

Desde la comisión de Participación Ciudadana, por el objetivo mismo y la esencia de la participación ciudadana nos hemos puesto el reto de generar un cronograma de apoyo a la Secretaría de Salud para difundir la ordenanza y apoyar a esta iniciativa de difusión y de esa manera también tener elementos mucho más concretos y profundos respecto de donde podrían estar las falencias de la ordenanza que sería mucho más fácil conocerlas una vez que ya hayamos implementado, que hayamos visto la experiencia de su aplicación en la ciudadanía y poder determinar como señala el concejal Guayasamín, cuáles serían aquellas reformas puntuales que se podrían hacer ya de la experiencia de la implementación.

De igual manera, les haremos llegar a todos los concejales este cronograma de socialización de la ordenanza al que se suma la comisión de Participación Ciudadana para que todos aquellos que quieran apoyarnos en esta tarea que tenemos nosotros como concejales también de apoyar a la difusión de la normativa que nosotros aprobamos para que la ciudadanía la conozca, se comprometa con su aplicación e implementación. Gracias.

SEÑOR ALCALDE: Bien, creo que ha sido muy interesante, muchísimas gracias señora Secretaria por su presentación. Señor Secretario, por favor, pasemos al siguiente punto del orden del día.

SECRETARIO GENERAL:

- V. **Primer debate del proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbano – Arquitectónico Especial denominado “San Francisco de Huarcaay”, sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 0328, sancionada el 18 de octubre de 2010 (IC-O-2014-086).**

SEÑOR ALCALDE: Quiero invitar al señor Jaime Sánchez, Gerente General de la Empresa de Hábitat y Vivienda para que realice la presentación respectiva.

SR. JAIME SÁNCHEZ, GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE HÁBITAT Y VIVIENDA: Buenos días, señor Alcalde, señoras y señores concejales, público presente, autoridades municipales. Soy el gerente general de la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda, venimos a presentar ante el Concejo Metropolitano el proyecto urbanístico San Francisco de Huarcaay, que requiere la aprobación de la ordenanza sustitutiva.

Como antecedentes podemos decir que el proyecto San Francisco de Huarcaay, es un proyecto inmobiliario que está ubicado en la parroquia Chilligallo, sector de la Avda. Martha Roldós y que está conformado dentro de un terreno importante de aproximadamente ocho hectáreas y tiene proyectadas, mediante este nuevo proyecto que pretendemos actuar hoy, 850 unidades de vivienda. Es importante y urgente la aprobación de este proyecto y su inmediata

implementación y construcción porque en la manzana seis de este proyecto van a ir 127 viviendas, algunas de las cuales están destinadas a las personas que serán relocalizadas desde la franja de protección de productos limpios del Beaterio.

Sale el concejal Sr. Mario Guayasamín, 10h13 (19 concejales)

Finalmente decir, como antecedente, que este proyecto fue aprobado por la ordenanza No. 328, el 18 de octubre de 2010; y, se hace necesaria la ordenanza sustitutiva para adaptarla a la normativa vigente y actualizar el proyecto; y, perfeccionarlo en todos los sentidos, principalmente ofrecer un mayor número de soluciones habitacionales mediante la densificación, además de dotarlo de mayores y mejores servicios – equipamiento. Esas son las dos razones por las que solicitamos esta aprobación.

El proyecto cuenta con el informe técnico y legal, son favorables, así mismo un informe favorable de la Dirección Metropolitana Tributaria, en donde se aprueban los incentivos. Este documento fue conocido por la comisión de Vivienda, en donde se expusieron las aclaraciones y dudas del caso.

El proyecto está ubicado en la parroquia Chillogallo, está conformado por un terreno de aproximadamente ocho hectáreas que ha sido consolidado a partir de algunos lotes que eran parte de la reserva de suelo; se hizo también el agregado correspondiente para evitar dejar lotes mostrencos que forman parte del predio.

Las modificaciones principalmente del proyecto son: al diseño o el plan masa del proyecto, tiene que ver con el amanzanamiento, es decir, el proyecto nuevo está diseñado de una manera en que los equipamientos están ubicados hacia el centro del predio, ubicando las manzanas de vivienda en los alrededores. Así mismo, la caminería en la que se da énfasis a la parte peatonal más que a los vehículos, en cuanto al diseño general del proyecto.

La segunda modificación importante es la densificación, el proyecto originalmente tenía 658 viviendas, este momento tenemos un proyecto de 849, básicamente tendiendo a una política de vivienda en la ciudad de Quito para utilizar de mejor manera u optimizar el uso del suelo, en vista de que el suelo es uno de los grandes problemas del desarrollo de la vivienda social y de la vivienda en general en el Distrito Metropolitano por la escasez de suelo, hemos cambiado el proyecto de ser un proyecto de vivienda unifamiliares de casas hacia edificios de cuatro pisos, excepto la manzana seis que está señalada con un círculo, que es dónde van a ir los ciudadanos que serán relocalizados de la franja del Beaterio y que al momento están siendo retirados de la mencionada franja, ellos han escogido mantener su estilo de vida que básicamente es en viviendas unifamiliares, por lo tanto la manzana respectiva tiene todavía algunas viviendas

unifamiliares pero el resto del proyecto, en general, son edificios de cuatro pisos con tipologías estándar que hacen que se pueda brindar un mayor número de soluciones habitacionales.

Este proyecto tiene doscientas unidades más que el proyecto original que fue aprobado en el 2010.

Se tiene la implantación del proyecto, en el que se ubica la manzana donde se ubicarán las personas relocalizadas, es un proyecto que está priorizando las áreas verdes, estamos hablando de bloques tipo con estacionamientos y otros equipamientos que serán desarrollados en conjunto y en coordinación con la EPMOP y que tienen que ver con guarderías, equipamiento comercial, deportivo, comunitario, en fin.

El sistema vial del proyecto está dando prioridad al peatón y genera puntos de encuentro dentro del proyecto teniendo internamente en cada manzana alguna circulación vehicular con suficiente número de parqueos de acuerdo a la normativa.

En cuanto a las modificaciones del texto, la primera se refiere a los estímulos, estos proyectos están enfocados más para las personas más necesitadas, generalmente, personas que tienen trabajos informales o que ganan sueldos básicos, por lo que es importante que el proyecto sea lo más económico posible por lo cual tenemos exención de tasas, tarifas, contribuciones, registro de planos, pagos de la declaratoria de propiedad horizontal, registro de la propiedad, a fin de abaratar en general los costos del proyecto, esos son los estímulos que han sido aprobados dentro del Municipio.

Dentro del artículo que habla de la integralidad del hábitat, existen algunas modificaciones que nos hablan de considerar la armonía del proyecto, dotación de servicios públicos, mayor espacio público, desarrollo comunitario, integración de la comunidad que promueva cambios culturales, fortalecimiento de prácticas y valores comunitarios.

De igual manera la gestión participativa, habla de que el proyecto posibilite la participación ciudadana en la construcción física y simbólica del proyecto; y, básicamente que las familias beneficiarias construyan participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad.

Existen también cambios de forma relacionados con los cerramientos que éstos desaparezcan, que sean proyectos abiertos a la ciudad, por lo que nos da ciertos formatos de cómo debe ser el proyecto en términos de su visualización y accesibilidad para las personas que viven en la comuna general, en la parroquia.

Luego tenemos como prioridad plazas y puntos de encuentro, como dijimos antes en el diseño y corresponden a espacio público y éstas no podrán ser cerradas, es un cambio importante porque dentro de la política de vivienda está considerado que los proyectos sean abiertos hacia la comunidad y no espacios cerrados en sí mismos.

Con respecto a los estacionamientos, debo señalar que se modifica el texto así como la exigencia de estacionamientos, ya que al ser viviendas de interés social a diferencia de la Ordenanza No. 172 de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito que exige un estacionamiento por cada vivienda, aquí exigimos un estacionamiento por cada tres viviendas y en el caso de relocalizados, incluso, algo menos que eso. En el caso de la relocalización la dotación será de un estacionamiento por cada cinco viviendas. También se señala que se da prioridad o exclusividad a los vehículos livianos dentro del proyecto, en cuanto a estacionamientos.

Un tema importante es la atención a personas con discapacidad y tercera edad, los proyectos tienen dentro de la planta baja, en general, departamentos que están diseñados especialmente para personas con estas necesidades.

Dentro de las disposiciones generales y finales de la ordenanza, tenemos que las viviendas de la manzana 6, como habíamos dicho, del proyecto estarán destinadas a las familias que saldrán de la franja de protección de productos limpios del Beaterio.

Sale el concejal Ing. Carlos Páez, 10h24 (18 concejales)

La disposición general segunda, habla de que las circunstancias reglamentarias no previstas serán resueltas por la Secretaría de Hábitat y Vivienda y en coordinación con la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda y con las demás empresas e instancias municipales.

Básicamente, esta es la información, y solicitamos de una manera especial, como lo dije al principio, porque este tema es urgente ya que está enfocado y tiene una gran prioridad respecto a las personas que serán relocalizadas desde la franja del Beaterio y porque vamos a proveer 850 unidades de vivienda en la parroquia Chillogallo, esperamos tener este proyecto listo en dos años aproximadamente. La primera etapa en un año y son prioridades para la ciudad. Agradezco la atención.

SEÑOR ALCALDE: Gracias señor Gerente. Concejal Granda.

CONCEJAL DR. MARIO GRANDA: Gracias Alcalde. De lo comentado por el Secretario, manifiesta que este proyecto servirá para la reubicación de familias, pero en el artículo dos, cuando habla



del destino social del proyecto, no se menciona este tema por eso yo considero que con las palabras correctas para que no haya lugar a interpretaciones futuras se tenga que ubicar que también va a consistir para la reubicación de las familias que ya teniendo vivienda, se encuentran en sitios de riesgo, es importante que se tome en cuenta eso.

SR. JAIME SÁNCHEZ, GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE HÁBITAT Y VIVIENDA: Gracias, señor concejal.

CONCEJAL DR. MARIO GRANDA: Felicito a la Secretaría y a la Administración, la preocupación por estos temas de una necesidad tan importante para los sectores más vulnerables de Quito, especialmente del sur, el tema de la vivienda. Gracias.

Sale el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, 10h25; y, pasa a presidir la Abg. Daniela Chacón, Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito (17 concejales)

Sale el concejal Dr. Mario Granda, 10h25 (16 concejales)

SR. JAIME SÁNCHEZ, GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE HÁBITAT Y VIVIENDA: Muchas gracias concejal. Efectivamente, una de las manzanas está destinada a personas que serán relocalizadas, por lo que la primera disposición primera habla precisamente de esto, "*Las unidades de vivienda de la manzana 6 del proyecto, que son 127 unidades, del proyecto San Francisco de Huarca, estarán destinadas preferentemente a la relocalización de familias ubicadas en la franja de protección del terminal de productos limpios El Beateria*", es decir está considerado dentro del texto de la ordenanza, efectivamente, no al principio si no al final, pero consta, concejal Granda, este texto y gracias por la observación.

SEÑORITA ALCALDESA (E): Concejal Freire, por favor.

CONCEJAL DR. PEDRO FREIRE: Gracias, Vicealcaldesa, en realidad este tipo de programas de vivienda de interés social, son muy importantes para la gente verdaderamente pobre; yo considero que estamos en el Siglo XXI y seguimos aprobando asentamientos irregulares, eso da a entender que, no hemos tenido una buena política de vivienda y eso es necesario fortalecerlo aún más que exista vivienda popular, exclusivamente para gente que no tiene acceso al IESS, Mutualista (3 veces), es importante.

Cuando trabajé en el Municipio hicimos un gran programa de vivienda, expropiaciones cuatro haciendas por el sur: Ortega, El Carmen, de las familias Espinosas y Peñaherrera, lo que hoy es

Quitumbe, hicimos lotes urbanizados, deben existir alternativas de manera que el ordenamiento de salud no se vaya empeorando como ha ocurrido con estos asentamientos de hecho.

Tengo unas observaciones jurídicas en lo que respecta al artículo 5 de los estímulos, de acuerdo con la Constitución, el Municipio tiene potestad de exonerar solamente tasas y contribuciones especiales de mejoras, así lo dice el artículo 264, numeral 5 de la Constitución en concordancia con el 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, no podemos exonerar impuestos y así lo dice el Código Tributario también, se exonera impuestos mediante de ley, por lo que sea parte hay que corregirle o estudiarle, porque ustedes están poniendo exoneración de cinco años del impuesto predial, alcabalas, registro, plusvalía que son impuestos, no son tasas ni contribuciones especiales de mejoras.

El impuesto predial ya está exento en el COOTAD porque se trata de una vivienda de tipo social y la misma ley le da, no la ordenanza; el COOTAD le dice está exento por cinco años, lo mismo en el alcabala y en el registro, porque son viviendas de interés social, entonces esa observación es importante, en vista de que no podemos con ordenanza exonerar impuestos, estamos dando a entender que estamos exonerando impuestos cuando esa exoneración ya está en la Ley, yo sugiero que, por favor, en este primer debate se tome en cuenta eso.

Ingresa el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, 10h26; y, pasa a presidir la sesión (17 concejales)

Ingresa el concejal Sr. Mario Guayasamín, 10h26 (18 concejales)

Adicionalmente, yo si quisiera que se amplíe el informe financiero y que se cumpla con el artículo 169 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en cuanto se refiere a la concesión de incentivos y beneficios, y que debe contener ese informe, *"... La previsión de su impacto presupuestario y financiero; la metodología de cálculo y premisas adaptadas; y, las medidas de compensación de aumento de ingresos en los ejercicios financieros..."*, esto es importante que se agregue para que en segundo debate se amplíe el informe. Gracias.

SEÑOR ALCALDE: Concejal Albán.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Es una pregunta, una observación, entiendo que este proyecto tiene el apoyo y el aporte a través de un convenio de Petroecuador...

SR. JAIME SÁNCHEZ, GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE HÁBITAT Y VIVIENDA: Es correcto.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Ya que la relocalización es de las familias que viven en el área...

SR. JAIME SÁNCHEZ, GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE HÁBITAT Y VIVIENDA: Es correcto, la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda tiene un convenio con Petroecuador, en realidad con el Municipio de Quito, el ente ejecutor de ese convenio es la Empresa de Hábitat y Vivienda; y, es Petroecuador el financista de esta primera manzana...

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: ¿Consta en los considerandos ese elemento?

SR. JAIME SÁNCHEZ, GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE HÁBITAT Y VIVIENDA: Sí, así es.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Gracias.

SEÑOR ALCALDE: Concejala Chacón.

CONCEJALA ABG. DANIELA CHACÓN: Parece que el concejal Freire y yo hemos estado pensando lo mismo, quería simplemente hacer unas dos observaciones de forma, en el artículo cinco de los estímulos, creo que hay que ser más precisos en la redacción, de igual manera yo enviaré mis observaciones por escrito a la comisión respectiva, respecto desde cuando empieza la exención de los cinco años, ya que el artículo 510, literal c) del COOTAD, establece específicamente que las exenciones se establecen posteriores a la terminación o la adjudicación de la obra, por lo que habría que mejorar la redacción y precisar para establecer la conformidad con lo que señala el COOTAD.

Ingresan los concejales Dr. Mario Granda e Ing. Carlos Páez, 10h29 (20 concejales)

De igual manera, sumarme a la solicitud de que en el expediente no se encuentran las medidas de compensación a los estímulos tributarios que además son solicitadas por el informe financiero, que sugiere que se tome en cuenta la aplicación de artículo 169 del COOTAD, respecto a las medidas de compensación y eso no se encuentra en el expediente, por lo que valdría que se profundice en este tema para el siguiente debate. Gracias.

SEÑOR ALCALDE: Bien, declaro conocido en primer debate el proyecto de ordenanza en referencias, las observaciones que han sido expuestas serán transmitidas para conocimiento de la comisión respectiva para que sean consideradas por sus miembros, previo a la discusión del proyecto en segundo debate. Gracias, señor Gerente.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	BLANCO	AUSENTE
1 SR. JORGE ALBÁN	✓			
2 MSC. SOLEDAD BENÍTEZ	✓			
3 LIC. SUSANA CASTAÑEDA	✓			
4 SR.TA. CARLA CEVALLOS	✓			
5 ABG. DANIELA CHACÓN	✓			
6 SRA. GISELA CHALA	✓			
7 SR. HÉCTOR CUEVA	✓			
8 SRA. SILVIA DÍAZ	✓			
9 DR. PEDRO FREIRE	✓			
10 DR. MARIO GRANDA	✓			
11 SR. MARIO GUAYASAMÍN	✓			
12 PROF. LUISA MALDONADO				✓
13 DRA. RENATA MORENO	✓			
14 ING. CARLOS PÁEZ	✓			
15 SR. MARCO PONCE	✓			
16 SRA. MARINA QUEVEDO	✓			
17 ECON. LUIS REINA	✓			
18 DR. ANTONIO RICAURTE	✓			
19 LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓			
20 SRA. KAREN SÁNCHEZ	✓			
21 SRA. IVONE VON LIPPKE	✓			
22 DR. MAURICIO RODAS ESPINEL - ALCALDE	✓			
VOTACIÓN TOTAL	21 votos a favor			1 ausencia

RESOLUCIÓN

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, POR MAYORÍA (21), **RESUELVE CONOCER PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE ORDENANZA DEL PROYECTO URBANO – ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO “SAN FRANCISCO DE HUARCAY”, SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 0328, SANCIONADA EL 18 DE OCTUBRE DE 2010 (IC-O-2014-086).**

SEÑOR ALCALDE: Concejala Von Lippke.

CONCEJALA SRA. IVONE VON LIPPKE: Alcalde, concejalas y concejales, prensa, público en general. Mi inquietud, Alcalde, es siempre en el tema de los barrios, estamos hablando de reubicaciones y yo quisiera que para el 2015 nosotros tomemos en cuenta en el nuevo presupuesto la reubicación de los barrios no regularizados. Recibimos la semana pasada el informe de la Secretaría General de Seguridad y son algunos barrios que están en zonas de riesgo, por lo que deberíamos tomarlo en cuenta y hacer más ágil el tema para que en el 2015 tengamos resuelto esto. Nada más, señor Alcalde.