

SEÑOR ALCALDE: Bien, esas observaciones serán discutidas en la comisión.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	BLANCO	AUSENTE
1 SR. JORGE ALBÁN	✓			
2 SR. DAVID BERMEO				✓
3 LIC. SUSANA CASTAÑEDA	✓			
4 SR.TA. CARLA CEVALLOS	✓			
5 ABG. EDUARDO DEL POZO				✓
6 DR. PEDRO FREIRE	✓			
7 SR. SERGIO GARNICA	✓			
8 DR. MARIO GRANDA	✓			
9 SR. MARIO GUAYASAMÍN	✓			
10 ING. ANABEL HERMOSA	✓			
11 PROF. LUISA MALDONADO	✓			
12 DRA. RENATA MORENO	✓			
13 ING. CARLOS PÁEZ	✓			
14 SR. MARCO PONCE*	✓			
15 ECON. LUIS REINA	✓			
16 DR. ANTONIO RICAURTE				✓
17 SR. LUIS ROBLES	✓			
18 LIC. EDDY SÁNCHEZ	✓			
19 SRA. KAREN SÁNCHEZ	✓			
20 MSc. PATRICIO UBIDIA	✓			
21 SRA. IVONE VON LIPPKE	✓			
22 DR. MAURICIO RODAS ESPINEL – ALCALDE METROPOLITANO	✓			
VOTACIÓN TOTAL	19 votos a favor			3 ausencias

RESOLUCIÓN:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, POR MAYORÍA (19), RESUELVE DAR POR CONOCIDO EN PRIMER DEBATE LA ORDENANZA QUE REGULA LOS CRITERIOS Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA REDETERMINACIÓN DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2015 DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ORGANIZACIONES DE VIVIENDA POPULAR Y SOLIDARIA. (IC-O-2015-077)

2. Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Arts Cumbayá". (IC-O-2015-078).

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Con su venia señor Alcalde, yo quiero ofrecer públicamente disculpas a los señores y señoras concejales, especialmente al concejal

Patricio Ubidia, por cuanto existió un problema de coordinación relacionado con las firmas del respectivo dictamen de la comisión y nos complicó el subir el dictamen con las firmas de todos los señores concejales, habiendo faltado la firma del señor concejal Ubidia, por lo cual expresamente ofrezco disculpas, señor Alcalde, señoras y señores concejales.

CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA: Señor Alcalde, concejalas y concejales, este sería el tercer PUAE, Proyecto Arquitectónico Urbanístico Especial, que apruebe este Concejo Metropolitano; los dos anteriores fueron las plataformas judiciales que recordarán aprobamos el año anterior; y, debo manifestar que en este caso en concreto, la Comisión ha tratado por varias reuniones este proyecto.

La comisión ha dispuesto que dentro de la mesa de trabajo se revisen los asuntos relacionados con el impacto en el tráfico; altura; coeficientes de edificación; número de estacionamientos; contribución de áreas de uso público; procedimiento y fórmula de cálculo del aporte económico a la ciudad; y, es así que se ha dado todo el trámite en rigor por parte de las unidades administrativas; y, el día de hoy presentamos para conocimiento en primer debate del Concejo, este proyecto arquitectónico urbanístico especial, para lo cual yo pediría que se permita, al arquitecto Jacobo Herdoíza, la exposición del mismo, por favor.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA – SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E): Vamos a realizar la exposición del Proyecto Urbanístico Arquitectónico “Arts Cumbayá”, es una promoción inmobiliaria del Grupo Uribe & Schwarzkopf; que está ubicada en el sector de la Universidad San Francisco; en Cumbayá y para el efecto hemos preparado una presentación que describe al proyecto, sus aportes urbanísticos arquitectónicos, sus contribuciones económicas a favor de la ciudad y que precisa algunos de los aspectos solicitados por la comisión y por el concejal Sergio Garnica.

Este es un proyecto que se desarrolla, creo que no hace falta recordar que es un PUAE, teníamos unas láminas, pero lo importante de esta figura normativa es que se aplica a predios que superen diez mil metros urbanos en ámbito urbano o cuatro mil metros cuadrados en ámbito urbano, en un entorno de centralidad y que puede asignar normativa; asignaciones de coeficientes de ocupación, de edificabilidad distintos a los establecidos en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo.

Es una figura que permite atender casos atípicos bajo el interés concertado privado y público, y ese es el valor agregado de un PUAE, es permitir que la ciudad se construya y se consolide permitiendo, al mismo tiempo, al promotor inmobiliario o al proponente generar edificios y proyectos que contribuyan al desarrollo inmobiliario de la ciudad, este es uno de esos casos. Luego procede a dar lectura de la diapositiva siguiente:

ANTECEDENTES

- La solicitud de aprobación del proyecto Arts Cumbayá ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante Ticket #2014-091949, en fecha 28 de Julio de 2014, solicitando su tratamiento como PUAE.
- El miércoles 01 de octubre de 2014, se realizó la exposición de este proyecto por parte de los promotores públicos ante la mesa técnica de PUAE, que está integrada por seis secretarios, ustedes recordarán Secretarías de Desarrollo Productivo, de Movilidad, de Coordinación Territorial, de Territorio, de Ambiente, la Gerencia de Espacio Público.
- El día miércoles 08 de octubre de 2014, reunida la mesa técnica de PUAE, según lo establecido en las Resoluciones de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda No. 008 de 27 de diciembre de 2013 y No. 011 de 11 de julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación del proyecto Arts Cumbayá, declarándolo viable con observaciones, lo cual se remitió al promotor con fecha 29 de octubre de 2014.

Quiero que nos localicemos y que nos ubiquemos en dónde está ese proyecto.

UBICACIÓN

Predio número: 3580775
Superficie: 10.963,77 m²
Propiedad: Fideicomiso
CUMBAYA PARK

LINDEROS

- Norte: Avenida Pampite
- Sur: Calle Fernando Rodríguez
- Este: Calle Simón de Valenzuela
- Oeste: Propiedad privada.



El proyecto se ubica en la esquina norte, que ustedes ven subrayada con el punteado, la Universidad San Francisco de Quito, es la que ocupa este predio, ésta es la avenida Interoceánica que está flanqueada tanto al norte como al sur por los centros comerciales. Este es el Paseo San Francisco, Shopping Mall; éste de aquí es el Redondel de Las Bañistas; este es el río Machángara y ésta es la avenida Pampite que va desde la avenida Interoceánica, atraviesa el predio y sigue hacia el Reservorio de Cumbayá, que se sitúa en este entorno.

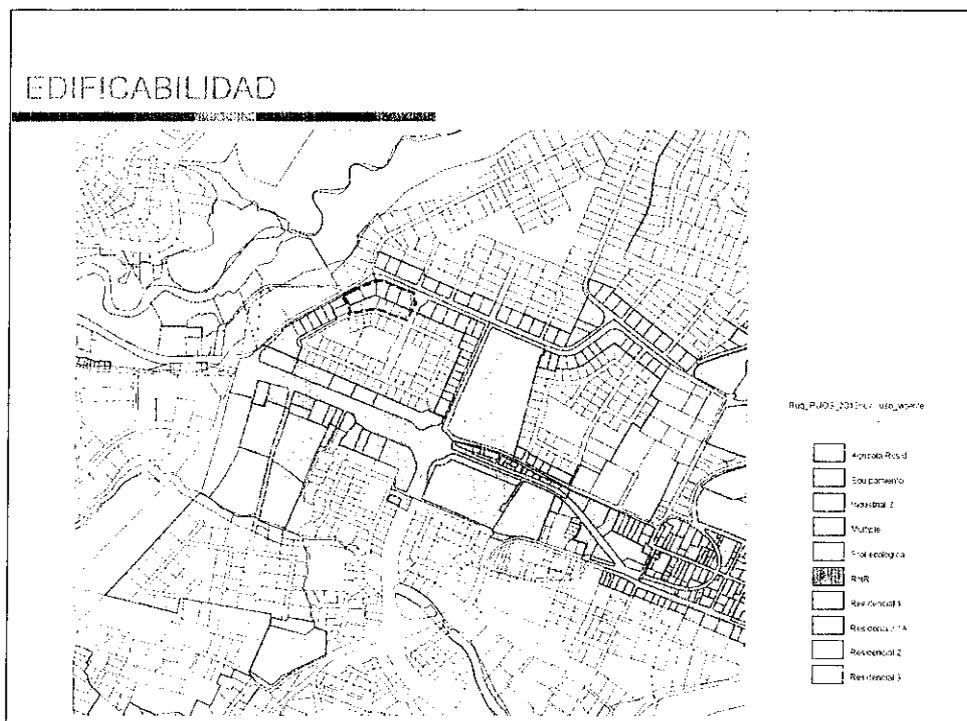
CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: ¿Es un proyecto privado?

ARQ. JACOBO HERDOÍZA - SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E): Es un proyecto privado, públicos o privados, es el espíritu de los PUAES, este es un proyecto enteramente privado, promoción del Grupo Inmobiliario Uribe & Schwarzkopf.

El proyecto está en la confluencia de la avenida Pampite, en un predio de once mil metros cuadrados aproximadamente; y, la calle Valenzuela que es la que permite dar acceso a esta urbanización, que es una suerte de intramuros que se llama La Comarca ¿Por qué intramuros? Y esto es importante aclarar, señores concejales, señor Alcalde, porque la Universidad San Francisco de Quito, la presencia de este gran Shopping

Mall; este boulevard comercial que existe a lo largo de la avenida Interoceánica y la presencia de edificios con oficinas, configuran una suerte de corona de uso múltiple y comercial en la cual está inserta la urbanización de La Comarca.

A este perímetro que pueden observar aquí, este perímetro comprendido por lo que he descrito, nosotros pensamos que tiene ya visos de una centralidad llamada Centralidad de Cumbayá, eso es trascendental tenerlo en cuenta porque es parte de los argumentos importantes que nos permiten pensar que este proyecto es viable.



Este es un zoom del predio y de lo que estamos describiendo, el predio en referencia es el que tiene una forma relativamente curva y es producto de la integración de doce predios que funcionaban hasta hace poco como estacionamiento; ahí recordemos se parqueaban los vehículos de la Universidad San Francisco, hasta que se abrió un convenio con el Shopping Mall El Paseo, donde actualmente estacionar, de sobra, los vehículos de la Universidad San Francisco.

EDIFICABILIDAD

ACTUAL

Zona	EDIFICACIÓN						SUELO			
	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frete mínimo
	Pisos	Metros	F	L	P	Metros	%	%	m2	metros
A37 (A1002-35 (VU))	2	8	5	3	3	6	35	70	1.000	20
A8 (A603-35)	3	12	5	3	3	6	35	105	600	15

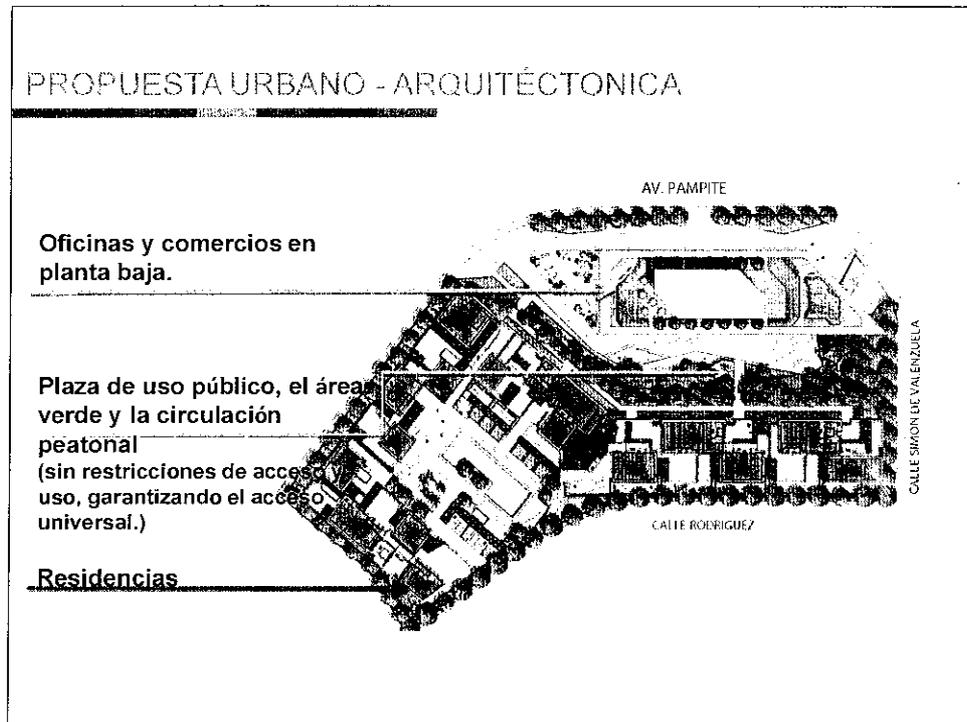
PROPUESTA

DESCRIPCIÓN	USOS	PISOS	AREA DE SUELO m2	COS PB %	AREA DE CONSTRUCCIÓN N PB m2	COS TOTAL %	AREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL m2
Edificios destinados a vivienda, oficinas y comercio	Vivienda Comercio Oficinas	6 pisos	10.963,77	25	2.741,94	210	23.023,91
TOTAL			10.963,77		2.741,94		23.023,91

El uso de suelo actual, como ustedes ven a lo largo de la Interoceánica, responde a un uso de suelo múltiple, es un suelo rico en usos. En la corona de la avenida Pampite y Valenzuela, tenemos un residencial de alta densidad y en el interior, en los predios de La Comarca, tenemos predios con residencial de baja densidad.

Aquí viene la esencia del PUAE, lo que pueden observar en el cuadro superior, es la zonificación actual, tiene esta doble zonificación, existe por un lado predios destinados a villas con mil metros cuadrados; lote mínimo; dos pisos de alto, 35% de ocupación en planta baja, lo cual le da por los dos pisos un 70% de coeficiente total, esto es la franja que da hacia el interior de La Comarca; y, hacia la Pampite tiene una zonificación algo más generosa, predios más pequeños de 600 m2, hasta tres pisos y con un coeficiente total de ocupación de 35% en planta baja, lo cual le da un coeficiente total de 105% de ocupación. Así está la actual zonificación de los once mil metros cuadrados.

La propuesta es la siguiente y es por eso que es un PUAE.



Primero, estaríamos pasando de un edificio que está destinado a vivienda a un edificio o a un conjunto de edificios que agregan oficinas y comercios. Pasamos de un mono uso a un uso mixto del predio. Adicionalmente, estamos pasando de tres pisos de alto que es lo que nos permite actualmente la zonificación hacia la avenida Pampite a seis pisos, es decir se incrementan tres pisos.

En planta baja, la superficie del predio casi alcanza once mil metros cuadrados y el proponente da 25% de ocupación en planta baja, es decir la huella del edificio sobre el predio ocuparía el 25%; que es equivalente casi a tres mil metros cuadrados de ocupación en planta baja. Sin embargo, la edificación total alcanza 23.000 m², que arrojan a un coeficiente total de ocupación del 210%, es decir duplica el coeficiente de ocupación actualmente asignado.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: ¿Cuánto es el área útil de construcción?

ARQ. JACOBO HERDOÍZA - SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E): Hemos calculado el coeficiente total de ocupación sobre el área bruta total del edificio, concejal. El área bruta total es de veintitrés mil metros cuadrados...

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: ¿En la propuesta? ¿En la zonificación actual?

Página 65 de 120

ARQ. JACOBO HERDOÍZA – SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E): En la propuesta e insisto sería la multiplicación del 35% de huella por tres pisos, lo que le da 105% de coeficiente total. Con la zonificación actual podría construir un máximo de 105 como coeficiente total de ocupación, está duplicando el coeficiente de ocupación y por lo tanto lo que podría edificar es once mil quinientos metros cuadrados en condiciones actuales y está pasando a veintitrés mil metros cuadrados.

Vamos a ingresar en la descripción del proyecto. Esta es la avenida Pampite, esta es la calle Simón Valenzuela que lleva a La Comarca y el proyecto plantea dos edificios; un bloque de oficinas que está implantado hacia la avenida Pampite y un bloque de residencias universitarias y de suites que tiene esta forma de signo de interrogación que se sitúa hacia la calle Rodríguez.

Sale de la sala de sesiones el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, 12h00; y, pasa a presidir la Ing. Anabel Hermosa, Segunda Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito (17 concejales)

Sale de la sala de sesiones el concejal Lic. Eddy Sánchez, 12h00 (16 concejales)

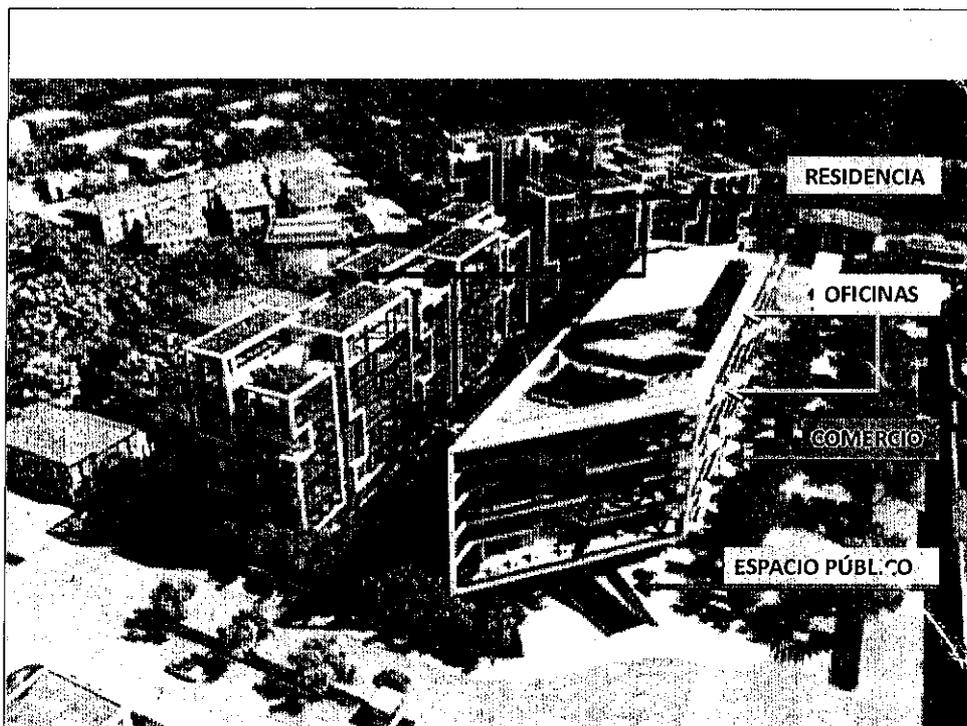
En el intersticio de los dos edificios, sitúan cuatro mil metros cuadrados de área, parque lineal, plazas, plazoletas; que se mantendrán en propiedad privada pero de uso público y generan un boulevard con un ensanchamiento notable de doce metros de ancho hacia la avenida Pampite.

En la parte residencial, a manera de alícuotas de uso comunal, de uso privado generan esta suerte de spa con piscina y gimnasio. Eso es de uso exclusivo para los propietarios.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: El parque lineal ¿Es de uso público y de libre acceso?

ARQ. JACOBO HERDOÍZA – SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E): Sí señor, está explícitamente dicho en la ordenanza que estos cuatro mil metros cuadrados que permiten comunicar la avenida Pampite con la Simón Valenzuela, son de acceso público, irrestringido, sin cerramientos, acceso universal, si bien permanecerán en dominio privado al ser parte de las alícuotas comunales de la

copropiedad. Sin cerramientos y en el artículo siete de la ordenanza está explícitamente mencionado este tema.

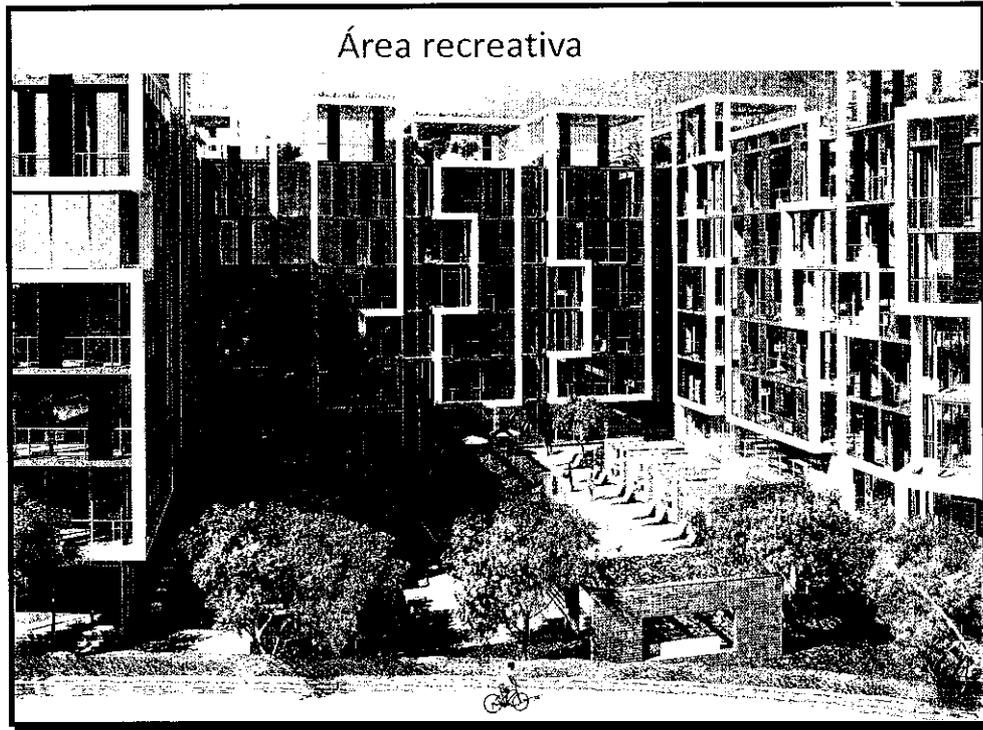


Tenemos la morfología del edificio, este es el bloque de oficinas que da hacia la avenida Pampite y este es el bloque de condominios universitarios y suites que da hacia la Simón Valenzuela.

Aquí, quiero hacer notar la calidad arquitectónica de este proyecto que surge de una alianza de dos firmas internacionales; la firma arquitectónica que opera en Miami y que está entre las cinco primeras firmas a nivel global de arquitectura; y, en diseño de interior está el señor Philips Stock, que es posiblemente el número uno de diseño de mobiliario, de piezas urbanas, de bicicletas y de todos los accesorios que van a vestir a este edificio. A esto se complementa el diseño de detalles del Grupo Uribe & Schwarzkopf, es una alianza de diseño.

Como ustedes ven el edificio presenta amplias zonas de volado, tiene una huella mucho más escasa que la repercusión de las plantas altas, propuestas de terrazas verdes y una generación de jardines y de terrazas intermedias, que a nuestro entender pueden elevar los estándares de calidad y de diseño a nivel de la ciudad.

Nos parece igualmente, en un entorno que está fuertemente marcado por una presencia universitaria, muy robusta que adicionalmente ya exige implantación de oficinas y de departamentos como proximidad a fuentes de trabajo, este proyecto genera un programa urbano arquitectónico rico y complementado por un muy interesante espacio público.

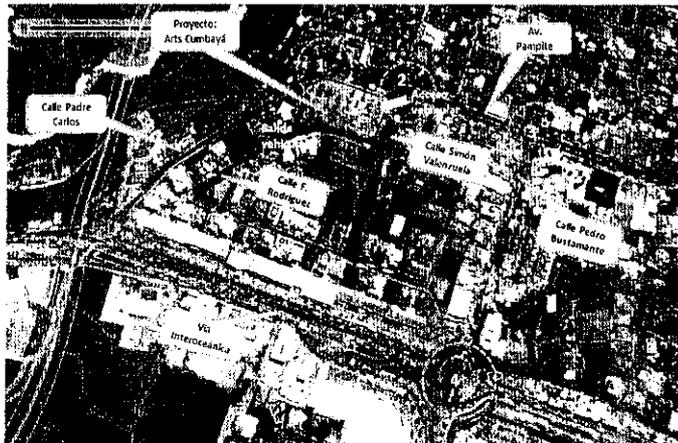


Aquí tenemos la otra perspectiva del área del spa y de la piscina que quedaría en dominio privado de los condóminos del área residencial. Esto es exclusivamente de uso privado, las alícuotas les dan uso a este derecho, pero lo interesante es que hacia la avenida Simón Valenzuela, que limita con La Comarca, se plantea una integración física sin cerramientos, lo cual puede ampliar la perspectiva de la vía.

ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS

El Proyecto será accesible mediante dos modalidades:

- Vehicular:** acceso a los parqueaderos a través de la calle Simón Valenzuela y salida vehicular hacia la Avenida Pampite.
- Peatonal:** a través de la red vial pública.

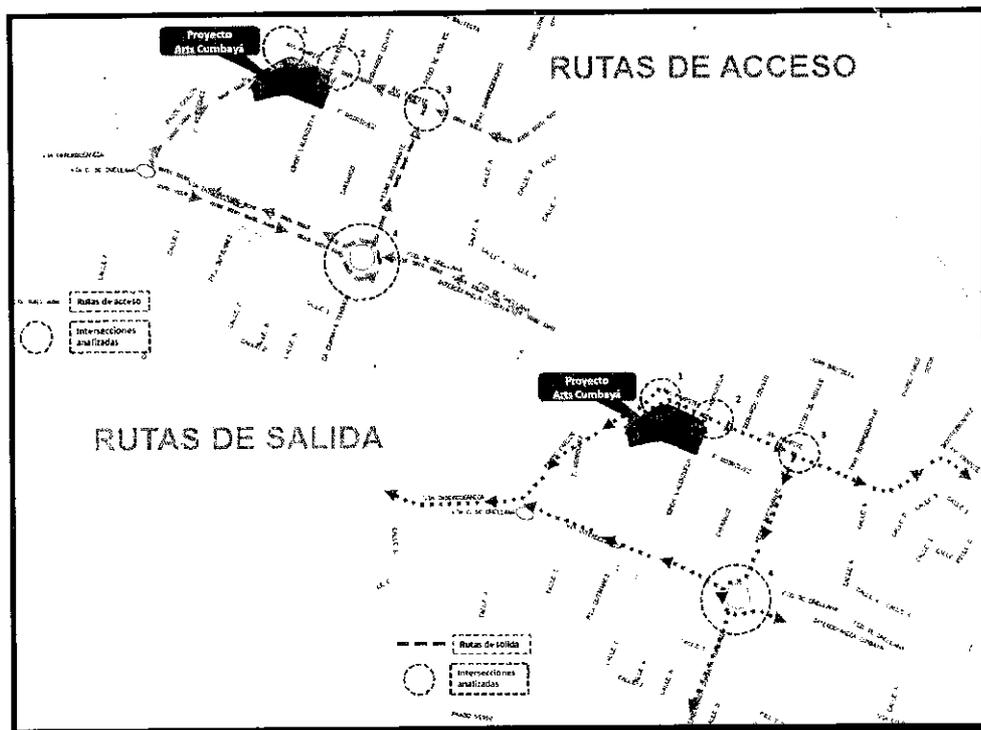


En términos de accesibilidad y de estacionamientos, hay que visualizar el predio en esta esquina, este es el redondel de Las Bañistas; y, por lo tanto hay dos estrategias de acceso y egreso vehicular. Esta es la condición actual del predio; esta es la entrada hacia La Comarca y esta es la avenida Pampite que tiene doble carril, parterre central y doble carril con aceras aproximadamente de dos metros. Es un predio muy generoso con una topografía plana con una pequeña inclinación, lo cual presenta grandes facilidades en este boulevard que ya existe.

Ingresa el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, 12h05; y, pasa a presidir la sesión (17 concejales)

Quiero describirles cómo funcionan los ingresos y egresos al edificio, que es lo que se trabajó con detalle en la comisión. Hay un ingreso a los estacionamientos a través de la avenida Pampite, ingresando por este semiredondel de La Comarca y el egreso está planteado por la avenida Pampite, de una manera que voy a describir en la siguiente lámina que hace que no haya interferencia con el tráfico. Están pensados todos los circuitos posibles de acceso tanto desde el Redondel de Las Bañistas como viniendo desde el Reservorio de Cumbayá, y así mismo las salidas tanto hacia Quito a través de

la Interoceánica como a través del Redondel de Las Bañistas para dirigirse a Cumbayá o al Valle de Tumbaco. Veamos en detalle cómo funciona esto.



Voy a comenzar en la intersección de la calle Bustamante, que es la calle de la Universidad San Francisco...

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: En el redondel de La Lira...

ARQ. JACOBO HERDOÍZA – SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E): En este redondel, dicen ustedes. No hay ahí redondel, señor concejal, es una intersección. Existe un análisis que lo vamos a ver así como los datos de impacto en horas pico, del número de estacionamientos que en realidad les adelanto es marginal frente al caudal de la Interoceánica.

Este es el predio de la Universidad San Francisco y esta es la calle Bustamante, el redondel de Las Bañistas está aquí, en esta esquina que es la más difícil porque se producen los giros desde el reservorio y desde la universidad, se plantea una semaforización a costo del proyecto. El proyecto considera: semaforización,

señalización vertical, señalización horizontal, pasos cebras y reformas geométricas. SemafORIZACIÓN aquí para controlar el tráfico.

Luego, un poco más adelante en el segundo cruce sobre la avenida Pampite hay un sistema de pasos cebras que permiten continuidad al peatón, cruzando por el parterre central de la avenida Pampite, aquí no hay semáforos, hay sólo señalización.

Finalmente entramos en el espacio de ingreso al estacionamiento, el cual se realiza utilizando la rotonda de acceso a La Comarca, una rotonda pública; desplaza la garita de La Comarca que actualmente está situada a esta altura, la desplaza más allá del proyecto y genera una rampa bastante cómoda de treinta metros de despliegue donde podrían ingresar en dos rampas paralelas hasta doce vehículos, uno detrás del otro, esa es la manera con la cual se ingresa al estacionamiento.

El estacionamiento se despliega en dos niveles en toda la superficie del edificio, es decir tenemos aproximadamente veintidós mil metros cuadrados de estacionamiento en dos pisos; los vehículos egresan por la avenida Pampite, por este lado de aquí, donde se ha previsto una bahía de egreso que orienta obligatoriamente hacia el oriente de la avenida Pampite obligando a los vehículos hacer un giro en "u" para aquellos que quieran dirigirse a través de la Interoceánica a Quito. Es decir, los vehículos egresan del estacionamiento, va a existir un borde de hormigón en la avenida Pampite, hacen el giro en "u" por esta reforma geométrica y se dirigen hacia Quito. Aquellos que quieran dirigirse a Cumbayá, sencillamente hacen el giro a la izquierda y se dirigen sea a través del redondel o de la avenida Pampite.

ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS

El Proyecto contempla un total de 487 plazas de estacionamientos para vehículos livianos localizados en 2 subsuelos:

- vivienda 237 plazas,
- oficinas 155 plazas,
- comercio 18 plazas,
- visitas 77 plazas.
- 4 módulos para vehículos menores de servicio.

Lo referente al cálculo de vehículos, debo señalar que el proyecto plantea un total de 487 plazas de estacionamiento que están divididas de la siguiente manera en dos subsuelos:

- Para vivienda: 237 plazas.
- Para el bloque de oficinas: 155 plazas.
- Para el bloque de comercios en planta baja, debajo del bloque de oficinas: 18 plazas.
- Tiene 77 plazas de visitas; y,
- 4 módulos para vehículos de carga y de descarga.

Hemos hecho un análisis de lo que dice nuestra norma y que hace esta propuesta. La norma establecería que para vivienda, que hay 130 departamentos se requerirían 148 estacionamientos; con trece estacionamientos de visitas. El proponente arroja 213 estacionamientos más trece de visitas con un excedente de 65 estacionamientos para la vivienda. El argumento que nos ha expuesto el promotor es que en Cumbayá existe una cultura muy activa de utilización de vehículos, relativamente elevado por familia, entre 2.5 y 3 vehículos por familia.

En el ámbito de las oficinas hay 81 oficinas, lo que exigiría 165 estacionamientos; 41 de visitas y uno para vehículos menores. El proponente arroja 175 estacionamientos para oficinas; 41 de visitas y dos para vehículos menores, excediendo en 10% la normativa. Cabe recalcar que la normativa exige mínimos no máximos.

Para los 13 locales se exigiría 14 parqueaderos, 23 de visitas y uno para vehículos menores; el proponente da 18 parqueaderos; 23 para visitas y dos para vehículos menores, excediéndose en cuatro.

Finalmente, los vehículos de carga y descarga, serían dos y se proponen dos. El total de estacionamientos en exceso serían 81.

En base a ese cálculo de estacionamientos, a esa propuesta de estacionamientos, hemos realizado un distributivo en horas pico tanto para el ingreso como para el egreso. Entendiendo que el egreso de personas que vendría de Quito, fundamentalmente, se afectaría entre las siete y las ocho de la mañana, hemos hecho el cálculo sobre los 237 vehículos de vivienda menos los 20 vehículos con pico y placa, perdón que egresarían del estacionamiento, nos arroja un total de 190 vehículos en esa hora, entre las siete y las ocho egresarían del edificio 190 vehículos. Si el 50% se va a Quito, a través de la vía Interoceánica serían 95 vehículos, que divididos para los 60 minutos de la hora pico, arrojaría 1.5 vehículos por minuto, lo cual desde la perspectiva de movilidad es marginal.

Igualmente, si el 50% se va al Valle, 95 vehículos distribuidos por los 60 minutos de la hora pico de egreso, igual arroja un incremento de 1.5 vehículos por minuto, tanto por la avenida Pampite como por el redondel de Las Bañistas.

En el ingreso a ese mismo rango de la mañana, entre las ocho y las nueve de la mañana, es decir fundamentalmente las personas que vienen a las oficinas, hemos descontado de los 150 vehículos que ingresarían a las oficinas, un 10% de vehículos que vendrían desde Quito por pico y placa, lo cual me da 140 vehículos circulando por hora. Si es que dividimos los 140 vehículos por los 60 minutos nos arroja 2.30 vehículos al minuto, lo cual es nuevamente marginal.

Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Marco Ponce, 12h09 (16 concejales)

Adicionalmente, el proyecto genera una serie de compensaciones a los impactos del tráfico y contribuciones a la ciudad que voy a detallar:

- Las reformas geométricas viales de semaforización y señalización que se indicaron en el plano anterior, corren a costo del promotor y están valoradas aproximadamente en 80 mil dólares.
- Adicionalmente, garantizaría el uso de los espacios privados de uso público, de esos cuatro mil metros cuadrados y de las aceras a perpetuidad, consignando esa responsabilidad a los copropietarios.
- Finalmente, y este es el punto importante, es que tradicionalmente los PUAES han generado una serie de contribuciones a la ciudad en términos de espacio público y áreas verdes pero en realidad no han generado un aporte económico, una contribución especial económica por los beneficios del cambio normativo operados en el predio. Lo que estamos haciendo aquí es la aplicación de la normativa de venta de edificabilidad que ya existe en nuestra ordenanza, aplicada a los tres pisos adicionales que nos está solicitando este promotor, es decir que en edición a todos los beneficios de espacio público, mejoramiento de aceras, soterramiento, reformas geométricas y semaforización; hemos convenido con el promotor un pago por edificabilidad que se va a desprender de la siguiente fórmula:

COMPENSACIÓN ECONÓMICA POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

$$CE = \frac{S(t) \cdot V(AIVA)}{AUT} \cdot AB(p)$$

Donde:

CE= Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado

S (t)= Superficie del terreno

V (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno

AUT= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS

AB (p)= Área Total de Construcción a incrementarse de los pisos autorizados

$$CE = \frac{10.977,83 \text{ m}^2 \cdot 175}{11.526,72} \cdot 11.526,72 = 1.921.120,25$$

*Dada la configuración arquitectónica del proyecto, que prevé un espacio privado, abierto y de acceso público de aproximadamente 4.000 m², al amparo de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su **Artículo 98.- Suelo creado por redistribución del COS-PB**, la Mesa Técnica reconoce que dicho aporte de espacio de acceso público representa una contribución urbana a favor de la ciudad equivalente al 50 % del valor de un piso adicional de suelo creado; el mismo que corresponde a \$ 320.186,71 (trescientos veinte mil ciento ochenta seis dólares americanos con 71/100), valor que se descontará del monto referido en el numeral anterior. Se recalca que este espacio público no podrá tener ningún tipo de restricciones de uso y acceso, lo cual quedará estipulado en la Ordenanza Metropolitana que regulará al PUAE.

$$CE = \$ 1.600.933,54$$

La ordenanza establece que por suelo creado se aplicará una contribución especial o una contribución económica que se desglosa en esta fórmula: el área del terreno se multiplicará por el área del AIVA; se dividirá por el coeficiente total de ocupación y se multiplicará por el área bruta adicional, solicitada por el promotor. Vamos a observar como repercute esto en el edificio; el terreno es de 10.900 m² y el AIVA reportada por Catastro, a la fecha, es de 175 dólares el metro cuadrado...

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Solamente por curiosidad, el valor comercial ¿Cuánto es?

ARQ. JACOBO HERDOÍZA – SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA (E): Está por los 400 dólares en este sector. Lamentablemente, no tenemos normativa para aplicar valor comercial tenemos que basarnos en las Áreas de Intervención Valorativa; sí a eso yo le divido por el coeficiente de la normativa actual que son 11.500 m²., y le multiplicó por el excedente del área que nos solicitan que son otros 11.500 m²., el monto de la contribución imponible es de 1'900.000 dólares Los promotores deberían cancelar al Municipio, uno punto nueve millones de dólares por esos tres pisos con la zonificación que les estamos dando.

Sin embargo, hay otro concepto que hemos aplicado y que nos parece pertinente este caso y es que cuando se libera en planta baja el coeficiente de ocupación de suelo, nos permite reconocer a favor del promotor esa liberación en planta baja con la posibilidad de que esa la compense en un piso superior. En este caso el promotor está liberando en esa franja que les mostramos, cuatro mil metros cuadrados que es exactamente la superficie de un piso superior, sin embargo al no ser un espacio público ese sino un espacio privado de uso público, le estamos reconociendo, no un piso como podríamos haberlo hecho sino la mitad de un piso, a este valor por lo tanto de uno punto nueve millones le estamos descontando la edificabilidad de un medio piso que equivale a 320 mil dólares, lo cual arroja un pago a favor del Municipio de uno punto seis millones de dólares.

Hasta ahí la explicación de la ordenanza. Gracias.

SEÑOR ALCALDE: Concejal Ubidia.

CONCEJAL MSc. PATRICIO UBIDIA: Reconozco la actitud de la presentación de disculpas, porque en realidad el procedimiento no fue el adecuado; y, obviamente ese tipo de gestiones que se hacen en beneficio de la ciudad son importantes agilizarlas pero se debe cumplir los procedimientos; en ese sentido me llamó la atención que se haya subido al digital sin la aprobación, la aprobación se da una vez que todos los concejales firman, por lo que para una próxima si pediría que se tenga la precaución necesaria y el cuidado debido para que se proceda como corresponde en la parte legal.

En realidad, esta obra que se quiere ejecutar en la zona de Cumbayá, lo hemos tratado en varias ocasiones en la comisión, insisto, pienso que es importante todo lo que significa el desarrollo y la dinamización productiva y económica en la ciudad. Surgieron algunas dudas, sobre todo en temas de movilidad que se han ido absolviendo en medida que lo hemos tratado en la comisión. Sí me preocupa por el sector, lo dije y lo determine en la propia comisión, ojalá que con las medidas se vayan mitigando estas problemáticas porque en realidad ahí tenemos una universidad con un número importante de estudiantes, en donde en las vías principales siguen generando algunos inconvenientes sobre todo en horas hábiles de la universidad, por eso era el pedido de que se tome en consideración todos los planteamientos realizados, eso es lo que nos han dicho los promotores que se va a

hacer y que de esa manera se pueda adelantar y, obviamente, que los trabajos se desarrollen.

Sale de la sala de sesiones la concejala Srta. Carla Cevallos, 12h24 (15 concejales)

El pedido si sería que, en realidad, estas obras de mitigación vayan a la par de lo que va la construcción, que no se actúe de forma diferente, esto digo porque hemos tenido experiencias; ahora mismo que vemos en la zona del Ciclista, en donde hace algunos años se dio la posibilidad para que se construya una edificación de una universidad privada, obviamente, lo que se solicitó es que exista una compensación para la movilidad y es el paso a desnivel que se lo está ejecutando y está por concluir; eso es algo positivo que ya los promotores y el sector privado ha entendido que, como parte de las obras que realizan porque ellos reciben un beneficio privado, sí tengan también compensaciones con la ciudad, eso es esencial.

En este caso sí lo debo decir, lastimosamente, ahí fuimos parte, en ese entonces, la comisión de Movilidad, el pedido de las compensaciones; primero se procedió a construir la edificación y luego las medidas compensatorias, generando posteriormente mayores problemas a nivel de tráfico, obviamente ya está funcionando esta universidad y ahora los inconvenientes con las personas que habitan por el sector y la zona; y, quienes a diario circulamos por este sector, por lo que el pedido es que las obras de mitigación se las ejecute a la par de la construcción del proyecto en referencia.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Quiero sumarme al pedido de Patricio, es una observación muy pertinente; pienso que la experiencia de Ecoparque es un reflejo de, no se ha ejecutado todo el proyecto, pero lo realizado ha complicado el tráfico que por sí mismo era complejo; y, luego la demora en la obra establecida de ese paso a desnivel ha significado un problema mayor.

Yo quiero referirme al proyecto en sí, con unos breves comentarios. A mí me parece que son proyectos importantes que se desarrollen en Quito y, particularmente, en Cumbayá. Yo comparto completamente los criterios que se han tenido para desarrollar y aprobar este proyecto; de hecho fue una lógica que se implementó en la administración anterior, a través de ordenanzas que se están aplicando; y, hay que darle fuerza porque hay que densificar la ciudad, así es, también Cumbayá tiene que densificarse.

En el caso de Cumbayá, superar ese modelo de barrios cercados, de barrios encerrados; estábamos hablando con Pedro y Sergio sobre el Rancho San Francisco en donde se cometió el abuso de convertir el área comunal en el club de caballos. Existe una demanda y un tema a resolver. Tener este tipo de proyectos abiertos, creo que es un logro urbanístico importante y con los recursos de superficie limitados, creando ricos espacios públicos, que son de uso público, como debe ser; quiero destacar esos valores.

Me sorprende un poco, tanto parqueadero; es cierto que en Cumbayá las familias tienen más carros pero esto está pensado en universitarios, es decir en familias pequeñas, entonces si me sorprende este tema; además deberían ir caminando, están a dos cuadras, pero para mí no es un motivo de objeción principal.

No me quiero adelantar a lo que va a señalar Sergio, pero estoy de acuerdo con él, respecto a un tema específico que comparto con él: hay que ver cómo se regula el uso de estos incrementos.

Yo veo muy favorable el desarrollo de este proyecto y, ojalá, tengamos más propuestas en este sentido.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: No tengo objeciones, me parece que el concepto de los proyectos urbano arquitectónicos especiales, es tremendamente potente para poder incidir como Municipio en el desarrollo futuro de estas zonas de expansión urbana y no sólo de expansión sino incluso dentro de los espacios urbanos consolidados. Me parece que ésta es una aplicación interesante del tema, yo quiero hacer tres observaciones puntuales y una cuarta de carácter general.

La primera es la misma preocupación que tiene Patricio Ubidia, en el sentido de que más allá del número de vehículos es el impacto que tiene sobre la circulación peatonal en una zona universitaria, en donde creo que hay que alentar que la gente camine, es decir, no podemos prohibir que se tengan carros y no podemos obligarle a la gente que utilice un modo de transporte pero me parece que sí podemos dar señales, en el sentido de preservar; priorizar; jerarquizar; promover el tránsito peatonal.

La sugerencia puntual es que en los cruces de las intersecciones, que nos expusieron en los diagramas, tanto de la Valenzuela como la que queda un poco más hacia el occidente ¿No es cierto? Se pueda poner el resalto a esos cruces peatonales, es decir,

no solamente se pinte el paso cebra sino que se eleve el nivel de la intersección, lo cual va a contribuir además para que la gente baje la velocidad, porque quienes conocemos la Pampite y hemos pasado por ahí, supongo que somos la mayoría, eso es pista de carreras por ser una avenida generosa desde el punto de vista del ancho de los carriles y por tanto insinúa el hecho de que los vehículos bajen velozmente, particularmente en aquellas horas en las que no existe el flujo vehicular asociados a la hora punta; más bien en las horas valle esta es una zona, pienso que de riesgo y si vamos a incentivar que la gente de la universidad ocupe este proyecto, creo que sería bueno hacer un esfuerzo adicional, no sólo en resolver el tráfico vehicular, sino fundamentalmente el promover creativamente el tráfico peatonal. El aumento en la inversión de eso, no será ni el 5% de lo que está compensándose, pero me parece que el mensaje e impacto que puede tener, es importante. Esta es una observación puntual respecto al proyecto.

El otro aspecto es, ya se lo ha mencionado, el número de estacionamientos, opino que es otro mensaje que deberíamos nosotros tratar de incidir, puesto que el aumento del número de estacionamientos encarece el costo de la vivienda porque atado al departamento vienen dos o tres estacionamientos, que tienen un costo adicional. Digamos que los niveles de consumo al que están orientados estos proyectos no son sectores medios, sino sectores medios y sectores altos, pero en todo caso el mensaje debería ser, no sé, volver a pensar el tema de los estacionamientos; porque es un mensaje complicado el que ya reconozcamos como un hecho válido que hay que darle atención acrítica de que cada miembro de la familia tiene un vehículo.

Hay situaciones, quizás en los condados más ricos de los Estados Unidos, dónde existe más de un vehículo por persona, tiene un vehículo el papá, la mamá, los hijos; y, uno para andar juntos, pienso que son esos niveles de consumo que son tremendamente perversos y creo que, estos proyectos urbano arquitectónicos deberían también cumplir con estos roles pedagógicos demostrativos, ejemplificadores y, por tanto, yo creo que deberíamos poder resolver esta oferta excesiva de estacionamientos. Tres parqueaderos para una sola vivienda, en los tamaños en las que están planteadas las soluciones habitacionales, me parece que es un mensaje absolutamente desproporcionado, Quito no debería dar ese mensaje, ya no aguantamos con tanto vehículo y creo que, en todos los elementos de intervención en los que podamos hacerlo, es fundamental que señalemos esta situación.

Lo tercero es el cálculo de la compensación económica, yo concuerdo con lo que dice Jacobo, en el sentido de que debe aplicar lo que dice la norma, pero yo no sé, si incluso el precio del metro cuadrado ahí sea de USD\$ 400, tengo la impresión que es significativamente más alto; y, por tanto el gravar el valor catastral para el cálculo de la compensación económica distorsiona significativamente el real aporte que debería cobrarse y, por tanto, creo que esto obliga a que rápidamente podamos emprender en el esfuerzo por actualizar el tema catastral. Yo creo que esto es una expresión clarísima, ¿no es cierto?, del impacto negativo que tiene para la Municipalidad, para la comunidad en su conjunto, el hecho de mantener desactualizados estos valores catastrales, porque claramente aquí estamos señalando ese tema.

Solamente, para ponerle en proporción, estamos dándole 11.000 m², aproximadamente, adicionales; al precio comercial eso significa más de 25 millones de dólares, aparte de lo que ya por el valor actual podría ganar, es decir otros 25 millones y sobre esos 25 millones extras, que es el Municipio el que le permite, estamos cobrándole bastante menos del 10%, digo sobre el valor bruto habrá que ver los valores líquidos de la venta, la ganancia propiamente, la utilidad que significa; pero yo creo que este es un elemento que amerita una reflexión profunda y pienso que esa debería ser una tarea importantísima de este Concejo, es decir poder establecer mecanismos, herramientas de gestión urbana que haga que la iniciativa privada cumpliendo esta responsabilidad social establecida en la Constitución, pueda contribuir de manera mucho más significativa, yo no estoy diciendo que 1'600.000 es despreciable, lo que estoy poniendo es en contexto frente al valor de la utilidad que le representa este proyecto al privado y el impacto que tiene en la ciudad estos desarrollos, yo creo que deberíamos buscar mecanismos más equitativos de contribución del inversionista privado y esta es mi observación de carácter general, en el sentido de, primero, estamos en el mes de mayo y este año debemos resolver el tema del avalúo catastral, tema que no deberíamos dejar para el último mes, señor Alcalde, yo creo que este es un tema que se debe discutir porque atrás de él están un conjunto de consideraciones de orden conceptual que expresan las visiones de ciudad y, por tanto, no creo que sea saludable que el último mes, ¿no es cierto?, apurados por cumplir con los plazos legales establecidos tengamos que acelerar una discusión que, me parece a mí, podría ser tremendamente más rica si la podemos iniciar ahora temprano.

En la comisión de Presupuesto, yo planteé esta posibilidad ante la Administradora General ¡qué pena! Que se fue Alexandra, pero le planteé en el mes de febrero que nos

hagan conocer cuál es la programación que tiene establecida la Administración General para cumplir con esta disposición legal de actualizar el avalúo catastral; y, paralelamente me parece que, nosotros deberíamos estos temas también incorporarlos en la discusión del Concejo, la compensación que hace el privado respecto a la ciudad, esto es un tema tremendamente importante y siendo que es el primer proyecto privado que aprobamos como PUAE, en esta administración.

Ingresan a la sala de sesiones la concejala Srta. Carla Cevallos; y, el concejal Abg. Eduardo Del Pozo, 12h32 (17 concejales)

Hemos adquirido experiencias, tenemos algunos resultados y yo quiero hacer este llamado al Concejo para que incorporemos este tema que es de trascendental importancia, quizás estratégicamente es un hecho insustituible el poder dotarnos como gobierno local de los instrumentos de gestión que permitan compensar los impactos que generan, que permita en la construcción democrática de la ciudad establecer mecanismos de compensación de la ganancia privada, a veces podría parecer excesiva, aunque no quiero utilizar este término para no agregar juicios de valor, pero la enorme ganancia privada que significan estos desarrollos inmobiliarios y cuál debe ser la compensación que hagan a la ciudad, para poder seguirse emprendiendo.

Lo otro que es fundamental y con esto termino, en el que reconozcamos que hay que seguir promoviendo este tipo de proyectos y bajar las guardias y desmitificar aquello de que la intervención del Estado en estos proyectos impide su consecución; yo creo que, el Ecoparque incluso con las dificultades que han sido señaladas, este proyecto evidencia claramente que la iniciativa privada en un marco, en donde las reglas de juego estén claras, en una intervención del Estado transparente no dificulta, no obstaculiza sino por el contrario hace que el beneficio no sólo individual del promotor privado sino fundamentalmente en el beneficio para la ciudad, en términos estéticos; de espacio público; de compensación económica es un elemento que deberíamos insistir en la construcción dentro de las distintas comisiones y aquí en el pleno del Concejo.

SEÑOR ALCALDE: Bien. No habiendo más observaciones declaro conocido en primer debate el proyecto. Concejal Garnica.

CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA: Gracias Alcalde, es importante señalar y, obviamente, reflexionar y debatir sobre lo que aquí se está construyendo ciudad a través de diferentes proyectos, en este caso un plan urbanístico arquitectónico especial, lo que mencionaba Jorge, debo informar a los miembros del Concejo Metropolitano, que estamos trabajando en la propuesta de una ordenanza para, precisamente, regular de mejor manera todo lo que tiene que ver con el desarrollo de estos planes, tenemos en carpeta varios planes y le hemos pedido al Secretario que mantengamos una coordinación mientras se desarrolle una normativa, que bien hace referencia el concejal Páez.

También hay un proyecto de ordenanza para el tema de la regularización de compensación, porque en concreto no creemos que sea muy adecuado de que el análisis, la decisión y cómo se conllevó a la toma de decisiones sobre el monto que aquí se ha expuesto sea de exclusiva responsabilidad de un funcionario, en este caso del Secretario de Territorio, nosotros como Concejo vamos a regular esa situación para que a futuro tengamos argumentos como aquí se han expuesto.

De la misma manera decirle a Carlos, que ya tenemos los informes para el proyecto de ordenanza que ha propuesto y que tiene que ver con el desarrollo urbanístico en estos aspectos, vamos a tomar el interés que siempre ha sido por parte de la Comisión de Suelo para invitarle y participar del desarrollo de la misma.

Sale de la sala de sesiones la concejala Lic. Susana Castañeda, 12h35 (16 concejales)

Hay que tratar los temas con la mayor objetividad, en este proyecto arquitectónico especial tenemos sobre la base de un catastro actualizado, no queremos caer en la subjetividad en decir si la valoración está bien; está mal; está poco o está mucho, eso responde a una realidad concreta al día de hoy, mañana cuando se hagan las valoraciones o la revisión del catastro nos dirán técnicamente que es lo adecuado; hace un momento nomás que estábamos conversando del Rancho San Francisco cuyo valor por metro cuadrado va entre 500 a 700 dólares, otros exageran, entonces en esa subjetividad nosotros no queremos caer sino sobre la base de lo que tenemos actualmente en el ordenamiento jurídico vigente.

Lo último, con todo respeto y cariño a Patricio decirle, primero sobre el tema de la recolección de firmas, aquí felicitar la transparencia con que se maneja la Secretaría

General, a través de Mauricio Bustamante, y manifestar que en efecto sería mejor buscar un mecanismo para la recolección de firmas. Si ustedes observan en este orden del día, en el punto quinto, que conocimos sobre el tema del Quito Tennis y Golf Club, ustedes verán que no está la firma del concejal Patricio Ubidia.

En el punto tres que es a continuación de este que tiene que ver con la Urbanización La Quinta, tampoco está la firma del concejal Patricio Ubidia y, por eso, sí es necesario que se coordine de alguna manera con los concejales para que no falten esas firmas, tomando en cuenta que es el reflejo de un trabajo que se viene desarrollando, asistiendo a las comisiones, generando reflexiones y propuestas en el seno de las mismas y de esa manera no tener estos inconvenientes.

Ingresar a la sala de sesiones la concejala Lic. Susana Castañeda, 12h38 (17 concejales)

Con eso, señor Alcalde, vamos a tomar en cuenta las recomendaciones en la Comisión de Uso de Suelo y de esa manera continuar con los trámites conforme los procedimientos establecidos en el COOTAD y en las ordenanzas respectivas.

CONCEJAL MSc. PATRICIO UBIDIA: Al haber sido aludido en el tema, igual con la misma consideración, respeto y cariño mi estimado Sergio, ya que nos conocemos varios años en este Concejo; la misma sugerencia para el resto del Concejo porque muchas veces las comisiones no tienen quórum por la falta y presencia de concejales, pero más allá de las firmas, porque por las firmas no hay problema, una vez que se aprueba en la comisión, nosotros sabemos cuál es el procedimiento legislativo y parlamentario, no habría problema porque hay aprobación y para eso están las actas que dicen "aprobación"; lo que me sorprendió es que se coloca en el orden del día posterior a la aprobación de la comisión y que consten todos los estudios y todo lo que debe constar en el sistema antes de que se suba en el orden del día, ese es el procedimiento básicamente con el que no estoy de acuerdo.

Se debe subir al sistema con toda la información correcta como es el procedimiento, como debe constar y como dice claramente la ordenanza, es el procedimiento no es cuestión de firmas; es el procedimiento que antes de conocer si existen o no los estudios se suba y se ponga en el orden del día.

Yo creo que por sentido y respeto a los miembros del Concejo para que tengan la documentación, no por un tema personal sino para los concejales que tengan la documentación previamente y conozcan de lo que se va a tratar en el Concejo Metropolitano. Eso básicamente, era el procedimiento.

SEÑOR ALCALDE: Bien, declaro conocido en primer debate el proyecto de ordenanza en discusión.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	BLANCO	AUSENTE
1 SR. JORGE ALBÁN	✓			
2 SR. DAVID BERMEO				✓
3 LIC. SUSANA CASTAÑEDA	✓			
4 SR.TA. CARLA CEVALLOS	✓			
5 ABG. EDUARDO DEL POZO	✓			
6 DR. PEDRO FREIRE	✓			
7 SR. SERGIO GARNICA	✓			
8 DR. MARIO GRANDA	✓			
9 SR. MARIO GUAYASAMÍN	✓			
10 ING. ANABEL HERMOSA	✓			
11 PROF. LUISA MALDONADO	✓			
12 DRA. RENATA MORENO	✓			
13 ING. CARLOS PÁEZ	✓			
14 SR. MARCO PONCE				✓
15 ECON. LUIS REINA	✓			
16 DR. ANTONIO RICAURTE				✓
17 SR. LUIS ROBLES	✓			
18 LIC. EDDY SÁNCHEZ				✓
19 SRA. KAREN SÁNCHEZ	✓			
20 MSc. PATRICIO UBIDIA	✓			
21 SRA. IVONE VON LIPPKE	✓			
22 DR. MAURICIO RODAS ESPINEL - ALCALDE METROPOLITANO	✓			
VOTACIÓN TOTAL	18 votos a favor			4 ausencias

RESOLUCIÓN:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, POR MAYORÍA (18), RESUELVE DAR POR CONOCIDO EN PRIMER DEBATE LA ORDENANZA DEL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL "ARTS CUMBAYÁ". (IC-O-2015-078).
