionarios de esta dependencia el día martes 4 de diciembre de 2018.</p> <p>Una vez aprobado el PUAE se ampliará la difusión del proyecto por medios de prensa a nivel nacional e internacional. Asimismo se comenzará con la obtención de permisos, entre ellos el de Licencia Ambiental donde si es requerido por Ley realizar socializaciones a la comunidad.</p>

OBSERVACIÓN	CONSIDERACIÓN
En el artículo 4, sobre el objetivo general del proyecto, solicita que se incluya el desarrollo complementario de la red verde urbana.	Incorporado en el art. 4
Solicita que exista una mirada integral en el sector, considerando la existencia de otros proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.	Similar con observación de Concejal Carlos Páez.
Con relación al área verde, solicita se informe si está considerando a la quebrada Auqui dentro del área verde computable, esto debe aclararse, señalándose cuál es el aporte del área verde y cuál el de la quebrada.	El Proyecto entrega una franja colindante con el borde superior de quebrada (Área Útil) para la incorporación de un parque lineal equipada como ciclo vía, respetando el borde superior de quebrada en el cual se hará un tratamiento de recuperación y protección natural en base a lo informado por la DMC en el informe No-DMC-CE-09210 de 7 de agosto de 2018.
Solicita se informe si existen informes sobre el impacto de la construcción de edificios de 12 y 13 pisos en el sector.	El predio fue definido por la municipalidad como ZC por su ubicación, topografía y facilidad en el acceso a vías así se definió como una centralidad. Por sus características de centralidad urbana, se define en el PMDOT como la zona donde crecerá Cumbayá.
Con relación al artículo 20, solicita se informe a quién sirven las vías del proyecto, pues existe preocupación en los moradores del sector al respecto.	Actualización del Plano 9 donde se especifican claramente las vías públicas y el derecho de vía (privado).

OBSERVACIÓN	CONSIDERACIÓN
Sobre la calle Río Santiago, hay tramos de diversas medidas, por lo que solicita se informe a qué se debe este trazado dentro del proyecto. Considera que debería ser una vía de la misma dimensión en su trayecto.	<p>La calle Río Santiago consta de dos tramos con secciones variables diseñadas por el PUAE para solventar la demanda de capacidad vial existente debido a la circulación de buses escolares y vehículos privados que circulan por esta vía. La sección de mayor capacidad (4 carriles) se proyecta desde la Avenida Alfonso Lamiña hasta el Colegio Spellman para brindar la capacidad necesaria para el acceso de buses escolares a la institución escolar. En el segundo tramo, desde el Colegio Spellman hacia la calle Eloy Alfaro, se proyecta un ensanchamiento de 12 metros de calzada y las correspondientes aceras considerando que flujo de vehículos escolares será principalmente desde y hacia la Avenida Alfonso Lamiña por lo que no se requiere un ensanchamiento hacia la calle Eloy Alfaro.</p> <p>Las afectaciones para la construcción de esta vía son principalmente hacia el predio del PUAE San Patricio, evitando el impacto sobre los predios colindantes.</p> <p>El diseño de la troncal metropolitana ya prevé otra conexión hacia el sur por lo que la sección vial abastece la demanda generada y futura.</p>
Solicita información sobre la Troncal Metropolitana en función del último estudio realizado, y cómo sirve de conectividad para el sector.	Se informará en el diseño de la Troncal Metropolitana
Sobre las aceras en el proyecto, en el artículo 23, consulta si van a generarse pasos peatonales en el proyecto o cuáles serán las alternativas en esta materia.	En todas las vías internas proyectadas por el PUAE se señalará adecuadamente los cruces peatonales de manera segura, en las principales intersecciones y ejes peatonales a nivel de la calzada. Sobre las avenidas principales (Alfonso Lamiña y Río Santiago) el PUAE construirá pasarelas elevadas para el flujo peatonal, integrando de esta manera la conectividad entre los principales componentes del proyecto. El diseño arquitectónico de estas pasarelas facilitará el acceso universal con todas las facilidades para el peatón aprovechando la topografía del lugar para evitar escaleras o rampas pronunciadas.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Con relación al diseño de la Troncal Metropolitana entiendo que eso está para mañana, para conocimiento del Concejo y se podría ampliar ahí la información. En todo caso se está tomado en cuenta los diseños que

han sido propuestos desde la Empresa Consultora, la EPMMP; y, la Comisión de Uso de Suelo.

Con relación a las aceras en el proyecto dadas las condiciones topográficas, se va a aprovechar para que se genere un paso elevado en ese sentido.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Observaciones del concejal Patricio Ubidia.

Procede con la lectura de la siguiente lámina:

OBSERVACIÓN	CONSIDERACIÓN
Señala que se trata de un proyecto que no va en armonía con la zona, y considera que se promovería la gentrificación, generando, además, una mancha urbana sin que se haya consolidado el sector.	El predio fue definido por la municipalidad como ZC por su ubicación, topografía y facilidad en el acceso a vías así se definió como una Subcentralidad, Por sus características de ubicación y movilidad estratégicas. Respecto a las alturas e integración social ya se han generado las respectivas explicaciones.
Señala que los planos que inicialmente se habrían presentado no son concordantes con los expuestos en el Concejo, pide que se los plantee nuevamente en el seno de la Comisión	El expediente fue enviado para el análisis de la comisión con el oficio No. STHV-DMPPS-2905 de fecha 15 de junio de 2018 desde la cual el proyecto no ha sufrido modificaciones en sus planos hasta el primer debate.

Observaciones concejala Cristina Cevallos.

Procede con la lectura de las siguientes láminas:

OBSERVACIÓN	CONSIDERACIÓN
Señala que revisando la ordenanza hay considerandos que son parte de la exposición de motivos, y en los mismos debería hacerse referencia a la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.	Se ha integrado en los considerandos los artículos 8, 71, 72, 73 y 85 de la LOOTUGS.
Con relación a la resolución de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que regula el tema, propone que se tome en consideración la necesidad de destinar un porcentaje para vivienda de interés social.	Artículo 28.- Aporte urbanístico de Proyecto de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público.- El promotor del PUAE San Patricio, desarrollará a su costo y riesgo, conforme al compromiso expresado por el promotor (anexo VII), un proyecto combinado de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Público (VIP), de al menos 100 (cien) unidades de vivienda, mismo que se desarrollará en un plazo de 36 meses desde la notificación del inicio de las obras de infraestructura de la primera etapa del PUAE San Patricio. Este proyecto se implantará en un lote ubicado en Cumbayá o en una de sus parroquias contiguas. Con la finalidad de dar oportuno seguimiento a la ejecución de este proyecto, el Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, suscribirá un convenio de cooperación interinstitucional con el promotor del PUAE, en el cual se precise el alcance, las condiciones, los plazos y características específicas de este compromiso. Para efecto del seguimiento técnico y de comercialización de las viviendas, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá solicitar la asistencia técnica de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda la cual constará igualmente en el convenio.

OBSERVACIÓN	CONSIDERACIÓN
Manifiesta que en la Ordenanza Metropolitana No. 183, existen disposiciones que establecen responsabilidades de la Dirección Metropolitana Financiera y Secretaría de Ambiente, por lo que requiere se informe si esto se está considerando dentro de este proyecto.	El proyecto no aplica a estas resoluciones ya que toma como base lo normativa de la ordenanza 183 y la resolución 12 de la STHV.
Señala que tiene dudas respecto de las obras de infraestructura que se toman como parte de la concesión onerosa de derechos, ya que al parecer estas benefician únicamente al proyecto, lo cual contraría la Ordenanza Metropolitana No. 183.	Se ha catalogado los siguientes items: 1.- Aportes urbanísticos, 2.- Pagos y cesiones Obligatorias, 3.-Pagos de Concesión Onerosa de derechos. Adicionalmente una disposición para recuperar la COD por medio de la figura de Contribución por mejoras.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Con relación a las obras de infraestructura que se toman como parte de la concesión onerosa de derechos, en estos temas pediría que el señor Secretario amplíe para dar tranquilidad al Concejo.

Observaciones concejal Jorge Albán.

Procede con la lectura de la siguiente lámina:

OBSERVACIÓN	CONSIDERACIÓN
Señala que es válida la preocupación sobre la proyección que tendría esta zona, considerando otros proyectos que se generarían en el sector.	Ibídem respuesta Concejal Carlos Páez
Manifiesta que el aspecto relacionado con la concesión onerosa de derechos debe quedar absolutamente clara, y en este caso no está conforme con la propuesta presentada en el proyecto. Deben analizarse los aspectos vinculados a las calles que sirven al proyecto, no a la comunidad. Así mismo, debe analizarse el asunto vinculado al equipamiento, que no resulta razonable.	Se ha catalogado los siguientes items: 1.- Aportes urbanísticos, 2.- Pagos y cesiones Obligatorias, 3.-Pagos de Concesión Onerosa de derechos.
Considera que debe analizarse lo relacionado con el pago de la expropiación que se compensa con concesión onerosa de derechos en el proyecto, debe contarse con mayor información sobre el pago de la expropiación.	Se adjunta informe del Dr. Nelson Olmedo aclarando los valores por expropiación, ingresado a la STHV mediante GDOC- 2018-183024.

Observaciones concejala Luisa Maldonado.

Procede con la lectura de las siguientes láminas:

OBSERVACIÓN	CONSIDERACIÓN										
<p>Manifiesta su preocupación por el incremento de edificabilidad para ver cuánto se permite en la zona, pues hay que ser concordantes con el sector en el que se desarrolla el proyecto.</p>	<p>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. Asimismo, el Artículo 5 de la Ordenanza 183 de Concesión Onerosa de Derechos de PUAE establece: Ausencia de asignación de datos de zonificación y uso de suelo.- Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total. En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio. Ambas normas se pueden aplicar en este caso dado que el predio, o los predios resultantes luego del fraccionamiento de hecho que se da por la construcción de la ruta viva, tiene dos zonificaciones (ZC y A1006-40) siendo esquinero y dado que A1006-40 es la zonificación del lote circundante de mayor COS total.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zonificación</th> <th>Pisos</th> <th>COS PB</th> <th>COS Total</th> <th>Lote mínimo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1006-40</td> <td>6</td> <td>40</td> <td>240</td> <td>1000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Definida la zonificación del predio en A1006-40 estas serían las condiciones urbanísticas y los derechos que otorga:</p>	Zonificación	Pisos	COS PB	COS Total	Lote mínimo	A1006-40	6	40	240	1000
Zonificación	Pisos	COS PB	COS Total	Lote mínimo							
A1006-40	6	40	240	1000							

OBSERVACIÓN	CONSIDERACIÓN
<p>El proyecto debe ser incluyente, las áreas verdes que se generan deben permitir el acceso a los sectores aledaños al proyecto.</p>	<p>El PUAE San Patricio entrega área verde pública en mayor cantidad que el área obligatoria en la norma y le dota a la zona de espacios de esparcimiento incluyentes y de calidad, así como mantenimiento permanente. Adicionalmente la gran mayoría de áreas comunales privadas del PUAE San Patricio son completamente abiertas al público, generando convivencia y dinamismo entre los habitantes del territorio.</p>
<p>Señala que en la pasada administración se propuso en proyectos arquitectónicos especiales la dotación del 10% de vivienda de interés social y público.</p>	<p>Artículo 28.- Aporte urbanístico de Proyecto de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público.- El promotor del PUAE San Patricio, desarrollará a su costo y riesgo, conforme al compromiso expresado por el promotor (anexo VII), un proyecto combinado de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Público (VIP), de al menos 100 (cien) unidades de vivienda, mismo que se desarrollará en un plazo de 36 meses desde la notificación del inicio de las obras de infraestructura de la primera etapa del PUAE San Patricio. Este proyecto se implantará en un lote ubicado en Cumbayá o en una de sus parroquias contiguas. Con la finalidad de dar oportuno seguimiento a la ejecución de este proyecto, el Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, suscribirá un convenio de cooperación interinstitucional con el promotor del PUAE, en el cual se precise el alcance, las condiciones, los plazos y características específicas de este compromiso. Para efecto del seguimiento técnico y de comercialización de las viviendas, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá solicitar la asistencia técnica de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda la cual constará igualmente en el convenio.</p>

CONTENIDO DE LA ORDENANZA

- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS
- CONSIDERANDOS
- 35 ARTÍCULOS
- 4 DISPOSICIONES GENERALES
- 3 DISPOSICIONES TRANSITORIAS
- 1 DISPOSICIÓN REFORMATORIA
- 1 DISPOSICIÓN FINAL
- ANEXOS

La Comisión de Uso de Suelo luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria de 17 de diciembre de 2018, resolvió emitir **DICTÁMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial-PUAE "San Patricio"

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Es importante recoger algunas observaciones que son mínimas, no de fondo sino de forma, que ha hecho llegar la Secretaría de Territorio que me parece pertinente trasladar al seno del Concejo.

Dentro de las disposiciones transitorias en la tercera que manifiesta:

"La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas; y, la Administración Zonal Tumbaco, en el ámbito de sus competencias tendrán un plazo de 30 días", aquí se debe corregir "ámbito" por "ámbito", y agregar lo siguiente "contados a partir de la recepción de los estudios definitivos de la infraestructura pública, que serán remitidos por el promotor del proyecto", es decir, dar esa responsabilidad al promotor para que no digan que no tienen el proyecto definitivo; y, ¿quién va a elaborar?, aquí se deja claro con esta disposición, insisto el texto,

que se incorpora y continúa con lo que constaba en el proyecto, para remitir sus respectivos informes de todos los trazados viales.

Así mismo continuando en ese párrafo dice:

“Proyectados por el PULAE y de la rotonda ubicada en el extremo sur de la propiedad, así como el ensanchamiento de la Avenida Alfonso Lamiña y la calle Río Santiago, para la aprobación del Concejo Metropolitano. Así mismo tendrá un plazo de 30 días” y se pide la incorporación de la palabra “contados”, “a partir de la aprobación de los trazados viales”, que reforzamos hace un momento con el texto mencionado.

Entonces, eso sería la incorporación requerida para dejar en claro cuáles son las responsabilidades del desarrollo de estos estudios y proyecto a cargo del promotor, con las observaciones que se han recogido por parte de los señores concejales en el seno de la Comisión de Uso de Suelo.

Lo cual me permito poner a consideración de los compañeros del Concejo y elevo a moción, si es que no hay ningún inconveniente o aclaración al respecto para que se apruebe. Gracias Alcalde.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Gracias buenas tardes. Quería comenzar señalando que el expediente para este segundo debate tiene casi 2000 páginas, contenidas en siete carpetas, que además no están felizmente procesadas. Porque existe una repetición cuantiosa de páginas que llegan a confundir, al punto de que la carpeta uno, en donde al informe de la Comisión se anexa la Ordenanza, esa Ordenanza no tiene los anexos, esos están dentro de la misma carpeta pero en unas páginas subsiguientes. Lo cual dificulta la lectura.

Más aún y en esto quiero ser enfático. Fuimos convocados a esta sesión extraordinaria el día viernes luego de la jornada laboral y no estuvo accesible en la página de gobierno abierto, yo, por lo menos no tengo forma de entrar al digital desde mi casa, lo hago desde el concejo abierto y llamé hoy a la Secretaría y a eso de las 10:30 de la mañana, tuvieron la gentileza de habilitar para poder ingresar a esta información. Es decir, no estuve disponible en la ciudad estos días, quería hacerlo vía virtual como creo que todos tenemos esta posibilidad y no se pudo aprovechar debido a estas deficiencias. Quisiera señalar esto, porque un proyecto de tanta importancia, me parece que hay que dar los tiempos suficientes para poder procesar.

Según la propia información que se logra colegir de la Ordenanza, el primer documento entro hace cuatro años y medio, así es que unos dos o tres días más en beneficio de que los

concejales podamos acceder a la información, no me parece que genera una situación de crisis.

Lo otro, señalar que hay problemas formales en la presentación.

Uno de ellos es que esta Ordenanza carece de exposición de motivos y el COOTAD es absolutamente explícito en señalar que para que una Ordenanza pueda ser procesada por el Concejo y eventualmente aprobada, requiere completar las cuestiones de forma. Esta Ordenanza carece de la exposición de motivos, por lo menos en el archivo digital Alcalde.

SEÑOR ALCALDE: Sí talvez ese es un punto importante. ¿Señor Secretario si puede corroborar efectivamente la ausencia de exposición de motivos?

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Sí señor Alcalde, está en la hoja 226 de la carpeta uno y en la hoja 15 de la carpeta dos.

SEÑOR ALCALDE: ¿Usted certifica entonces que sí existe exposición de motivos?

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Está en el digital.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Perdón Alcalde sólo para aclararnos. Después del informe de la Comisión que es la página 1, 2, 3; y, 4 de la carpeta uno, en la página cinco empieza lo que se supone que la Comisión nos entrega y en las páginas 5, 6, 7; y, subsecuentes, no existe la exposición de motivos, existe una exposición de motivos también asociado al primer debate, existen una serie de borradores. Pero hablando en términos de que entendamos las cosas, más aún, si el expediente 2000 páginas siete carpetas, que no están identificadas con nombre, toca buscar en todas ellas a continuación del informe de la Comisión que es lo lógico, razonable, sistemático; y, ordenado, que uno podía esperar.

No se encuentra la exposición de motivos toca navegar y hurgar como dice el Secretario, para ver si una de ellas es, pero me parece que ese es un error de forma que agrava el hecho que estoy señalando del acceso a la información sobre un tema tan relevante.

Después quiero señalar que en Ordenanza existen varios problemas de forma que se pueden corregir, pero en un expediente de 2000 páginas y tanto tiempo que ha llevado procesarla, me parece que debería ser lo más ordenado y voy a señalar sólo unos pocos que conspiran contra la posibilidad de entender de mejor manera lo que está planteando.

En el artículo sexto que habla de la concesión onerosa de derechos dice:

“El cálculo de la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo, en base a los datos declarados por el promotor en el formulario declarativo contenido en anexo seis de la presente Ordenanza”

El anexo 6 de la Ordenanza contempla el formulario declarativo para la fórmula de venta de edificabilidad, no es el formulario declarativo para el tema de cambio de uso de suelo. La única página útil que está en el anexo sexto, es este cuadro que es casi imposible de ver, pero el título al menos se puede leer y dice: *“Declaración de información para la fórmula de venta de edificabilidad”*, es un problema de forma.

Y después en el artículo 31 que habla del cálculo de la concesión onerosa por edificabilidad dice:

“En base a los datos declarados por el promotor en el formulario declarativo contenido en el anexo 4 de la presente Ordenanza”.

El anexo cuatro es el que habla de los estudios de impacto en la movilidad y el informe de la Secretaría de Movilidad, y luego dice:

“Se resume en el cuadro número 13 y se detalla en el anexo 5 de la presente Ordenanza”.

Que es el informe de la Secretaría de Ambiente, es decir, ni el cuatro ni el cinco tienen que ver con la concesión onerosa de derechos por edificabilidad. Son errores de forma pero que en un expediente de 2000 páginas en donde sin exagerar la Ordenanza en su versión última, está reproducida al menos 10 veces. Me parece que debería hacerse un esfuerzo en entregarnos a los concejales la información que nos permita dotarnos de elementos de juicio, sin tener que navegar en esa inmensidad de datos.

Luego como anexo a la Ordenanza. En el anexo uno consta el plano número 8, dice: *“Usos del suelo”*, que es uno de los temas más trascendentes de esta Ordenanza. A diferencia de los otros doce planos el plano de uso del suelo no tiene tarjeta, no tiene identificación y es una copia tremendamente ilegible, imprimí y no se puede diferenciar cuáles son los lotes que han resultado de los procesos de partición y es muy difícil procesar esta información.

Hago un esfuerzo por no leerme las 2000 páginas porque no se alcanza, pero sí aquello que resulte más relevante y digo, cuando no hay el debido esfuerzo en entregar la información, genera las complicaciones que estoy señalando.

Quisiera llamar la atención sobre eso, en el sentido de que se aclaren estos errores de forma, algunos de los cuales han sido detectados; y, se permita que el Concejo discuta sobre un texto definitivo que incluya en su integralidad, la exposición de motivos, los

considerandos, el articulado; y, los anexos, de una calidad que nos facilite el acceso y el entendimiento de la información.

La otra observación que quiero hacer es respecto al cálculo de la concesión onerosa de derechos, y esta es quizá una reflexión pero me parece que es válida hacerlo en este PUAE por cambio de uso de suelo. La concesión onerosa de derechos que el promotor debe pagar es cero, porque aprovecha la zonificación que se hizo una vez que fue construida la ruta viva y se formalizó lo que estaba señalado. He tenido que hacer historia sobre este tema. En el Plan Especial de Tumbaco y Cumbayá del año 2008, ya se hace el trazado de la ruta viva, y la consultoría sugiere o recomienda como es obvio ante la presencia de un elemento tan importante en términos de estructuración del territorio, que se revise efectivamente la zonificación en las riveras de la ruta viva. Lo cual se consagra en el año 2011 y se ratifica en la última reforma que hicimos del PUOS.

Pero lo que quiero señalar es que este proyecto tiene sentido luego de que me parece que más de \$300'000.000 de dólares que el Municipio invirtió para que este proyecto sea viable, de hecho lo estamos pagando y gracias a la demora de la EPMMOP en el próximo año no. Porque si ustedes recuerdan cuando se estableció la contribución especial de mejoras para recuperar la inversión de la ruta viva, se estableció que solamente del año 2008 se podía cobrar contribución especial por mejoras, y a partir del 2019 esto tenía que ser cobrado a través de un sistema de peajes en la ruta viva, y la EPMMOP debía en abril de este año que termina, habernos informado, sobre el inicio de la contratación del peaje que hasta ahora no lo hacen.

Con lo cual el próximo año al no poder cobrar la contribución especial por mejoras por expresa disposición de la Ordenanza y por esta demora de la EPMMOP en cumplir con su responsabilidad, según dicen en un documento que entregaron con 8 meses de atraso va a estar en septiembre de 2019 habilitado el peaje, lo cual quiere decir que los 8 primeros meses del año no se va a recaudar, causando un significativo perjuicio a las finanzas municipales y esto lo señalo entre "paréntesis", porque me parece que dimensiona lo que estoy hablando.

Pero el hecho es que la ruta viva es la que posibilita que exista este proyecto, y cuando se consagra ese cambio en el uso de suelo que aprovecha ya la formulación final de este proyecto, el hecho es que se cobra cero.

Quiero alertar sobre esto porque me pueden decir pero es lo legal, pero a mí me parece que es tremendamente perjudicial para la ciudad, que en una zona sin la ruta viva, era una zona eminentemente rural con potencialidad de desarrollo urbano, pero que solamente la

inversión de todos los quiteños que ahora estamos pagando casi \$300'000.000 de dólares, es lo que posibilita que se planteen en este tipo de proyectos y que puedan concretarse este tipo de iniciativas, valiosas e importantes para la ciudad, que seguramente contribuyen a fortalecer la centralidad, pero que significan una importantísima fuente de ingresos para el promotor a costa de los \$300'000.000 de dólares que todos pusimos para la ruta viva; y, por supuesto su iniciativa personal. El arriesgar su capital, poner su buen nombre, todo aquello que no lo insisto porque me parece que es obvio, pero sobre este cambio del territorio por este elemento tan fuerte como es la ruta viva, que significa el cambio del uso del suelo y abre la posibilidad de estas inversiones privadas tan necesarias para la ciudad, el Municipio recupera cero, y esto a mí me parece que debería llamarnos la atención.

Esto es peor si vemos lo que pasó con las expropiaciones, a propósito de la construcción de la ruta viva. En este predio se realizan expropiaciones para la construcción de la ruta viva, se expropian según un memorando que nos entregan como parte de la documentación y que fue solicitado me parece por Jorge Albán en el primer debate.

El procurador de la compañía promotora entrega unas cuentas de cuánto le debe el Municipio por la expropiación de la ruta viva y uno se entera de cosas que me parece que sí vale la pena tomar en cuenta.

En el año 2012 cuando se resuelve la construcción de la ruta viva y se resuelve expropiar parte de este predio que son 68.000 metros cuadrados, se lo hace al avalúo catastral conforme manda la Ley, y el avalúo catastral en ese momento era algo más de \$37 dólares por metro cuadrado, y el Municipio define que el pago en su criterio era de \$2'600.000 dólares. No contentos con eso, apelando a su derecho. Concurren a un juicio por expropiación, y en junio del 2014 un juez declara que el justo precio es \$7'500.000 dólares.

Es decir el metro cuadrado lo pone a \$110 dólares, cuando en el catastro municipal costaba a \$37.80, por tanto hacen las cuentas y dicen que el Municipio ya le depositó los \$2'500.000, queda debiendo 5 millones, después cruzan unas cuentas de deudas en los prediales y en las patentes que se hace un millón más, y resulta ser que el Municipio todavía le debe por motivo de expropiación casi 5 millones de dólares.

Si la concesión onerosa que estamos calculando \$6'800.000, y resulta que el Municipio le debe 5 millones de dólares por esta expropiación, una cosa que llama profundamente la atención, es que en el catastro municipal actual del 2018 en el que existen quejas de que es exagerado, cuando el juez en el 2014 señala que el justo precio era 110. No sé si en la motivación del juez dice antes o después de la ruta viva, pero sin duda la ruta viva

incrementa el valor de ese suelo, sin que el urbanizador, el promotor hayan invertido nada, es pura inversión pública que estamos pagando ahorita los quiteños.

Resulta ser que el juez se pone a \$110 el justo precio en el 2014, y en el 2015 después de la sentencia del juez el avalúo catastral es \$38.25; en el 2016 \$38.25; el 2017 \$38.25; y, el 2018 \$63.31, es decir, le estamos perjudicando al Municipio por una baja en el avalúo catastral y por este fallo judicial. Como no soy abogado a veces a uno le cuesta encontrar la legitimidad y el valor de aquello, pero el hecho es que el juez obliga a que la ciudad, el Municipio, nosotros, todos le paguemos a un inversionista privado una cantidad de plata sobre una base de una consideración, pero sin considerar todo el marco legal que posibilita el que el Municipio recupere de alguna manera esta medida, esta generación de plus valor en el suelo, y también de que el Municipio fondee entre otras cosas para extender, los servicios básicos, los servicios infraestructurales, la habilitación del hábitat; justamente para esta zona.

Quiero llamar atención poderosamente sobre esto, porque es difícil convencerse de que eso es justo. Me pueden decir que es legal, pero no es justo con la ciudad, que la ciudad por esa inversión de \$300'000.000 millones de dólares que realizó para la ruta viva, que haya una sola persona, un solo promotor legalmente, y le estamos cobrando cero por concesión onerosa de derechos en materia de cambio de uso del suelo.

Creo que en estos casos lo que corresponde es hacer memoria de cómo estuvo el suelo cuando inició este proyecto, cuál fue la inversión de unos y otros para darle valor a ese proyecto, y este caso, los \$300'000.000 millones de dólares que estamos pagando, lamentablemente no se reflejan en esta forma de enfrentar los temas. Puede ser legal pero me parece que es tremendamente injusto, y si a eso le adoban con una sentencia judicial que hace que el Municipio le siga debiendo plata después de que el cambio de zonificación, implicó una enorme ganancia de parte del promotor privado. Es injusto para la ciudad.

Creo que siempre dicen: "El Concejo demora la inversión", yo no tengo mayores preocupaciones en términos personales, si en términos institucionales. De que algunos voceros de los sectores productivos, hayan querido instaurar esa posición en el Concejo. Estamos para defender los intereses de la ciudad y aquí me parece que claramente están siendo vulnerados o no debidamente atendidos, y quizá no por responsabilidad del promotor, quizá por las lógicas del estado, y el sistema de administración de justicia. Pero está claro que ahí hay un perjuicio.

Lo último que quiero señalar, es que no estoy de acuerdo. Ya algunos compañeros lo manifestaron, creo que Jorge Albán, Cristina Cevallos en el debate anterior y yo quiero reiterar. No creo que la concesión onerosa de derechos, después además, de haber pasado revista a todos estos temas, deba aceptarse como cuestiones que le benefician al propio proyecto, es decir, el espacio público, el equipamiento comunitario; en el mismo enclave en donde está el proyecto. Me parece que tiene sentido si es que nosotros garantizamos que sea de acceso público, y por eso yo insistí en el tema de la vivienda de interés social y aunque se acepta, yo digo parcialmente no estoy de acuerdo con esa redacción que dice:

"Este proyecto se implementará en un lote ubicado en Cumbayá o en una de sus parroquias contiguas, las parroquias contiguas pueden ser el norte de Nayón o el sur de Conocoto"

Esto me parece que desvirtúa el sentido de tener un desarrollo de una centralidad potente, inclusiva; y, diversa, creo que en eso todos coincidimos, pero volver a plantearlo que sea en el extremo norte de Nayón o en el extremo sur de Conocoto la vivienda de interés social articulada a este proyecto, no contribuye a ese desarrollo inclusivo y diverso que creo que es el que democráticamente esta ciudad y nosotros como legisladores de la ciudad deberíamos propender.

Así es que no estoy de acuerdo por estas razones con la forma cómo está señalado el tema de la vivienda de interés social, creo que tiene sentido un kilómetro o 2 kilómetros a la rotonda del proyecto, pero no 30 kilómetros más allá en el extremo norte de Nayón o 30 kilómetros más allá en el extremo sur de Conocoto. Es una redacción que me parece que no refleja lo aquí conversado.

Lo otro es que no estoy de acuerdo con que la concesión onerosa de derechos, el pago en especie, sea para tanto en infraestructura vial como en equipamiento, si es que lo otro no está garantizado. Es decir, sí es que se garantiza que la vivienda de interés social va a ser vecina de este proyecto, tiene sentido el habilitar espacio público y reconocerlo como aporte urbanístico, para que gocen las personas que por el desarrollo de Cumbayá, están excluidas de este derecho. Pero si a las personas que les estamos habilitando, viven lejísimos del proyecto, no tiene ningún sentido; es para favorecer exclusivamente al proyecto.

El tema de la vialidad vuelvo e insto, si es necesario ampliar la capacidad vial vinculada con este proyecto, eso debería ser entendido como una medida de mitigación del proyecto, no como una forma de pagar la concesión onerosa de derechos, así que no estoy de acuerdo con esos temas y más bien lo que plantearía, es que los debatamos para ver si encontramos una fórmula que viabilice la aprobación de este PUAE.

CONCEJALA SCLGA. CRISTINA CEVALLOS: Buenas tardes con todos con todas.

Justamente quiero hacer énfasis nuevamente en las dos observaciones que había hecho en la sesión anterior. La una tiene que ver respecto al cuerpo de la Ordenanza que ya hizo mención el concejal Páez, respecto a esta ausencia de Exposición de Motivos, que si bien dicen que está en el expediente, pues cuando uno abre la primera carpeta y acude a revisar el documento en el orden que se presenta, no se encuentra esta sección, y por lo tanto contraviene lo que lo que establece el artículo 322 del COOTAD. Por lo que pediría que se haga llegar el proyecto de Ordenanza tal como debe estar formulado.

Además, en la sesión anterior también había planteado que en la sección de los considerandos, hay párrafos que no son parte de los considerandos y que más bien forma parte del cuerpo de la Exposición de motivos. Ahora revisando nuevamente el expediente, veo que la estructura está planteada exactamente igual y hay una confusión, o tal vez no, sobre la estructura del documento en lo que se refiere a exposición de motivos en los considerandos. Eso no ha sido tomado en consideración, por lo cual si solicitaría que eso sea revea.

Por último lo que quería señalar, es justamente que todavía no me queda claro sobre lo que está considerado en la concesión onerosa el tema de la obra infraestructura.

El tema vial, para mí revisando el proyecto, son obras de mitigación del proyecto en sí mismo, y contraviene lo que establece la Ordenanza 183 en el artículo 14. Capaz que ahí necesitamos incluso, como lo señaló el concejal Garnica, un explicación más exhaustiva, más ampliada desde la Secretaría de Territorio. Porque no tengo claro todavía y no estoy convencida sobre qué es lo que se establece, qué es los que se define como concesión onerosa, ya que está contraviniendo a lo que establece la 183, y necesito que se nuevamente se revise ese ese tema. Gracias.

CONCEJALA LIC. SUSANA CASTAÑEDA: Gracias buenas tardes con todos y con todas.

Suscribo lo que ha mencionado el compañero Carlos Páez las preocupaciones ya por él mencionadas. Tengo algunas inquietudes y aparentemente parecería que es ligero este desorden que existe en la presentación de los documentos, me parece que debería realmente guardarse inclusive por responsabilidad y respeto a quienes leemos los documentos, debería regresarse a la Comisión, para que pudiera ponerse en orden y se aclaren en estos temas que se han mencionado.

Quisiera aprovechar y mencionar algunas preocupaciones que tengo todavía pese a que hay algunas ha sido recogidas en el primer debate.

En el artículo 20 de la Ordenanza cuando hablan del sistema Vial público y se refieren a la vía colectora, se habla de tres carriles; en la exposición que hizo el concejal Sergio Garnica decía que ya van a existir cuatro carriles en la avenida Santiago hasta el Spellman. Pero de ahí en adelante hablaba de que hay una reducción de la vía, cosa que me preocupa, porque no estamos mirando de manera integral y a futuro, cuando va a existir un cuello de botella. Porque en realidad posiblemente el transporte que va hasta el colegio Spellman puede llegar hasta ahí, pero hay barrios que van mucho más allá y que necesitan que las vías estén expeditas, no solamente para el transporte privado sino sobre todo para el transporte público. No entiendo por qué la insistencia la Secretaría de Territorio en que sea solamente hasta este punto de cuatro carriles y luego se cierra la vía, cosa que a mí me preocupa, y es una preocupación también que existía por parte de los vecinos.

Hay una contradicción en el artículo 19 y en el artículo 32, porque en el uno habla de cuatro carriles y en el otro insiste en tres carriles, entonces debería aclararse este punto. Eso está en la en la Ordenanza.

Quisiera saber ¿qué pasa con la vía?, hay un trazado vial que desaparece en la documentación que nos llegó, es la continuidad de la esta vía a la que estoy refiriéndome, pero en los en los mapas desaparece, no sé qué es lo que sucede, no sé si es que luego el Secretario de Territorio nos podrá informar, porque es una vía que en este momento está sirviendo a las personas que viven ahí, es una vía que tiene un trazado Vial aprobado. Pero en los planos, sobre todo en este que dice tema de áreas verdes y equipamientos públicos, aquí ya desaparece. No sé si se puede proyectar esa vía, pero ya existe.

Hay cosas que no me quedan claras. En el cuadro sobre el pago en equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos, habla de un equipamiento de bienestar social y un equipamiento cultural ¿a qué se refiere esto?, ¿cuál es el equipamiento de bienestar social?, ¿cuál es el equipamiento cultural? y además ¿quién va a aprobar estos proyectos?, ¿cómo ésta hecha la propuesta desde el promotor de este proyecto?. Es decir, tampoco está claro este tema.

Se ha hablado ya del tema de la vivienda de interés social, de alguna manera ya lo mencionó Carlos. Pero un tema que me preocupa es justamente el tema de la ubicación. ¿Cómo es posible que a la gente que vive ahí ancestralmente, a los dueños del territorio, se les presione para que salgan a otros lados?, y de ninguna manera eso hace ver que haya equidad en la ocupación del territorio. Me parece que es un tema muy delicado aparte de lo que ya se ha mencionado.

Conozco que hay un documento firmado entre los vecinos y el promotor, porque han llegado a algunos acuerdos sobre algunos de los temas, pero eso debería reflejarse claramente en el tema de la Ordenanza, y uno de esos temas es justamente la ampliación de ésta vía. Insisto en que no es solamente el Colegio, están los barrios ahí de San Patricio,

Santa Mónica, San Francisco de Pinsha ¿cómo van a atravesar ellos? y ¿qué es lo que se va a lograr con este cuello de botella que se va generar luego de que se haga mucho más angosta la vía como se propone?, y es por eso que pregunto ¿por qué la desaparecieron a la vía que está siendo utilizada en este momento?, es una vía que inclusive sirve a estos barrios y sirve inclusive a la cabecera parroquial.

Creo que hay varios temas que debería aclararse y poner énfasis, creo que la documentación no es lo suficientemente clara, ya lo han mencionado los compañeros.

Carlos decía que es una cosa tan voluminosa que yo sí quisiera saber quién de los compañeros concejales ha leído toda la documentación en estos en estos días, a mí me parece que eso también hace ver que hay una falta de responsabilidad.

A la calle que me refiero no sé si el concejal Garnica o el Secretario de Territorio debe aclarar, este el tramo de la calle Río Santiago sobre la calle Eloy Alfaro línea férrea. Esa es la calle que no sabemos qué pasa.

Hay un tema que también me preocupa sobre el tema de las áreas de reserva, el tema de la troncal. Aquí se menciona que hay una superficie de 6.607 metros cuadrados que podrá ser cedida, me preocupa y debería también aclararse las condiciones y los términos de por qué consta de esta manera. Porque en todo caso debería ser cedida o deberá, pero en resumen creo que la forma en la que está entregada la documentación, no ayuda de ninguna manera a aclarar los temas.

Considero que debería regresar a la Comisión para que se ordene este tema, porque en las condiciones en que se está presentado, realmente todavía hay muchas inquietudes y muchas dudas. Gracias.

CONCEJAL ABG. EDUARDO DEL POZO: Gracias Alcalde.

Se ha hablado bastante de que esto tenga la opción de regresar a la Comisión, de hecho lo hemos discutido con profundidad, tal vez una mesa sería eventualmente más importante para que todos puedan sacar todas sus inquietudes y discutir las, porque claro, hay algunas cosas que han salido, que a mi criterio si bien son motivo de preocupación, pero más allá hay que pensar haciendo historia de lo que sucedió en este Concejo Metropolitano.

Carlos mencionaba por ejemplo algo con respecto a la concesión onerosa y discutía un poco si está bien o no está bien conceptualmente el pago de aproximadamente \$6'000.000 de dólares sobre la utilización que va a tener "San Patricio" en esta zona en la ciudad. Ahí a mi criterio caben dos análisis importantes.

Primero recordemos lo que ha pasado en este Concejo Metropolitano. Venimos discutiendo la estructuración de una fórmula, que es la que se está aplicando aquí y que reposa en una Ordenanza.

No es un invento ni de la Comisión, ni de nadie de este Concejo Metropolitano los pagos que eventualmente tendrían que hacerse luego del PUAE, esto nace después de una Ordenanza que fue discutida en profundidad por decirlo menos, y con un tiempo de alrededor de dos años. Si hay un error en términos favor corrijanme, lo que deseo es salvar a la Comisión un poco porque puede haber un mal entendido.

Efectivamente el valor que se establece en términos del pago y la concesión onerosa, es la fórmula que este propio Concejo Metropolitano discutió por más de dos años y terminó aprobando, y cabe también mencionar esto porque dentro de la Comisión también lo analizamos en profundidad.

Fue puesto a consideración en el primer debate, la opción de que exista por ejemplo vivienda de interés social dentro del proyecto, y eso efectivamente es algo que no tiene por lo pronto asidero jurídico para que pudiera incorporarse como una obligación de parte del Concejo Metropolitano, y eso es a lo mejor algo que sea sujeto de análisis de manera conjunta con una reestructuración de la fórmula. Porque eso de una u otra manera puede afectar al flujo de cualquier proyecto, no de este en particular.

Vemos que en el caso particular de este proyecto "San Patricio", el promotor acogiendo las preocupaciones de algunos concejales, ha dado una consideración adicional de construir un porcentaje interesante de viviendas de interés público o social, y ha sido incorporado dentro de este proyecto Ordenanza, pero vale decirlo, no estamos incorporando en el proyecto dentro de la Comisión este compromiso de parte del consultor, no es una obligación por lo pronto que repose en norma. Eso es algo que eventualmente hay que volver a discutir, no en este proyecto, pero para los siguientes PUAES.

Porque ahí viene la consideración que decía Carlos dentro de la lógica el desarrollo urbanístico ¿creemos o no necesario que exista vivienda de interés público o social alrededor?, ¿a qué distancias en el mismo proyecto?, pero esto hoy por hoy no tiene un sustento jurídico que de una pauta, una guía a este Concejo Metropolitano.

En este caso en particular ha habido la voluntad el promotor de construir tantas viviendas de interés social, valía la pena comentar estos puntos por qué es necesario hacer una recapitulación de lo que ha sucedido para llegar a la concesión onerosa.

Hay un punto que se discutió en la Comisión, no se lo ha hecho todavía en este Concejo Metropolitano, reposa en la disposición general número cuarta y también lo mencionó Carlos respecto de la contribución especial de mejoras. ¿Quién está pagando la ruta viva?.

La ruta viva la está pagando, y ahí a lo mejor una aclaración importante de parte de la Administración General a Ramiro. ¿Quién paga ahorita la contribución especial por mejora de la ruta Viva?, toda la ciudad. Esta se considera una obra distrital, a lo mejor hay que repensar esto y que sea justamente la zona beneficiaria la que en mayor medida por lo menos sea quien tenga esa carga económica, por el beneficio hasta urbanístico y de usos de suelo que están adquiriendo justamente de plusvalía, justamente por el desarrollo que ha tenido la ciudad alrededor de la construcción de la ruta viva.

Saco este tema a discusión porque en la Comisión dijimos que pase esto y que decidamos en Concejo Metropolitano.

Si va o no la disposición cuarta, que a mi criterio es redundar en una norma ya existente, es una potestad de Administración General, el decir y establecer cómo se distribuye la carga de una contribución especial de mejoras, de una obra en particular en la ciudad.

Pero ojo, aquí se está estableciendo que:

“A través de las dependencias, sus competencias, se determinará los montos de la contribución especial de mejoras, derivadas a las obras de infraestructura y equipamientos financiados por medio la concesión onerosa derechos PUAE San Patricio”.

A mi criterio es un artículo que está demás en la Ordenanza, pero sí creo que hay que repensar en cómo se distribuye la carga de la contribución especial de mejoras de la ruta viva, justamente para sanear de una u otra manera este criterio que ya lo mencionaba Carlos que es indispensable que salga a discusión y que tenga una solución de aquí a los próximos impuestos prediales. Creo que todavía estamos a tiempo, justamente para hacer aquella reconsideración y que la distribución por lo menos decirlo, de este peso tributario, sea en relación a quienes se han beneficiado por la consecución de la ruta viva.

Saliendo un poco de estos temas que sin duda alguna han causado preocupación, pero que valga la pena aclarar el por qué los montos no es invento de la Comisión, no es invento del Concejo Metropolitano; esto es la Ordenanza que aprobamos.

Fuera de aquello tenía algunas preocupaciones respecto de este proyecto urbanístico y claro pensando un poco en ciudad, sonaba en una primera instancia que “San Patricio” iba a ser un proyecto gigante, inmenso, que iba a comprar suelo, que iba a aumentar la densificación. Pero resulta lo contrario y eso es a mi criterio bastante interesante en este PUAE, puesto que si la lógica que nosotros debemos tener pensando en ciudad y esto lo hemos discutido ya varias veces en este Concejo Metropolitano, no querer densificar las zonas rurales sino que por el contrario aumentar la densificación en el hiper centro de Quito, alrededor de las estaciones del Metro, es lógico en este sentido, bajo esa óptica que en una zonificación que ya está establecida en este sector de “San Patricio” a través de un

PUAE le bajemos esa densificación, a mi criterio me resulta desde ya un aporte a la ciudad. Porque justamente lo que estamos haciendo es bajar la densificación de personas que van a habitar ¿qué sector? y conseguir un poco el objetivo primordial que sería por el contrario disminuir la carga y aumentar la densificación en el hiper centro de la ciudad.

Soy abogado, pero poco a poco en estos años he ido abonando y entendiendo un poco la lógica de aquello, y me parece bastante razonable y bastante lógico. De hecho la densificación disminuye en un 20% a la zonificación que ya está establecida dentro del propio PUOS. Me parece bastante lógico.

Otra de las discusiones que también se tuvo en la Comisión y viene un poco en la discusión de ciudad también paralelamente, ¿cabe o no cabe dentro de esta lógica de generación de centralidades, nutrir ya a Tumbaco, a Cumbayá, a toda esta zona de Lumbisí, con la dotación de infraestructura, de servicios, de servicios hoteleros, de servicios de educación, de servicios para ayudar a la movilidad de la ciudad?, en ese sentido también creo que es un aporte interesante de parte de este proyecto, concebido de manera privada, pero creo que ayuda a la zonificación que ya estaba pensada por Municipalidad. Ayuda este proyecto a pensar de manera mucho más lógica esa centralidad que en algún momento se discutía y se quería hacer en esta zona.

Entonces bajo esas premisas creo que este es un proyecto que primero ha pasado cerca de unos 5 años en la municipalidad y fuera de las presiones que todos hemos recibido de parte de determinados sectores para poder dar paso este tipo de proyectos. Creo que bajo las circunstancias y bajo el análisis que hemos tenido en la Comisión con los análisis en movilidad que nosotros mismos hemos criticado, creo que es importante que esté este proyecto tenga ya luz verde luego de 4 años y medio, y que se pueda dar luz verde a esta inversión privada tan necesaria en estos momentos críticos de la economía nacional y local. No solamente por el tema económico, sino por las consideraciones urbanísticas de la ciudad.

Aprovecho el uso de la palabra, habiendo escuchado que se regrese la Comisión. Creo que en Comisión lo hemos discutido bastante, veamos otras alternativas, a lo mejor si es que se requiere profundizar o requieren mayor preguntas de alguna duda, que pueda el Secretario de Territorio esclarecer. Esto lo hemos discutido en profundidad en la Comisión, por eso sí es que regresa la Comisión ya lo habremos discutido todo, ahí abordamos punto por punto y lo analizamos en profundidad. Eso no significa que el texto este perfecto, de ninguna manera, pueden haber errores y para eso estamos aquí todos juntos para enmendarlos y corregirlos si es que es el caso.

No vería de ninguna manera oportuna bajo mi lógica que esto regrese a la Comisión, avocaría más vale si es que es necesario señor Alcalde, que el señor Secretario de Territorio nos ayude evacuando algunas de la inquietudes que tengan los señores concejales, para

que podamos ir avanzando en este tema. Esto no es ponerle ningún acelerador ni apretarles ni nada, pero creo que después de tanto tiempo y de tanta discusión tratemos de que esto fluya. Gracias.

SEÑOR ALCALDE: Tengo cinco pedidos de palabra, voy a dar dos más y luego voy a solicitar al señor Secretario que absuelva algunas de las dudas que se han planteado y luego continuamos.

CONCEJALA ING. ANABEL HERMOSA: Gracias Alcalde. Manifiestar que es una preocupación.

Son más de 4 años, pero en estos 4 años lamentablemente hay que decirlo y hay que hacer un llamado de atención. La información no está correctamente ordenada como dice el concejal Páez, yo mismo me equivoqué en algunas señalizaciones que hice a la Ordenanza, pues encontré tres o cuatro veces la Ordenanza en todo el expediente. De igual manera los planos que han sido presentados, ni siquiera tienen tarjeta de identificación de áreas a las que se está haciendo mención. Han pasado cuatro años y por más que sean cosas formales, me parece que debe presentarse la información correctamente al Concejo Metropolitano.

Otra cosa que sí nos preocupó y que se señaló plenamente en el primer debate fue el tema de la vivienda de interés social. Hemos escuchado aquí a algunos compañeros con los que estoy totalmente de acuerdo, en que las inversiones que ha hecho la ciudad con respecto a la ruta viva y otras mejoras, son para todos, de tal manera que si existe un proyecto con una inversión tan importante pues todos sean partícipes de esa inversión. Y nos preocupa que en el capítulo cinco de los aportes urbanísticos, artículo 28, sobre los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público se indique textualmente respecto a las 100 unidades de vivienda que: *"Este proyecto se implantará en un lote ubicado en Cumbayá o en una de sus parroquias contiguas"*, es decir, el tema de vivienda de interés social está por fuera del proyecto que estamos aprobando en esta tarde si así se lo hace.

Eso quiere decir que todo el equipamiento tal como lo señala el detalle del proyecto, equipamiento social, equipamiento cultural, equipamiento de infraestructura básica, de áreas, espacios públicos, que todas las personas puedan acceder a la vivienda de interés social, pues no participará de ello.

Si es que es parte del proyecto, también las personas que accedan a las viviendas de interés social tienen que tener acceso a todos estos beneficios del proyecto que se ha planteado.

Me parece a mí que eso de poner textualmente, inclusive: *"ubicado en un lote por Cumbayá o en sus parroquias contiguas"*, me parece hasta displicente para lo que estamos solicitando. Si cuando hemos pedido que la vivienda es un derecho de todos los ciudadanos y que mejor, felicito a los promotores del proyecto que hayan recogido esta observación, pero que sea

parte del proyecto, ¿por qué lo vamos a ubicar a kilómetros?, a mí me llama mucho la atención.

Estuve feliz cuando alguien me comentó y dijo que el tema de vivienda de interés social está contemplado en el proyecto. Pero no podemos aprobar una Ordenanza donde estamos diciendo este tipo de viviendas que se vaya fuera del proyecto, eso no contribuye a ningún tema de principio de igualdad, de equidad, de justicia social, y estamos viendo como las inversiones del Municipio están dadas para todos por igual, sin distinción, y aquí sin embargo estamos haciendo una distinción para el tema de vivienda de interés social.

En este punto lamento indicarles que no estoy de acuerdo, reconozco y felicito el proyecto por ser de una inversión importante para este sector, pero este tema realmente me ha parecido que no está acorde a las observaciones que se mencionó en el primer debate.

Otro de los temas que me parece que es por un tema de orden, por un tema de presentación formal. En las disposiciones generales en la disposición primera se indica:

“Los aspectos técnicos no previstos en esta Ordenanza serán resueltos por la entidad competente de acuerdo con la normativa Metropolitana vigente”

Primero debemos entender que si vamos a probar este PUAE, se entiende que todos los aspectos deberían estar detallados y descritos en el proyecto de Ordenanza, y lo que es peor el texto de la presente Ordenanza prevalecerá por sobre los anexos.

Le pregunto al señor Secretario ¿acaso los anexos está mal hechos? o ¿tienen inconsistencias? y ¿nos presentan al Concejo para aprobar esos anexos?, me preocupa sobremanera que podamos aprobar una Ordenanza con este tipo de textos, insinuando ya, que los anexos no están bien hechos ¿cómo es eso posible?

Lo mismo en la Disposición General Segunda, se indica:

“El promotor previo a la obtención de la primera LMU20, deberá suscribir un convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en el cual se establezcan las condiciones específicas para la forma de pago en especie de la concesión onerosa de derecho”

No sé si esto se está contraponiendo a los artículos capítulo seis, artículos desde el 30 al 34, donde se especifica claramente cuáles son las condiciones del pago en especie. Solicito se nos explique ¿a qué se refieren las condiciones específicas?, cuando ya en el articulado anterior se está especificando; y lo mismo,

Me parece esta Disposición Segunda, está relacionada con la Disposición Transitoria Primera que indica que:

“Una vez aprobada la presente Ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera contará con un plazo de 30 días para suscribir el convenio de pago en especie con el promotor”, me parece que no está claro ni ordenado. Por favor digamos ¿a qué se refieren esas condiciones específicas?, no sé si se refieren al tiempo, a la forma de pago. Eso tiene que especificarse aquí, caso contrario estamos contraviniendo lo que dijimos en los artículos precedentes.

Esas son mis observaciones Alcalde, por lo demás a mí me parece que es un proyecto importante que tiene que ser analizado y considerado, pero por respeto justamente a estos cuatro años de espera, deberíamos entender que esto debería haber estado ya totalmente pulido. Gracias Alcalde.

CONCEJAL DR. MARIO GRANDA: Gracias Alcalde.

Quiero comenzar diciendo y con preocupación, que se habla de cuatro años de proyecto, quienes hemos presentado iniciativas legislativas y proyectos de Ordenanza, sabemos que tiene que ir la exposición de motivos y eso nos hemos preocupado de revisar, y la redacción en sí misma de la Ordenanza.

Debo decir y mencionar lo que dicta mi conciencia ¿cómo es que después de cuatro años no hemos planteado la exposición de motivos?, que es fundamental que cualquier legislador lea el ¿por qué se presenta un proyecto?, porque no es cuestión solamente de los considerandos que determinan la base legal que permite aprobar, pero la exposición de motivos es importantísimo saber el por qué el proyecto en ese sector.

Cuando hablamos del tema de carácter social siempre me he permitido opinar. Recuerden que se dio por conocido en primer debate porque el espíritu de legislador, o sea nosotros, fue de que se tome en cuenta las viviendas de interés social, no fue el hecho de que bueno no importa, si no es ahí mándele nomás en otro lado, no. Al hacer lo contrario estaríamos contraviniendo lo que aprobamos.

¿Por qué en esa ocasión no se dijo, no?. Voy a repetir algo que dijo Carlos, a lo mejor no es legal, pero no es justo. Creo que son importante las condiciones urbanísticas, pero más importante es el ser humano, o será que no quieren que se mezclen con la vivienda de interés social. Cuando como concejales debemos pensar en quienes nos eligieron para defender sus intereses.

Entonces insisto en decir “el espíritu del legislador fue de que en ese proyecto se determine un porcentaje de vivienda de interés social”, coincido con Anabel en que parece displicente el hecho de que lo pongan en otro lado y peor aún, ya vamos a ver dónde.

¿Cuándo se aprobará el nuevo proyecto?, a lo mejor se demora cuatro años más como este con tantos inconvenientes.

No estoy de acuerdo en que se pueda aprobar este proyecto sin que se especifique y se dé cumplimiento al espíritu del legislador, en el sentido que ese proyecto tenga el porcentaje que se acordó de vivienda de interés social. Porque claro una de las cosas que anoté es este tema y por eso lo planteo. Gracias.

CONCEJAL ABG. EDUARDO DEL POZO: Solo como punto de información respecto del tema de vivienda de interés social que fue sugerido aquí y por compromiso del promotor se ha incorporado.

No existe base legal este momento dentro de este Concejo Metropolitano para poner en una norma un porcentaje en específico, lo contrario, si nosotros lo ponemos sería ser discrecional en este proyecto. Lo lógico en ese sentido sería que discutiendo esto en profundidad, establecer un porcentaje mínimo o máximo para todos los PUAE's, para no entrar en una discrecionalidad de que San Patricio el cinco; el de a lado el diez; el de acá el quince, que corremos definitivamente el riesgo de entrar en esa discusión, cosa que ya nos sucedió cuando aprobamos el proyecto "Arts Cumbayá". Todavía no existía la fórmula de la concesión onerosa de derechos y eso nos llevó justamente a aprobar una fórmula para la concesión, para no entrar en esa discrecionalidad de ¿cuánto se tiene que pagar?. Esa discusión a lo mejor ahora nos damos cuenta dentro de lo que es la vivienda de interés social o público el establecer un porcentaje. Pero creo que eso tiene que venir de la mano de una discusión de la fórmula, puesto que eso influye en los cruces financieros que tiene que hacer un empresario al momento de presentar un proyecto. Porque sin duda alguna ese es un costo adicional al proyecto. Eso tiene que ser analizado de manera integral con la fórmula, con suerte que cuando presenten los promotores un proyecto inmobiliario, lo hagan ya sabiendo a ciencia cierta cuánto van a ganar o no con él.

Al momento lo que tenemos es el compromiso de parte del promotor de un porcentaje en específico, no recuerdo si es el 5% aproximadamente lo que se había aplicado, antes había sido el 10, antes de la aplicación de la fórmula onerosa.

Entonces ¿cuánto mismo vamos a aplicar?, el 5, el 10 que se aplicaba antes, el 5 que está comprometiéndose ahora el promotor. Eso es lo que tenemos que evitar con una Ordenanza que establezca un máximo y un mínimo de vivienda de interés público, para no entrar en esta discrecionalidad que es tan dañina y está sujeta a otras posibilidades inclusive.

Lo que tenemos justamente es un ofrecimiento del promotor de un 5%, pero no tenemos base jurídica para decir, no, a este que sea el 10; o este el 20%, o el mismo 5%. Este momento lo que hay es este compromiso, que sí podemos hacerlo parte de la Ordenanza. Gracias Alcalde.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Me parece muy importante que esto regrese a la Comisión y hacer una sesión con los 21 concejales sin perjuicio que las últimas sesiones hemos convocado a los 21 concejales, hemos tenido la participación de pocos compañeros.

Para este tema si pediría que no falten, en persona o con sus asesores, para poder trabajar con cada una de las observaciones que han realizado hoy.

Quiero destacar el trabajo de la Comisión de Uso de Suelo, de los compañeros, de pronto ya en algún tema específico puede haber determinado requerimiento de información adicional de los compañeros, pero en la Comisión se ha hecho un trabajo muy intenso, no solo por este tema sino por lo que se viene en sesiones semanales, hemos convocado tres o cuatro sesiones adicionales a la semana precisamente para evacuar la carga y la cantidad de trabajo que se tiene. Quiero destacar la participación de los funcionarios, ha sido muy importante todo el contingente de funcionarios para ir evacuando cada una de las necesidades del Concejo.

Sin perjuicio de aquello, hay temas que sí se puede generar mayor profundidad en el estudio o interés de los concejales.

Hemos dispuesto hace unos 6 u 8 meses a la Secretaría General que todos los PUAE's y todos los proyectos de Ordenanza tengan una hoja índice, es decir, que en la primera hoja de la carpeta esté en detalle cada uno de los documentos de cada unidad administrativa y a que foja pertenece. Por ejemplo, si el informe de la Secretaría de Movilidad está en la foja 240 etc., eso para llevar un control adecuado de todos los documentos que van ingresando en expedientes, no se diga de los PUAE's que concitan un análisis y un estudio a mayor profundidad.

Entonces me parece que lo más adecuado sería que hagamos una sesión exclusivamente para este tema, para que podamos profundizar con carpeta en mano. Si me sumo un poco al llamado, verificación, control; y, ensamblaje de los expedientes, si hemos tenido dificultades.

Recuerde usted señor Secretario que para el último proyecto que se requirió la firma de los concejales que somos parte de la misma, no era el proyecto que se aprobó en el Concejo, ahí tuvimos que llamar al Secretario para que remita y en fin. Entendemos de pronto algunas dificultades en el ámbito logístico, pero eso no puede acontecer en ninguna situación que conozca el Concejo Metropolitano, y por eso hago énfasis señor Secretario que verifique la ficha índice, donde están todos y cada uno de los documentos que haga más fácil la búsqueda de los señores y señoras concejales, para poder estudiar como corresponde a satisfacción del pleno del Concejo.

Con esto quisiera pedir que regrese para poder abordar en una sesión de la Comisión de Uso de Suelo a profundidad, en donde invitaremos a todos los funcionarios que deban rendir mayor explicación: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Secretaría de Ambiente, Secretaría de Movilidad, Dirección de Avalúos y Catastro, Administración General, Administración Zonal, en fin.

Porque hay temas por ejemplo lo que se han señalado sobre la diferencia entre lo que es la legalidad y la legitimidad. Hay temas que están encuadrados en temas de legalidad que no podemos ir más allá, pero que pueden parecer ilegítimos o injusto determinado tema. Pero tenemos que actuar de conformidad con lo que establece la constitución y la Ley.

El tema de vivienda de interés social, por ejemplo, estuvo recogida anteriormente a través de una Resolución, sin el aval de una Ordenanza como manda la Constitución y el nivel jerárquico normativo. Ustedes recuerden para la aprobación de la 183, fui quien arduamente con el Secretario de Territorio pedíamos que se incorpore la obligatoriedad de 10% de vivienda de interés social, lamentablemente perdimos en el debate y no fue incorporado, que bueno que ahora se reactive ese tema y se lo coloque como corresponde en un cuerpo normativo para poder aplicar en cualquier proyecto de esa naturaleza.

Sin perjuicio de aquello ya está recogido por una iniciativa del promotor y ahí comparto el énfasis que hacía el compañero Eduardo Del Pozo, eso analizamos en la Comisión, no es un tema de exigibilidad legal, sino un tema que... porque así mediante oficio, de manera expresa el promotor menciona, que al ser una de las preocupaciones del Concejo, el propone no menos de 100 viviendas de interés social, y en realidad preguntaba en sesión a ¿cuánto equivale dentro de los cálculos de los metros cuadrados dedicados para residencia?, que iba entre el 5 y el 7%, no llegaba ni al 10%. Entonces el primer proyecto que ustedes deben haber revisado, hablaba de no más de 100 viviendas y no era ese el espíritu del Concejo, sino al menos 100 y de 100 puede ir para arriba, de conformidad con los requerimientos que haga el Concejo en ese tema.

Hay varias cosas. El tema de la concesión onerosa de derechos, hacer un cruce con lo que debita el Concejo por la expropiación, ese es un tema legal, no es un tema discrecional y hay que pedir si es que ese es el cruce, que se lo haga y se ratifique con la información de la Administración General, si es que hay una sentencia mucho más, y de esa manera poder argumentar lo que corresponda, y si es el caso salga este proyecto en las mejores condiciones, con absoluta transparencia; y, con satisfacción a los legisladores de este Cuerpo Edilicio.

Elevo a moción para que regrese a la Comisión y el compromiso de todos los concejales y concejalas para que estén presentes en esa sesión, para que evacuemos con tiempo y profundidad todos estos temas que hoy han sido motivados por cada uno de los concejales.

CONCEJALA SRA. LUCÍA TRÁVEZ: Gracias Alcalde.

Algo que me llama la atención porque vivo en el sector y vi la ampliación de la calle Alonso Lamiña, es que tuvimos bastante tiempo que se demoró en la ampliación y causó malestar a quienes vivimos ahí y ampliamos recién a dos carriles. Se estaba hablando que se va a ampliar a cuatro carriles ya están con las veredas y va a tomar un tiempo más asumo eso. Quisiera que me aclaren si eso va a suceder.

Segundo. Tenemos las calles que son paralelas que van de oriente a occidente para evacuar al tráfico que va a salir desde la zona de Cumbayá hacia Quito, como es la San Francisco de Puinsha por ejemplo, y es difícil tratar de hacerla de cuatro carriles porque hay muchas urbanizaciones, ¿cómo se va a trabajar en ese aspecto?, porque hay muchas calles que pueden salir hacia la Simón Bolívar, pero que están en pésimo estado, y eso se debe tratar. Porque cierto es que al permitir que se hagan este tipo de urbanizaciones, la mayoría de personas lo que se están tratando es que se queden ahí, que trabajen, vivan, estudien ahí.

Pero van a haber un montón de personas que se van tratar de movilizarse a Quito, y vamos a causar un cuello de botella, porque el momento que lleguen a Simón Bolívar, el llegar hasta el puente, va a causar caos y no vamos a poder entrar a Quito. No sé si se han puesto a pensar en eso, ¿cómo vamos a lograr que la gente salga desde Cumbayá y llegue a Quito?, si solamente cuando se trató de la ampliación de la Alonso Lamiña no tienen idea el caos que fue, teníamos que salir una hora antes para poder venir a Quito y eran unas ocho cuadras.

Creo que sí tenemos que ponernos a pensar, ¿cómo vamos en el tema de movilidad a trabajar este aspecto cuando se apruebe este PUAE?, entonces no sé si me puedes ayudar Sergio si se ha tomado, ¿cómo se lo va a trabajar?, porque ya está la Alonso Lamiña pavimentada para dos carriles, con veredas pero ¿cómo se va a hacer las vías de oriente hacia occidente para subir a la Simón Bolívar?.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Sin perjuicio que vamos a profundizar en la explicación con los técnicos y con todos los mapas y planos, hay que dejar en claro que la intervención a la que hace referencia no tiene nada que ver con este proyecto.

Porque esta es una intervención que se ha hecho desde la Administración Zonal para mejorar la vía, que es un tramo que surge donde va a haber una rotonda, pero la intervención que está prevista para este PUAE y dos más que están en estudios, es de la ruta viva para Lumbisí. Son tres carriles de ida y tres de retorno, es decir es una vía amplia de seis carriles. Colindan los PUAE's pero no es la intervención de los proyectos, lo que se tiene previsto es seis carriles, es una vía muy importante que va a generar una mejora en la movilidad de circulación. Gracias.

CONCEJALA SRA. CLAUDIA MARTINEZ: Buenas tardes compañeros. Tres puntos Alcalde.

El primero es el formato de recepción estricto que el Concejo Metropolitano y su administración debería tener para la recepción de los PUAE's, porque esto lógicamente nos ayuda a optimizar el tiempo, recursos; y, no estarían quejándose de tantas reuniones que se hace para poder llegar a un acuerdo.

El segundo punto Alcalde radica en la Constitución, dice:

“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica. Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de los espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferencias culturales, urbanas, equilibrio, entre lo urbano y rural”.

Compañeros dentro de las observaciones presentadas por el concejal Páez dice que en la reglamentación vigente que se regula el licenciamiento de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales y cómo es posible que se haya eliminado la obligación de compensar un porcentaje de vivienda de interés social de este tipo de proyectos, pues esto no cubre con lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 183.

Luego dentro del artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, hablamos acerca de la valoración de los pagos de especie y aquí le respondo al compañero Eduardo Del Pozo, en donde debemos establecer lógicamente un monto, ¿cuánto se va a establecer en valoración de pagos en especie?, la cantidad de viviendas que los constructores van a ser en base al costo del proyecto, dice:

“Artículo 15.- Valoración de los pagos en especie.- La valoración de acuerdo a la modalidad elegida como pago en especie se la realizará de la siguiente manera: i. Suelo urbanizado.- La valoración de las cesiones de suelo urbanizado considerará el costo total de la habilitación del suelo efectuada por parte del promotor, incluyendo: a. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil a ser cedida”

Y, dentro de las consideraciones que presenta el proyecto dice que:

“El proyecto compensará con un porcentaje de vivienda de interés social con 100 unidades de vivienda, mismo que se desarrollará en un plazo de 36 meses desde la notificación e inicio de las obras de infraestructura de la primera etapa del PUAE San Patricio, este proyecto se implantará en un lote ubicado en Cumbayá o en sus parroquia contiguas”.

Vuelvo y tomo la palabra del compañero Granda. Realmente nuestra misión dentro del Concejo es esa compañeros, ser justos, todos los habitantes tenemos derecho, y más aún si es que van a contar con equipamientos públicos, de servicio, sociales, por los que estamos peleando aquí en Concejo. Entonces seamos equilibrados y justos, porque si hablamos de Cumbayá o sus parroquias contiguas, si nos acercamos un poquito al buzón nomás Plazapamba en Tumbaco, si algunos compañeros han visitado esta zona en estas temporadas de lluvia es puro chaquiñán, la gente no tiene ni cómo salir a los trabajos.

Únicamente es el punto que quiero decirles compañeros, que sí realmente se construye, que se haga cerca del proyecto, no les vamos a mandar a zonas contiguas donde no hay transporte, donde las calles no están hechas, donde no hay alcantarillado.

Compañeros cuando nos reunamos acojo la propuesta del compañero Garnica, volver a Comisión para tratar este asunto y que se lo vea a profundidad y que actuemos en justicia. Gracias.

CONCEJAL ABG. SERGIO GARNICA: Solamente quiero aclarar algunos temas.

Primero el pago en especie de la concesión onerosa de derechos no se va a cruzar con la vivienda de interés social o de vivienda de interés público, no tiene nada que ver lo uno con lo otro, ese es un agregado, un compromiso del promotor que aquí lo evaluaremos y veremos si lo aceptamos o no en las mínimo 100, pero no tiene nada que ver, eso no se cruza con la concesión onerosa de derechos, son temas totalmente a parte de conformidad con la Ordenanza 183.

Como decía hay temas que son legales y otros que son legítimos, puede algo ser legar y tornarse ilegítimo o que no satisface o puede sonar injusto de pronto. Pero nosotros tenemos que actuar de conformidad con lo que rige la Constitución, la Ley; y, las Ordenanzas. En este caso no hay ninguna norma que exija un porcentaje de vivienda de interés social, o un porcentaje de vivienda de interés público, no hay norma que exija o haga exigible. Sin embargo se está dando 100 viviendas de interés público o social, pero no a cambio de cruzar con la concesión onerosa de derechos. Eso hay que dejar muy claro.

En la sesión de la Comisión evaluaremos los criterios para ver qué reajuste se puede adoptar en ese sentido. Entonces sí es necesario.

Y el tema que no es que la Comisión quiere facilitar en terreno o áreas inútiles en donde se vaya a construir este tipo de viviendas, sino que hay una lógica que se estudió y también se profundizó con la Ordenanza 183, ¿qué es lo que pasaba?, si se exigía en el mismo proyecto o vivienda de interés social hubo dificultades al momento de exigir el pago de las alícuotas, por ejemplo, y esto profundizamos con un proyecto que se aprobó cerca de la Universidad San Francisco. La alícuota era alrededor de 150 dólares y no tenían los

recursos para pagar dentro de la misma edificación una alícuota que está establecida por metro cuadrado. Entonces por esas dificultades tuvimos un buen ejemplo, que se aceptó la vivienda de interés social o público en Tumbaco, no en Cumbayá a un minuto de la ruta viva, un terreno bien dotado de todos los servicios que entiendo ya entregaron como es el compromiso dentro de ese proyecto.

Entonces hay que buscar, y al decir tema de parroquias contiguas podemos ir reduciendo para precisamente evitar estas vivezas que puedan darse por parte de los promotores, para eludir la responsabilidad de que esta vivienda de interés social o público sea de calidad, dotada de todos los servicios; y, dentro de los espacios de centralidad de cada una de las parroquias. Podemos ir estrechando precisamente las distancias para la ejecución.

Lo único es que se permitió, por la dificultad de quienes van a ser acreedores a esta vivienda, en donde ganan alrededor de \$350 dólares en mejor de los casos, que destinen más del 50% a una alícuota. Entonces era una cosa irracional que no tenía sentido. Para evitar ese tipo de contrastes lo que se decidió es en el caso anterior que puse de ejemplo, que se pueda posibilitar en alguna zona dentro de la misma parroquia.

Con esto Alcalde está elevado a moción para que regrese a la Comisión, a hacer una mesa de trabajo con todos los concejales y concejalas, y de esa manera preparar el último borrador para conocimiento y decisión del Concejo.

SEÑOR ALCALDE: Someta a votación ordinaria la moción presentada.

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Sí señor Alcalde, señoras y señores integrantes del Concejo por favor sírvanse levantar la mano quienes están de acuerdo con la moción formulada por el concejal Sergio Garnica.

REGISTRO VOTACIONES - SESIÓN EXTRAORDINARIA 2018-12-26		<u>Devolver el expediente relacionado con el PUAE San Patricio a la Comisión de Uso de Suelo para que se realice un nuevo análisis. Moción Concejal Sergio Garnica Ortiz.</u>			
Sr/a Concejales / Sr. Alcalde Metropolitano	a favor	en contra	en blanco	ausente	
Sr. Patricio Álvarez	1				
Ing. César Benalcázar				1	
MSc. Soledad Benítez				1	
Lic. Susana Castañeda				1	
Soc. Cristina Cevallos	1				
Sra. Monserrate Cevallos				1	
Sra. Gissela Chalá				1	

Sr. Francisco Chicaiza	1			
Abg. Miguel Coro	1			
Abg. Eduardo Del Pozo		1		
Sra. Doris Espinoza Espinoza				1
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1			
Dr. Mario Granda	1			
Sra. Alioska Guayasamín				1
Ing. Anabel Hermosa				1
Sra. Claudia Martínez	1			
Dra. Renata Moreno				1
Ing. Carlos Páez Pérez	1			
Abg. Renata Salvador	1			
Lic. Eddy Sánchez	1			
Sra. Lucía Trávez	1			
Dr. Mauricio Rodas Espinel - Alcalde Metropolitano		1		
TOTAL	11	2	0	9

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Once votos a favor señor Alcalde, queda aprobada la moción.

RESOLUCIÓN:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, POR MAYORÍA (11), **RESUELVE:** DEVOLVER EL EXPEDIENTE A LA COMISIÓN DE USO DE SUELO, A FIN DE QUE SE REALICE UN NUEVO ANÁLISIS DEL MISMO EN MESA DE TRABAJO, EN FUNCIÓN DE LAS OBSERVACIONES FORMULADAS POR LOS INTEGRANTES DEL CUERPO EDILICIO EN EL DEBATE DE LA INICIATIVA NORMATIVA EN REFERENCIA.

Kathy E