

ACTA No. 2015 – 096 – E

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE 2 DE DICIEMBRE DE 2015

SIENDO LAS CATORCE HORAS CON VEINTICUATRO MINUTOS DEL MIÉRCOLES DOS DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE, SE INSTALA LA SESIÓN PÚBLICA EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, BAJO LA PRESIDENCIA DEL DR. MAURICIO RODAS ESPINEL, ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO, CON LA ASISTENCIA DE LAS SEÑORAS Y SEÑORES CONCEJALES SIGUIENTES:

- | | |
|---------------------------|-----------|
| 1. MSC. SOLEDAD BENÍTEZ | CONCEJALA |
| 2. ABG. DANIELA CHACÓN | CONCEJALA |
| 3. SR. HÉCTOR CUEVA | CONCEJAL |
| 4. ABG. EDUARDO DEL POZO | CONCEJAL |
| 5. DR. PEDRO FREIRE | CONCEJAL |
| 6. SR. SERGIO GARNICA | CONCEJAL |
| 7. DR. MARIO GRANDA | CONCEJAL |
| 8. DRA. RENATA MORENO | CONCEJALA |
| 9. ING. CARLOS PÁEZ | CONCEJAL |
| 10. SR. MARCO PONCE | CONCEJAL |
| 11. ECON. LUIS REINA | CONCEJAL |
| 12. ABG. RENATA SALVADOR | CONCEJALA |
| 13. SRA. IVONE VON LIPPKE | CONCEJALA |

ADEMÁS ASISTEN LOS SIGUIENTES FUNCIONARIOS:

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| ECON. MIGUEL DÁVILA CASTILLO | ADMINISTRADOR GENERAL |
| DR. GASTÓN VELÁSQUEZ | PROCURADOR |
| | METROPOLITANO |
| DR. MAURICIO BUSTAMANTE HOLGUÍN | SECRETARIO GENERAL DEL |
| | CONCEJO METROPOLITANO |

SEÑOR ALCALDE: Muy buenas tardes, señoras y señores concejales, público presente, bienvenidos a esta sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito. Señor Secretario, por favor dígnese constatar el quórum.

Página 1 de 88

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Señor Alcalde, buenas tardes, contamos con la presencia de 13 señoras y señores concejales, más su presencia, con lo cual tenemos el quórum legal para iniciar la sesión.

SEÑOR ALCALDE: Una vez constatado el quórum, declaro instalada la presente sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del COOTAD. Por favor, señor Secretario, dé lectura al orden del día para la presente sesión.

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Procede a dar lectura del orden del día.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: En el punto cuarto me parece que aclarando también, debería ser: "resolución al respecto", porque en todos los que son resoluciones se dice: "conocimiento y resolución al respecto", en este no se dice, creo que se debe aclarar eso.

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: Es una omisión de tipeo.

SEÑOR ALCALDE: Por favor incluir eso en el acta señor Secretario. Pasemos al primer punto del orden del día.

SEÑOR SECRETARIO GENERAL:

I. Primer debate de los siguientes proyectos de Ordenanza:

1. Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín", Sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 0009, del Proyecto Urbanístico "El Garrochal", sector Turubamba (IC-0-2015-231)

SEÑOR ALCALDE: Concejales Garnica

CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA: Gracias Alcalde, compañeras y compañeros concejales, público presente, buenas tardes. Este Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Ciudad Jardín" se lo viene construyendo desde hace varios años y ya tiene una importante ejecución e inclusive el señor Presidente de la República ha hecho un ofrecimiento de hacer una escuela del milenio. Existe un

terreno el cual, desde ya anticipo, no se lo incluyo en este proyecto en virtud de que amerita un acercamiento entre el Ministerio de Educación y la Municipalidad, sin embargo, frente a los cambios requeridos es la modificatoria de los coeficientes de ocupación del suelo, tomando en cuenta que ahí hay una vía principal que deja de ser comercial porque ya no habrán locales comerciales, ya que de acuerdo a la planificación establecida no fueron convenientes y se cambia a residencial, posibilitando la implementación de departamentos.

Ingresan a la sala de sesiones la concejala Lic. Susana Castañeda y el concejal Sr. Mario Guayasamín, 14h27 (15 concejales)

Los cambios propuestos como consta en la foja dos del informe, es la supresión de esta zona comercial que acabo de referir y se destina al área comercial para uso residencial. Se conservan las áreas establecidas para el sector sin modificaciones; el cálculo y localización de los parqueaderos que demanda el área residencial cumplirá con la normativa vigente, esto es de acuerdo al detalle, nos hemos preocupado mucho para que no exista una afectación en lo que tiene que ver con el tema de parqueaderos.

Se proyectan áreas menores de edificabilidad en las áreas proyectadas de acuerdo a la Ordenanza Especial No. 0009, es decir, hay una reducción en el coeficiente de ocupación del suelo, en un 5%. La propuesta es que se incremente el coeficiente de ocupación sin modificar la altura de edificabilidad; se incrementa el coeficiente de ocupación del suelo del 30% y al 19%, generando una diferencia de edificabilidad de 13.765 m²., por aprovechamiento de las condiciones topográficas de estas manzanas.

El último tema es que se realiza un incremento al coeficiente de ocupación del suelo del 28% y 24% y una reducción del 4% y del 47%, generando una diferencia de edificabilidad de 71 m². Es importante señalar que el área total de edificabilidad es de 650.088 m²., de acuerdo a la Ordenanza Especial No. 0009 y se incrementan 7.775 m²., para un total de 657.863 metros, lo que significa un incremento del 1,2% del área total edificable, ratificando que se vela por el tema de parqueaderos y las áreas verdes, contiene los informes respectivos así como el informe legal.

Hemos hecho una inspección la Comisión de Uso de Suelo, estuvieron presentes los concejales: Jorge Albán, Eduardo del Pozo, el delegado del concejal Marco Ponce, ahí pudimos constatar precisamente la zona donde deja de ser área comercial y se

Página 3 de 88

genera este cambio de uso de suelo. Entonces, este es el primer debate reiterando que es un proyecto que viene desde hace dos administraciones, se ha desarrollado, ya están varias manzanas consolidadas y lo que se trata, al ser un proyecto de interés social, es que se realicen estas correcciones en los coeficientes para que continúe sin ningún inconveniente, eso pongo a consideración del Concejo.

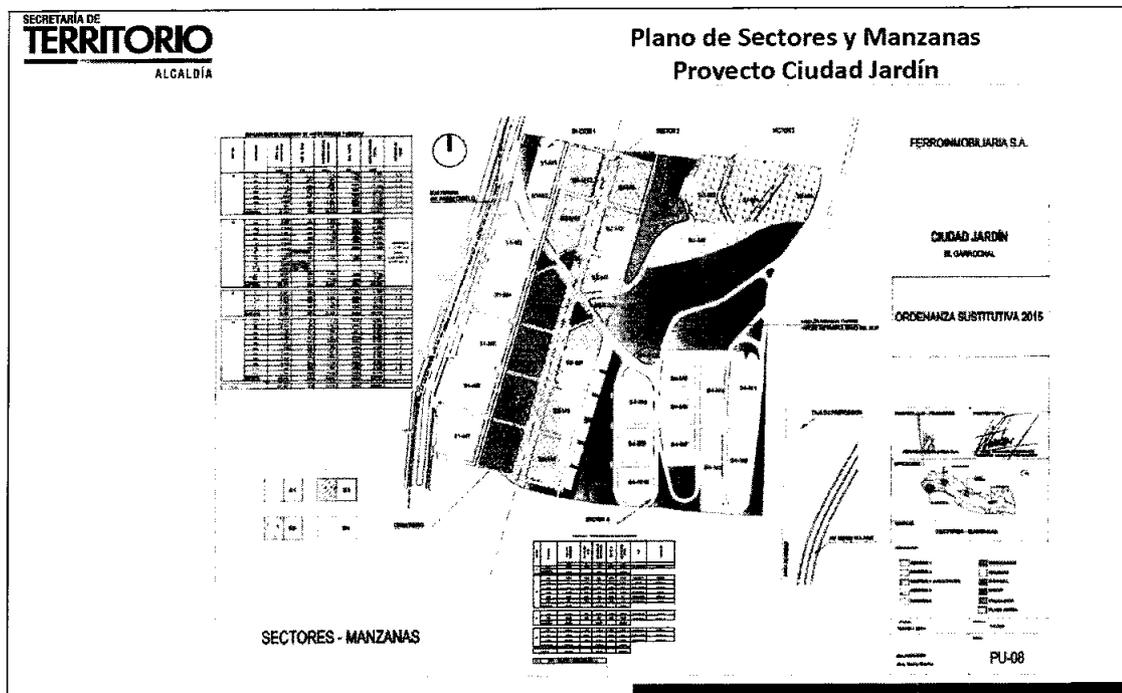
Ingresar a la sala de sesiones el concejal Sr. Jorge Albán, 14h30 (16 concejales)

SEÑOR ALCALDE: Quiero invitar al señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda para que pase adelante a realizar la presentación respectiva.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA - SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: Señor Presidente del Concejo, señoras y señores concejales, autoridades municipales, público presente, buenas tardes. Es correcto lo que ha señalado el concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Suelo, voy a hacer rápidamente una exposición más de carácter gráfico para localizar los cambios que ha precisado el concejal Garnica.

| | |
|---|--|
| <p>SECRETARÍA DE TERRITORIO ALCALDÍA</p> <p>Proyecto de Ordenanza Especial <i>Ciudad Jardín</i> Sustitutiva de la Ordenanza Especial No. 0009 del Proyecto Urbanístico "El Garrochal", sector Turubamba.</p> <p>Quito, 2 de Diciembre de 2015</p> | |
|---|--|

Es, efectivamente, un proyecto que se desarrolla desde el año 2004 en el sur de Quito, es uno de los proyectos emblemáticos de vivienda de interés social. La vivienda que ahí se comercializa es una vivienda compacta en altura, aprovecha una localización estratégica al pie del Simón Bolívar, en el sector de Turubamba Alto, en el sector del Garrochal. Estimamos, que es uno de los proyectos planificados del Distrito y efectivamente tiene un músculo de venta importante, está capturando en este momento en donde hay todo un sistema de incentivos financieros a la vivienda de interés social importantes ventas y, por lo tanto, se considera como una solución urbanística arquitectónica de carácter social en un entorno urbano que es muy complejo, que es el sector de Turubamba Bajo, el sector del Garrochal.



Este es el mapa donde se establece la sectorización de la urbanización, la parte baja que vemos hacia la Avda. Padre Carollo, es el denominado sector uno. El siguiente sector que está comprendido en esta gran franja de aquí se denomina sector dos, está atravesado por una línea de alta tensión y por la vía principal de comunicación hacia el escalón que conduce hacia la Simón Bolívar. Tenemos el sector tres que es un sector de pendientes flanqueado por un área verde importante que es la penetración del parque metropolitano. Aquí, como bien decía el concejal Garnica, está previsto a futuro el emplazamiento de una unidad educativa del Milenio, en un equipamiento

que es del Municipio de aproximadamente 13.500 m²., que se complementa por un equipamiento privado del promotor de unos 5.000 m²., en este predio de 18.000 m² en total se emplazará una unidad educativa del milenio.

Finalmente el sector cuatro, que es un sector con fuerte pendiente donde tenemos un manzanero, acompañado de área verde, penetración del parque metropolitano y de otra isla de área verde importante, que es de carácter público.

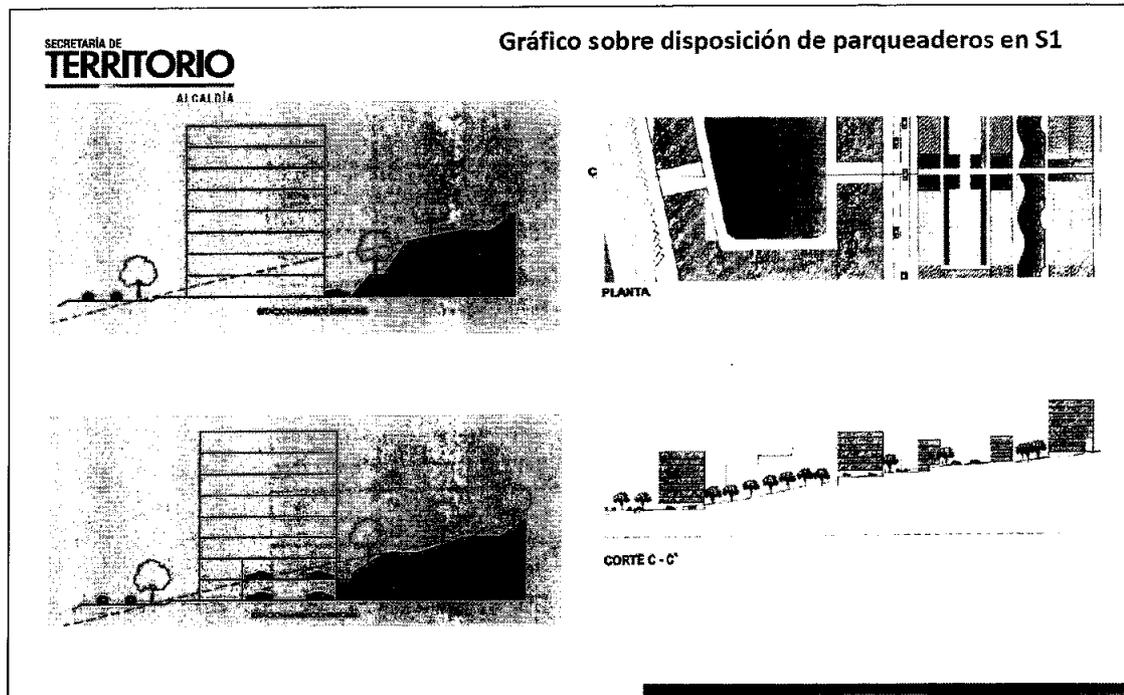
En términos generales vamos a localizar un poco más donde se hacen las modificaciones de edificabilidad que como se ha dicho son menores, en realidad estamos incrementando en 1.25% el coeficiente total de ocupación y son fundamentalmente por razones de viabilidad comercial y topográfica, son los dos temas.

| SECRETARÍA DE TERRITORIO ALCALDÍA | | Matriz de Cambios Propuestos |
|--|---|--|
| SECTORES | CAMBIOS PROPUESTOS | RESULTADOS |
| 1 | Supresión de la zona comercial. | Se destina el área comercial para uso residencial. Se conservan las áreas establecidas para el sector sin modificaciones. El cálculo y localización de los parqueaderos que demanda el área residencial cumplirá con la Normativa vigente (detalle gráficos anexos). |
| 2 | Se proyectan áreas menores de edificabilidad a las proyectadas en la Ordenanza No. 0009. | Reducción en el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) en un 5%. |
| 3 | Se incrementa el coeficiente de ocupación, sin modificar la altura de edificación. | Se incrementa el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) del 30% (M1 y M2) y del 19% (M3 y M4), generando una diferencia de edificabilidad de 13.765,0 m ² , por aprovechamiento de condiciones topográficas de estas manzanas. |
| 4 | Por un ajuste topográfico en este sector que presenta mayor pendiente, se establece un proceso de compensación de la edificabilidad incrementándola en las manzanas más favorables y reduciéndola en las más desfavorables. | Se realiza un incremento al coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) del 28% (M1) y 24% (M2) y una reducción del 4% (M9 y M10) y del 47% (M11), generando una diferencia de edificabilidad de 71,0 m ² . |
| El área total de edificabilidad de 650.088,00 m ² se incrementa en 7.775,0 m ² para un total de 657.863,0 m ² ., lo que significa un incremento del 1.2% del área total edificable. | | |

Entonces, en el sector uno estamos suprimiendo un zócalo comercial de dos pisos, que originalmente el proyecto preveía, básicamente estaban destinados a brindar comercios a lo largo de la Avda. Padre Carollo, ustedes saben esa avenida aún no se concreta, es un proyecto vial muy importante, pero eso no puede detener la viabilidad comercial de un proyecto que actualmente va a conservar la línea de cielo

de 8 pisos, pero reduce la ocupación del zócalo comercial, se mantiene el uso de suelo múltiple sobre esa avenida, ese es el primero.

En términos generales se mantienen todas las asignaciones sencillamente ya no hay la obligación de destinar el zócalo comercial de dos pisos.



Hemos tomado mucha cautela en el cálculo y localización de los parqueaderos, estamos hablando de este sector, que es la parte más baja del proyecto “Ciudad Jardín”, ubicada al flanco de la vía Padre Carollo, originalmente se destinaban dos pisos de equipamiento comercial, actualmente se destina básicamente un frente residencial y en la parte posterior estacionamientos que se podrían solucionar en base a normativa dentro del mismo edificio o a través de playas de estacionamiento posteriores, ajustando la topografía que tiene un declive importante, ese es el primer cambio que se opera a nivel de coeficientes.

Cuadro comparativo de áreas de edificabilidad

| | | | ORDENANZA SUSTITUTIVA (2015) | | | | |
|---------------|----------------|---------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------|----------------------|------------|
| PLANTA BAJA | COS TOTAL 2006 | EDIFICABILIDAD TOTAL 2006 | COS PB 2015 | EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA | COS TOTAL 2015 | EDIFICABILIDAD TOTAL | DIFERENCIA |
| (m2) | (%) | (m2) | (%) | (m2) | (%) | (m2) | |
| 3.166 | 270% | 18.995 | 45% | 3.166 | 270% | 18.995 | - |
| 1.688 | 270% | 10.125 | 45% | 1.688 | 270% | 10.125 | - |
| 5.068 | 226% | 26.031 | 44% | 5.068 | 226% | 26.031 | 0 |
| 6.190 | 262% | 31.799 | 51% | 6.190 | 262% | 31.799 | - |
| 6.575 | 262% | 33.780 | 51% | 6.575 | 262% | 33.780 | - |
| 6.652 | 262% | 34.173 | 51% | 6.652 | 262% | 34.173 | - |
| 4.878 | 226% | 25.054 | 44% | 4.878 | 226% | 25.054 | - |
| 34.217 | 254% | 179.956 | 47% | 34.216 | 254% | 179.956 | 0 |
| 3.256 | 200% | 17.600 | 40% | 3.520 | 200% | 17.600 | - |
| 3.256 | 200% | 17.600 | 40% | 3.520 | 200% | 17.600 | - |
| 2.516 | 200% | 13.602 | 40% | 2.720 | 200% | 13.602 | - |
| 4.382 | 200% | 23.688 | 40% | 4.738 | 200% | 23.688 | - |
| 3.256 | 200% | 17.600 | 40% | 3.520 | 200% | 17.600 | - |
| 3.256 | 200% | 17.600 | 40% | 3.520 | 200% | 17.600 | - |
| 3.256 | 200% | 17.600 | 37% | 3.256 | 194% | 17.057 | - |
| 3.256 | 200% | 17.600 | 40% | 3.520 | 200% | 17.600 | - |
| 3.256 | 200% | 17.600 | 37% | 3.256 | 190% | 16.678 | - |

Se elimina la zona comercial. No hay cambio de áreas ni de uso de suelo.

No existe cambio de edificabilidad, se ha reducido la ocupación en 6.060 m2. (5%)

En el sector dos, que es el sector de la franja intermedia que tiene la banda de alta tensión flanqueada de ambos lados por edificios de mediana altura, ahí hay edificaciones de 8 y 4 pisos, la práctica dice: que en realidad se reducen los coeficientes de edificabilidad, en función del requerimiento de áreas verdes destinadas por cada una de las alícuotas de los departamentos. Entonces, en la práctica hemos notado que en los condominios que ya están construidos se reduce un 5% de la edificabilidad, hay una tendencia a bajar una vez que ya obtiene la licencia constructiva, el promotor.

Veamos donde es este 5%, estamos hablando concretamente de toda esta banda donde ya se presenta un avance importante de 700 viviendas, en realidad la construcción utiliza menos edificabilidad, de la que estaba actualmente prevista.

Los cambios en el sector tres, es la incrementación leve de los coeficientes de ocupación, en virtud de un aprovechamiento topográfico, hay una pendiente que flanquea desde la Simón Bolívar hacia el centro de Ciudad Jardín El Garrochal, donde es posible edificar algo más, y efectivamente eso está sustentado en una fotografía de maqueta que les vamos a mostrar, donde estamos permitiendo

fundamentalmente, en las manzanas 1 y 2, y en la manzana 3 y 4, un incremento de coeficientes de ocupación que repercuten en 13.000 m².

Finalmente en el sector cuatro, estamos aprovechando de mejor manera la topografía en la parte alta de la pendiente donde se presenta una meseta que permite edificar más, y en la parte baja donde la pendiente tiende a incrementarse edificar menos, el resultado de esto es básicamente un ajuste de 71 metros en menos del coeficiente permitido. En total, como bien decía el concejal Garnica, se incrementa apenas en total 7.700 m², lo que significa sobre un total construido de 650.000 m², apenas un 1,2%, es decir la variación es mínima, estamos haciendo ajustes de mercado y topográficos.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Sí aumenta 13.000...

ARQ. JACOBO HERDOÍZA - SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: Porque disminuyo en la anterior manzana 7.500 m², es decir que en realidad en el sector dos el aprovechamiento previsto es de reducción de 5%, es por eso.

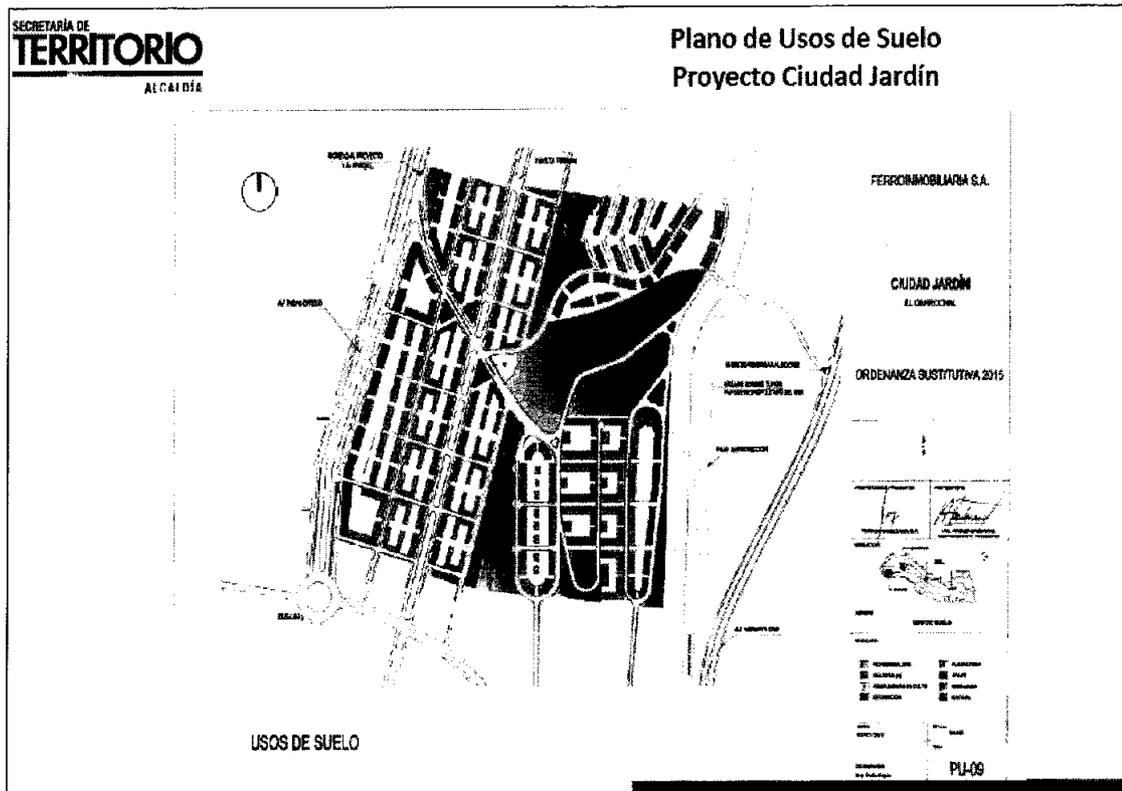
| PLANTA BAL n2) | COS TOTAL 2 (%) | EDIFICABILIDAD TOTAL 200 (m2) | COS PB 201 (%) | EDIFICABILIDAD PLANTA BAL (m2) | COS TOTAL 2 (%) | EDIFICABILIDAD TOTAL (m2) | DIFERENCIA | |
|-------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------|------------|-----------------------------------|
| 5.531 | 170% | 26.864 | 40% | 6.321 | 200% | 31.604 | 4.740 | 30% |
| 4.580 | 170% | 22.245 | 40% | 5.234 | 200% | 26.172 | 3.927 | 30% |
| 4.185 | 141% | 16.859 | 40% | 4.782 | 160% | 19.130 | 2.271 | 19% |
| 5.209 | 141% | 20.987 | 40% | 5.954 | 160% | 23.814 | 2.827 | 19% |
| 19.505 | 156% | 86.955 | 40% | 22.291 | 180% | 100.720 | 13.765 | |
| 4.257 | 136% | 17.026 | 37% | 4.632 | 164% | 20.531 | 3.505 | 28% |
| 3.485 | 140% | 14.348 | 37% | 3.792 | 164% | 16.808 | 2.460 | 24% |
| 4.586 | 164% | 18.343 | 41% | 4.586 | 164% | 18.343 | - | |
| 4.191 | 164% | 16.764 | 41% | 4.191 | 164% | 16.764 | - | |
| 3.040 | 164% | 12.161 | 41% | 3.040 | 164% | 12.161 | - | |
| 2.895 | 164% | 11.578 | 41% | 2.895 | 164% | 11.578 | - | |
| 2.651 | 164% | 10.604 | 41% | 2.651 | 164% | 10.604 | - | |
| 3.685 | 164% | 16.785 | 40% | 4.094 | 164% | 16.785 | - | |
| 2.466 | 164% | 11.236 | 40% | 2.740 | 160% | 10.962 | (274) | 4% |
| 2.613 | 164% | 11.905 | 40% | 2.904 | 160% | 11.614 | (290) | 4% |
| 3.969 | 207% | 23.476 | 40% | 4.536 | 160% | 18.146 | (5.330) | 47% |
| 37.838 | 163% | 164.226 | 40% | 40.061 | 163% | 164.297 | 71 | |
| 34.216 | 193% | 650.088 | 42% | 34.216 | 198% | 657.864 | 7.776 | 1,2% total del incremento. |

Esto es ya en los cuadros señalados sector por sector y manzana por manzana, los incrementos previstos que es lo que he narrado. En el sector uno ¿cuáles son los coeficientes de ocupación que se incrementan? Levemente pasando de un 170% a un 200% en las manzana 1 a 4. Como decíamos en el sector uno Padre Carollo los coeficientes se mantienen, lo único que estamos haciendo es levantar la obligatoriedad del zócalo comercial en planta baja.

En el sector dos, hay una disminución del 5% es ahí donde tenemos un beneficio de aproximadamente de 6.000 m^{2.}, menos que se reducen por no utilización básicamente de todo el potencial edificatorio.

Ingres a la sala de sesiones la concejala Srta. Carla Cevallos, 14h39 (17 concejales)

En el sector tres, es donde experimentamos un incremento de los coeficientes producto del aprovechamiento topográfico, ya que pasan del 170 al 200% y pasan del 141 al 160% lo cual repercute en 13.700 m^{2.}, y; finalmente en el sector cuatro, estamos en realidad con una disminución de 71 m^{2.}; es decir este cambio de edificar más arribas y menos abajo repercute en 71 m^{2.}, la diferencia total es de apenas 7.700 m^{2.}, en más, lo que hemos dicho representa 1.2% del incremento total de la edificabilidad.



Los sectores quedarían de esta manera: en el plano de sectorización y uso de suelo se elimina el zócalo comercial que estaba afectando a este sector, ese es el cambio fundamental. En el sector uno, hemos previsto la zonificación de equipamiento educativo sin que haya un traspaso de dominio aun por el predio que sería destinado a la unidad educativa, se incrementa los 13.000 m². En este sector de mayor aprovechamiento y es aquí donde vemos la compensación entre este sector que se edifica menos y este sector que se edifica más, aparte de eso no hay cambios urbanísticos en esta ordenanza se mantiene tal cual está en la Ordenanza Especial No. 0009.

Cuadro comparativo de áreas de edificabilidad de Equipamientos

Ordenanza 0009

Ordenanza Sustitutiva

| SECTOR | MANZANA | ÁREA UTIL. MANZANAS | | COS PLANTA BAJA | | EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA | | COS TOTAL | | EDIFICABILIDAD TOTAL | | USO | PROPIEDAD |
|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|-----------------|---------------|----------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------------|------------|--------------|-----------|
| | | m ² | % | m ² | % | m ² | % | m ² | % | | | | |
| S1 | EQ1 | 3.221 | 2% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | RECREACION | FERRC (*) |
| | SUBTOTAL | 3.221 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | | |
| S2 | EQ1 | 2.437 | 35% | 853 | 34% | 240% | 34% | 3.412 | 40% | 3.412 | 40% | RECREACION | FERRC (*) |
| | EQ2 | 893 | 35% | 292 | 34% | 240% | 34% | 1.266 | 40% | 1.266 | 40% | SALUD | FERRC (*) |
| | EQ3 | 797 | 35% | 278 | 34% | 240% | 34% | 996 | 40% | 996 | 40% | BIEN SOCIAL | FERRC (*) |
| | EQ4 | 1.110 | 35% | 386 | 34% | 240% | 34% | 1.554 | 40% | 1.554 | 40% | EDUCACION | MEMQ |
| | EQ5 | 1.451 | 35% | 484 | 34% | 240% | 34% | 1.968 | 40% | 1.968 | 40% | RECREACION | FERRC (*) |
| | EQ6 | 999 | 35% | 330 | 34% | 240% | 34% | 1.266 | 40% | 1.266 | 40% | RECREACION | MEMQ |
| SUBTOTAL | 7.541 | 32% | 2.343 | 29% | 1.781 | 33% | 7.322 | 33% | 7.322 | 33% | | | |
| S3 | EQ1 | 13.306 | 35% | 4.657 | 34% | 240% | 34% | 18.628 | 45% | 18.628 | 45% | EDUCACION | MEMQ |
| | EQ2 | 5.345 | 35% | 1.866 | 34% | 240% | 34% | 7.451 | 45% | 7.451 | 45% | RECREACION | FERRC (*) |
| | SUBTOTAL | 18.651 | 33% | 6.523 | 34% | 480% | 34% | 26.079 | 45% | 26.079 | 45% | | |
| S4 | EQ1 | 8.436 | 35% | 2.953 | 34% | 240% | 34% | 11.629 | 45% | 11.629 | 45% | RECREACION | FERRC (*) |
| | EQ2 | 1.872 | 35% | 653 | 34% | 240% | 34% | 2.566 | 45% | 2.566 | 45% | PLAZA CIVICA | FERRC (*) |
| | EQ3 | 16.218 | 35% | 5.587 | 34% | 240% | 34% | 22.445 | 45% | 22.445 | 45% | RECREACION | FERRC (*) |
| SUBTOTAL | 26.526 | 34% | 9.193 | 34% | 720% | 34% | 36.640 | 45% | 36.640 | 45% | | | |
| TOTAL | 55.269 | 10% | 8.436 | 41% | 25.258 | 41% | 25.258 | 41% | 25.258 | 41% | | | |

(*) FERRC = PROMOTOR, FERRC=MOBILIARIA S.A.

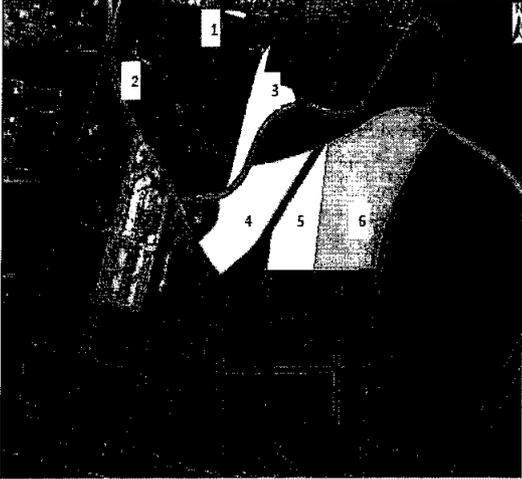
| SECTOR | MANZANA | ÁREA UTIL. MANZANAS | | COS PLANTA BAJA | | EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA | | COS TOTAL | | EDIFICABILIDAD TOTAL | | USO | PROPIEDAD |
|-----------------|-----------------|---------------------|---------------|-----------------|---------------|----------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------------|------------|--------------|-----------|
| | | m ² | % | m ² | % | m ² | % | m ² | % | | | | |
| S1 | EQ1 | 3.221 | 15% | 483 | 15% | 1.454 | 15% | 1.454 | 15% | 1.454 | 15% | RECREACION | FERRC (*) |
| | SUBTOTAL | 3.221 | 15% | 483 | 15% | 1.454 | 15% | 1.454 | 15% | 1.454 | 15% | | |
| S2 | EQ1 | 2.437 | 35% | 853 | 40% | 3.412 | 40% | 3.412 | 40% | 3.412 | 40% | RECREACION | FERRC (*) |
| | EQ2 | 893 | 35% | 292 | 40% | 1.266 | 40% | 1.266 | 40% | 1.266 | 40% | SALUD | FERRC (*) |
| | EQ3 | 797 | 35% | 278 | 40% | 996 | 40% | 996 | 40% | 996 | 40% | BIEN SOCIAL | FERRC (*) |
| | EQ4 | 1.110 | 35% | 386 | 40% | 1.554 | 40% | 1.554 | 40% | 1.554 | 40% | EDUCACION | MEMQ |
| | EQ5 | 1.451 | 35% | 484 | 45% | 1.968 | 45% | 1.968 | 45% | 1.968 | 45% | RECREACION | FERRC (*) |
| | EQ6 | 999 | 35% | 330 | 45% | 1.266 | 45% | 1.266 | 45% | 1.266 | 45% | RECREACION | MEMQ |
| SUBTOTAL | 7.541 | 35% | 2.343 | 41% | 8.226 | 41% | 8.226 | 41% | 8.226 | 41% | | | |
| S3 | EQ1 | 13.306 | 35% | 4.657 | 45% | 18.628 | 45% | 18.628 | 45% | 18.628 | 45% | EDUCACION | MEMQ |
| | EQ2 | 5.345 | 35% | 1.866 | 45% | 7.451 | 45% | 7.451 | 45% | 7.451 | 45% | RECREACION | FERRC (*) |
| | SUBTOTAL | 18.651 | 35% | 6.523 | 45% | 26.079 | 45% | 26.079 | 45% | 26.079 | 45% | | |
| S4 | EQ1 | 8.436 | 35% | 2.953 | 45% | 11.629 | 45% | 11.629 | 45% | 11.629 | 45% | RECREACION | FERRC (*) |
| | EQ2 | 1.872 | 35% | 653 | 45% | 2.566 | 45% | 2.566 | 45% | 2.566 | 45% | PLAZA CIVICA | FERRC (*) |
| | EQ3 | 16.218 | 35% | 5.587 | 45% | 22.445 | 45% | 22.445 | 45% | 22.445 | 45% | RECREACION | FERRC (*) |
| SUBTOTAL | 26.526 | 35% | 9.193 | 45% | 36.640 | 45% | 36.640 | 45% | 36.640 | 45% | | | |
| TOTAL | 55.269 | 35% | 20.074 | 42% | 42.639 | 42% | 42.639 | 42% | 42.639 | 42% | | | |

(*) FERRC = PROMOTOR, FERRC=MOBILIARIA S.A.

En cuanto a la edificabilidad en los equipamientos se ha realizado un ajuste al cuadro No. 2, que consiste en la incorporación de porcentajes de edificabilidad, tema no considerado en la Ordenanza 0009, lo que significa un incremento de 25.750,0 m² a 42.659,00 m², y representa el 66,8 %.

En equipamientos, lo que ocurre en la Ordenanza Especial No. 0009 es que no estaban asignados los coeficientes de ocupación, lo que hemos hecho en este momento es darles coeficientes de ocupación en planta baja y totales a los predios de equipamientos. Tal es así, que hemos consignado para los diferentes predios donde ustedes tenía, por ejemplo, equipamientos con coeficientes en planta baja del 0%, les estamos dando un coeficiente del 15%; donde era el COS total de 0%, les estamos dando 45% de ocupación, esto no altera en lo más mínimo los coeficientes de ocupación del equipamiento, sencillamente estamos registrando los coeficientes máximos de ocupación de los equipamientos homologándolos a 15% y 45% en total, las áreas, por lo tanto, se mantienen y lo único que cambian son los coeficientes.

Evidentemente, esto repercute por asignarles 45% de ocupación a los equipamientos en una superficie utilizable mayor que se está reflejando en la ordenanza. Las imágenes que les mostraba este es el perfil, los cambios en el sector del Padre Carollo.

| SECRETARÍA DE TERRITORIO ALCALDÍA | | Áreas Verdes | | | | |
|---|-------|--------------|-----------|------------|--------------|--|
| Dentro del proyecto Ciudad Jardín "El Garrochal" existen 6 lotes de propiedad municipal, cuyos datos y características se presentan a continuación: | | | | | | |
|  | 1 | 1247092 | 487,27 | MDMQ | Área Verde | Ubicado en S2-EQ6 |
| | 2 | 1248261 | 254,44 | EMDUQ | | Atraviesa el área en SIM2, requiere actualización catastral en base a la Ordenanza No. 009 |
| | 3 | 1247150 | 10.447,95 | MDMQ | Equipamiento | Educativo, falta la expropiación para dar continuidad a la vía. |
| | 4 | 763608 | 21.375,14 | MDMQ | Área Verde | Limitada por una vía pública que es suprimida en el proyecto y que pasa a formar parte del área verde pública. |
| | 5 | 1252514 | 34.357,02 | MDMQ | Área Verde | |
| | 6 | 1296222 | 43.256,36 | EMDUQ | Permuta | Fruto de la permuta por expropiación |
| | TOTAL | | | 117.762,12 | | |

Cuadro en base a información catastral.

En cuanto a áreas verdes, es importante notar que el Parque Metropolitano ingresa al predio y se constituye en el corazón del área verde de Ciudad Jardín El Garrochal, sin embargo, desde la perspectiva de la propiedad, los predios están aún parte de ellos en manos de la EMDUQ por un proceso básicamente de herencia de la propiedad. Concretamente, el predio número seis, que es importante que tiene 4.3 hectáreas, está en manos de la EMDUQ, así como el predio dos que es un predio pequeño de 252 m2., que es un pasaje intersticial entre bloques.

Estamos proponiendo en la ordenanza que esos predios pasen a ser parte del Municipio y se constituyan en la red de área verde de este proyecto. Hay 11.7 hectáreas destinadas a área verde, lo cual veremos a continuación, es bastante más de lo que requiere la ordenanza en términos de cesión de áreas verdes. En aquel entonces, cuando se aprobó la reforma de la Ordenanza Especial No. 0009, se establecía en el COOTAD el 10% de utilización de área verde, vamos a ver cuáles son los coeficientes que actualmente tiene este proyecto.

| Áreas verdes y de Equipamiento de propiedad Pública | M2 y % |
|--|--------------|
| Área útil total de las manzanas, según proyecto de ordenanza sustitutiva | 337.467 m2 |
| Área verde (sin considerar la propiedad de EMDUQ) | 56.219,43 m2 |
| Porcentaje de área verde | 16,65% |
| Área de equipamiento educativo | 10.447,95 m2 |
| Porcentaje de área de equipamiento | 3,09% |

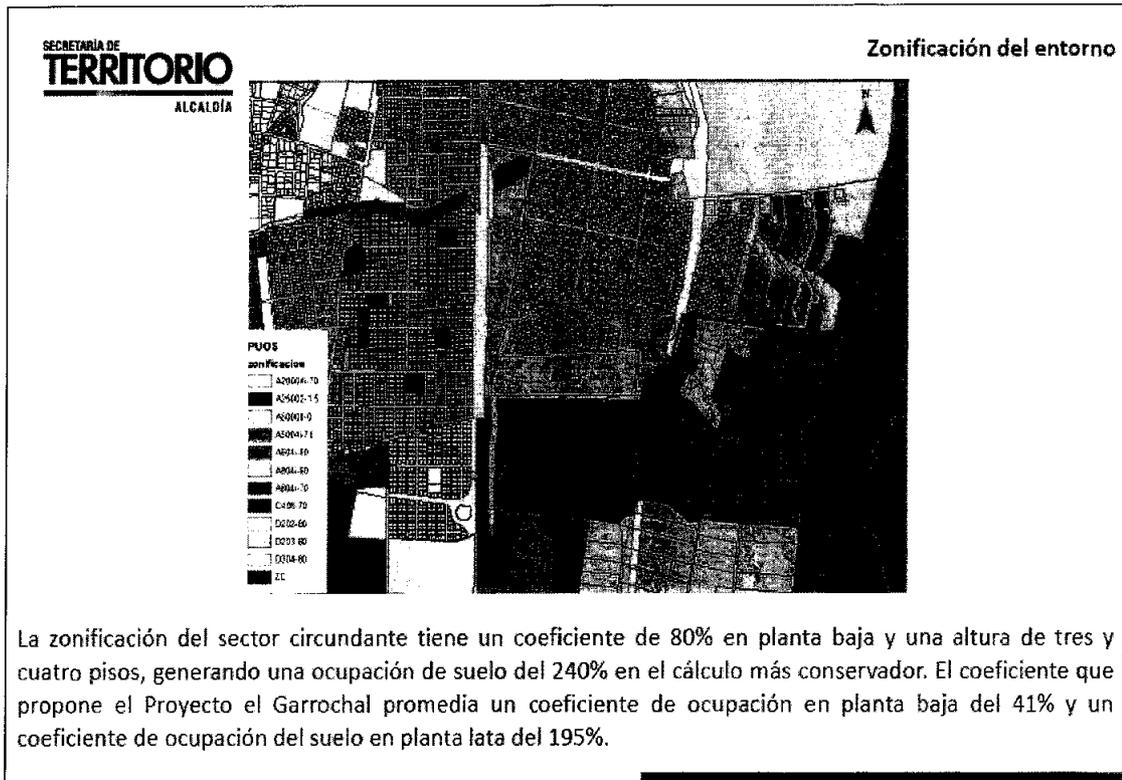
Conclusiones:

- El área verde de propiedad municipal sin considerar las áreas propiedad de la EMDUQ, es del 16,65%, la cual es superior al porcentaje requerido en áreas verdes al momento en que se aprobó la ordenanza No. 009 del proyecto "El Garrochal", el 9 de agosto del 2006, la cual correspondía a un valor del 10%.
- El área destinada a equipamiento es del 3,09%, la cual es superior al porcentaje requerido de equipamientos al momento en que se aprobó la ordenanza No. 009 del proyecto "El Garrochal", el 9 de agosto del 2006, el cual correspondía a un valor del 3%.

El área útil total de las manzanas según el proyecto de la ordenanza sustitutiva alcanza los 337.000 m2., el COOTAD establecía que sobre esta área se destine al menos el 10% a áreas verdes, el área verde sin considerar el predio de la EMDUQ, alcanza 56.000 m2., lo que representa un 16,65%, casi un 17% tiene de áreas verdes, sin considerar la franja de la EMDUQ.

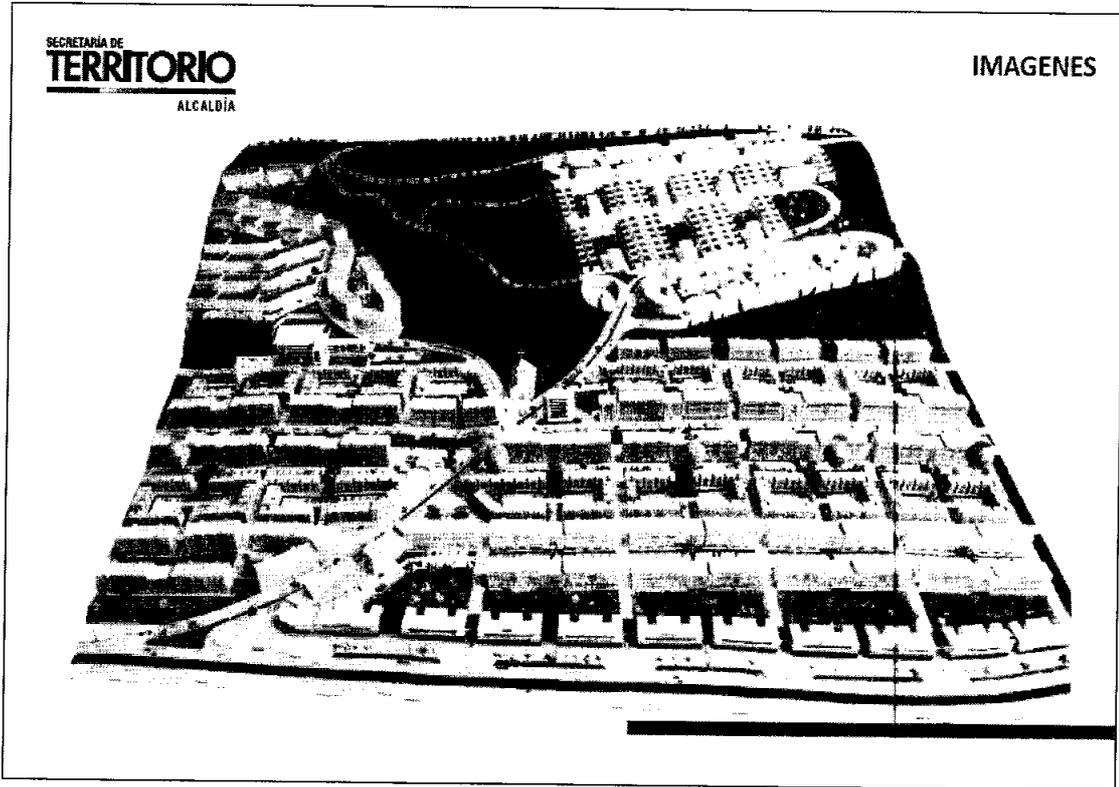
Salen de la sala de sesiones la concejala Dra. Renata Moreno, 14h43 (16 concejales)

El área de equipamiento educativo municipal está actualmente en 10.500 m2. aproximadamente, lo que arroja 3,09%, es decir, que la sumatoria está por el 20%, esto es 10 puntos más de lo que exige la normativa, sin considerar la cesión de suelo que tendrá que hacer la EMDUQ, al Municipio, por concepto de esa franja del parque metropolitano, eso es lo que se explica en las conclusiones del área verde.



¿Qué pasa con los usos de suelo circundantes? ¿Por qué es importante establecer el contexto en el cual se ubica este proyecto? El proyecto se desarrolla en 64 hectáreas, en la parte alta de Turubamba, está la Simón Bolívar y aquí está la Padre Carollo, era producto de un plan que incluía un sector bajo de la hacienda. Actualmente los coeficientes de ocupación en todos los barrios bajos oscilan en un 80%, en planta baja y 240% de ocupación en tres pisos, es decir, una altísima ocupación en predios de 200 metros, eso es lo que caracteriza la realidad territorial de ese sector.

La ordenanza "Ciudad Jardín El Garrochal", luego de incorporar estos cambios alcanza en planta baja un coeficiente del 41% y un total de 195%, es decir, en relación al contexto sigue utilizando menos suelo urbano, por lo tanto hay mayor permeabilidad del suelo, mayor cantidad de áreas verdes. Es un análisis importante porque nos parece que es trascendental rescatar un proyecto planificado en un contexto urbano que presenta dificultades de planificación y de regularización como es el caso de los barrios que están en el sector de Turubamba.

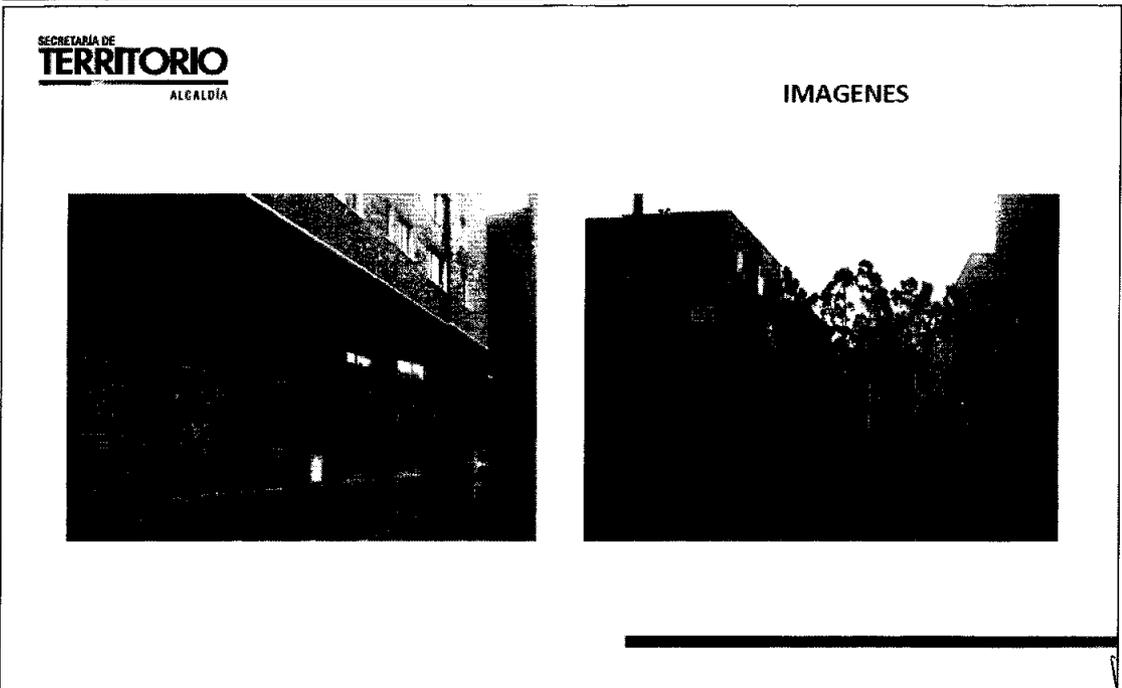
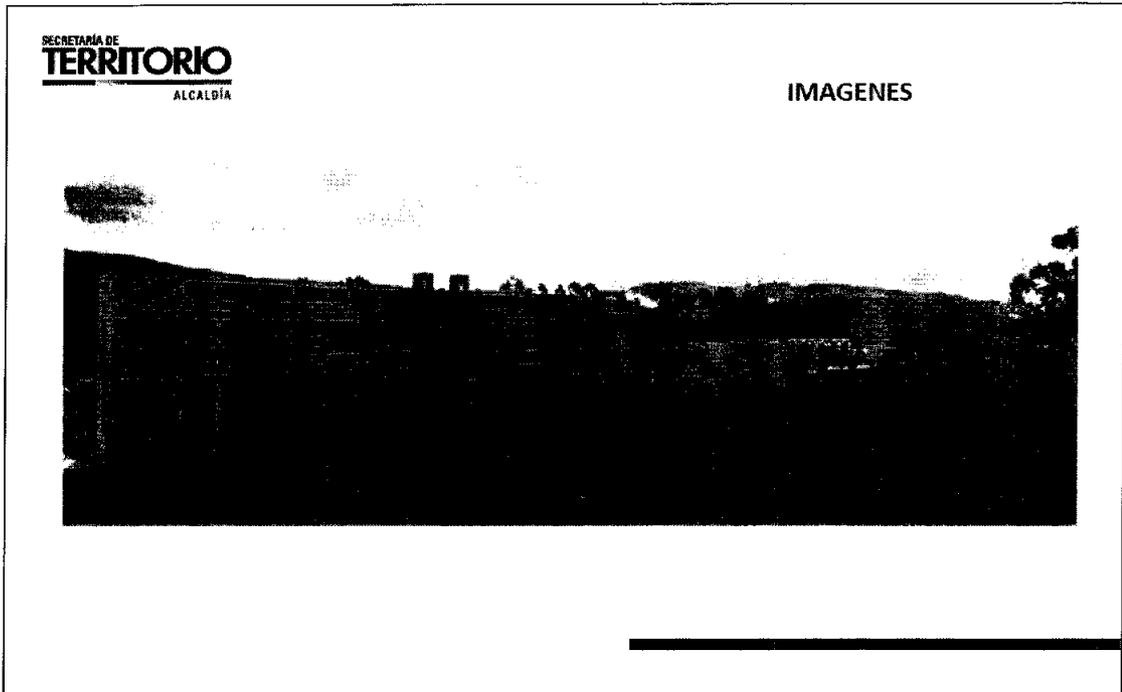


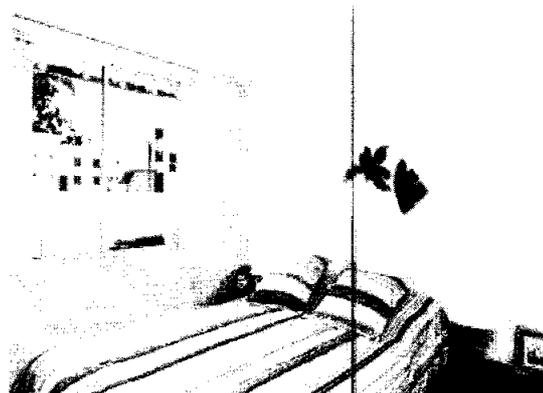
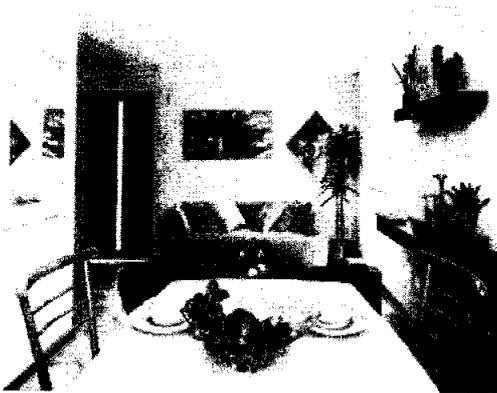
Para concluir una maqueta que ilustra bien los cuatro sectores del proyecto, el sector bajo asociado a la Padre Carollo, donde se elimina el zócalo comercial y se mantiene como un zócalo residencial que incorpora estacionamientos, tiene una robusta área interna de áreas verdes.

El sector dos, que tiene la línea de alta tensión y se constituye en condominios de mediana altura, cuatro pisos hacia el interior y de ocho pisos que ya están construidos, hacia la línea de alta tensión tiene una distancia muy considerable, 54 metros. La Unidad Educativa del Milenio está aquí, aquí sería el emplazamiento de la Unidad Educativa del Milenio en donde se integran urbanísticamente el predio de propiedad privada y el predio municipal que se cambiaría al Gobierno Nacional.

El sector tres, donde se incrementa levemente el aprovechamiento de altura sobre todo por el acondicionamiento topográfico que presenta esta meseta inclinada y finalmente el sector cuatro donde hemos incrementado la altura en la parte alta y bajado el aprovechamiento en la parte baja. La penetración del parque metropolitano como el corazón verde de esto que se complementa con un área triangular en este sector.

Esa es la descripción, evidentemente, esto se complementa con una serie de equipamiento privado que contiene un hospital del día; un centro ecuménico y otros equipamientos más de carácter recreativo, que el promotor se reserva para si dentro de la promoción inmobiliaria.





Esta es la realidad a la fecha, en la visita ustedes pudieron constatar todas las edificaciones a lo largo del sector dos, edificaciones de ocho pisos con un zócalo comercial, que en la práctica aún tiene dificultades de comercializarse, importante en el futuro. Los edificios posteriores de cuatro plantas, departamentos que están en 53 m2., que se comercializan en 40.000 dólares, que es un precio muy competitivo.

Ahí están el funcionamiento de esta galería de doble altura, donde se implantan los comercios, el perfil urbano de los bloques posteriores, cuatro pisos, son condominios declarados en propiedad horizontal y las vías de acceso.

La realidad de los bloques que se están construyendo actualmente, al interior albergan los estacionamientos lo cual en si mismo incide en los coeficientes de ocupación, ustedes ven la calidad arquitectónica que hay detrás de esto que es realmente la competencia directa, digámoslo así a la producción social de vivienda que ocurre en los barrios bajos.

El departamento modelo que en 53 metros cuadrados, logra distribuir dos dormitorios y un área de estudio importante, que podría ser un dormitorio de reserva.

SECRETARÍA DE TERRITORIO
ALCALDÍA

FASES DE CONSTRUCCIÓN E INVERSIÓN

- Ciudad Jardín se construye desde el año 2008.
- Al 2015 hay un avance del 11 % que corresponde a 700 viviendas.
- La capacidad total es de 6.500 unidades habitacionales.
- El proyecto se seguirá construyendo en varias etapas en los próximos 15 años.
- Las etapas se desarrollan de acuerdo al tipo de vivienda y su demanda.
- La inversión programada es de 210 millones de dólares.

Las fases de construcción se construye desde el año 2008; hay un avance del 11% que corresponden a 700 viviendas; la capacidad total es de 6500 unidades habitacionales, proyecto muy importante. Se seguirá construyendo en varias etapas, recientemente se fundió el plinto muy importante de una zona 2; se ajustan a los requerimientos de vivienda y a la demanda del mercado; eso es muy importante ya que lo que estamos cambiando en realidad responde a ese ajuste y hay una inversión programada total de 220'000.000, hasta ahí el informe, señor Alcalde.

SEÑOR ALCALDE: Gracias señor Secretario, Concejal Páez.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Gracias, yo tengo unas observaciones, sería bueno que nos hagan llegar los planos, en la información que nos entregan para poder entender el proyecto porque de la lectura de la ordenanza y de los informes es muy difícil abstraer la información gráfica que está disponible pero que no se nos pone en el digital entonces yo, soy reiterativo en esto pero no me voy a cansar de hacerlo porque creo que ayuda, porque en 24 horas que tenemos entre la convocatoria y la sesión mientras más información se ponga disponible creo que facilita el diálogo y el análisis.

Yo voy a insistir ante la Secretaría que, por favor, incorpore los planos y el detalle gráfico que ayuda a entender y a los compañeros de la Comisión de Suelo, también les voy a pedir que insistamos en este punto, bueno pero es un tema formal.

Lo otro es que este proyecto habitacional tiene más o menos 6500 unidades habitacionales, eventualmente, un poco más con lo que ahora se proyecta, esto implica que ahí van habitar alrededor de 30.000 personas, lo cual hace que en los próximos 10 años esto sea seguramente el cantón No. 20 en tamaño de la República del Ecuador, por tanto creo que la preocupación que tengamos respecto al ordenamiento del territorio y a las definiciones del uso de suelo, son tremendamente importantes porque estamos hablando de una población, yo no sé si es equiparable a lo que fue San Carlos en su momento, pero me parece que podríamos estar señalando una situación como esta.

Lo de San Carlos, ahí está claro que no se construye un hábitat de buena calidad, ya que son unas cajas paradas, una tras de otra con poco espacio verde; poco espacio comunitario; poca conectividad y creo que aquí está un proyecto urbano arquitectónico con bastante mejor calidad, y que además atrae a sectores medio -

medios, porque de los precios que dice Jacobo y también de una pequeña averiguación que yo hice, efectivamente, esto no es para un estrato que se pueda favorecer del bono propiamente, esto es para sectores medio medios, y eso es importante porque hace que parte de la población del estrato económico medio medios, del estrato b y c, que no son susceptibles de recibir el bono, me parece que es importante entonces generar esos equilibrios, por esa reflexión, yo sigo todavía un poco preocupado por el tema de eliminar los zócalos comerciales, es decir, yo entiendo perfectamente que este momento es muy complejo que eso se ponga a vender, pero esta apenas un 10% del desarrollo, el tema es que cuando esto esté completamente maduro y desarrollado va a tener esos niveles de población que estoy señalando, por lo que habría que reflexionar en esa proyección, lo que significaría el restar espacios comerciales en términos de impedir el acceso que tengan.

Ingresar a la sala de sesiones la concejala Dra. Renata Moreno, 14h52 (17 concejales)

Ayer conversé con Jorge Albán al respecto y él me decía: hay montones de zonas que tienen esos desarrollos comerciales, pero ya viendo la magnitud del proyecto y la cantidad de gente que se espera que viva ahí, pienso que hay que hacer una reflexión más profunda que todavía no la he acabado, pero dejo sentada como una observación sobre el hecho de que todo se asigne a uso residencial, cuando me parece que, en los próximos 10 años por las capacidades de consumo incluso que tiene, quienes pueden ser los potenciales habitantes de este sector, por tanto el tema del comercio en términos de manejar una centralidad, un uso mixto de los espacios; la reducción de la demanda de viajes, la posibilidad de que dentro de la propia urbanización o dentro del propio espacio territorial se puedan desarrollar todos los servicios y no haya la necesidad de que la gente para comprar el pan o la leche tenga que usar el carro, a mí me parece que hay que tomar medidas respecto a eso.

Desconozco si existen parámetros en este sentido, digo numéricos que a veces objetivizan la discusión, pero a mí sí me parece que habilitar para uso residencial este tema, dejando que esto que es importante, porque es en la avenida principal, es una cuestión que deberíamos reflexionar. No tengo una respuesta, porque no hemos tenido tiempo para revisar con más detenimiento la información pero quiero dejar sentada esta observación.

Yo creo que el cambiar todo el uso comercial de este sector uno, trasladarle a uso residencial puede ser que lo que estemos construyendo sean situaciones improvisadas, esto es que las residencias, posteriormente, sean habilitadas como locales comerciales, como ocurre por ejemplo en San Carlos, en donde los departamentos de la planta baja se transforman en gabinetes de belleza, bazares, tiendas y algunos otros tipos de servicios, pero es una cuestión improvisada y ese es un tema que me preocupa y que creo que deberíamos revisarlo con más detenimiento.

El otro, me parece que son los temas de la vialidad interna, no pude encontrar lamentablemente en el digital la Ordenanza de El Garrochal, y por lo tanto, no pude ver cómo están diseñados los sistema de comunicación interna, pero me parece que habría que ver que los accesos a las áreas verdes, a los espacios recreativos, a las áreas de servicios no tengan muros y obstáculos que impidan su conectividad, esto me parece que es fundamental; no se pudo ver en el digital, es una de las cosas que quería investigar donde están las ordenanzas, porque entiendo que eso no se modifica, y sí eso no se modifica estando vigente la Ordenanza Especial No. 0009, habría que revisar como están esas conectividades, esta información no la teníamos y por lo tanto no se puede verificar, ese es el otro tema que me preocupa, y el tercero y último tiene que ver con las vías de accesos, puede señalar la Simón Bolívar, no me queda bien claro.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA - SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: No aparece la Simón Bolívar, en realidad, entre esta suerte de dorso de loma hay aún una franja de protección ecológica que debe tener unos 200 metros de ancho, la Simón Bolívar, en realidad, es esta vía que ustedes ven aquí.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Porque desde la Simón Bolívar se ve un acceso, un letrero que dice aquí se construye "Ciudad Jardín".

Sale de la sala de sesiones la concejala Sra. Ivone Von Lippke, 14h56 (16 concejales)

ARQ. JACOBO HERDOÍZA - SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: Ingresas por ahí, penetra la franja de protección que es el parque metropolitano y finalmente ingresa.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Lo que quiero saber es, que sí esos accesos y la Padre Carollo que, también cuando se construya va a ser una vía tremendamente importante para la movilidad general, no son vías locales y por tanto tiene una característica que debería cuidarse los accesos, porque en la calle Carollo si baja todo mundo desde las casas por la primera calle, eso la va a convertir en una vía cuasi urbana, cuando el sentido de la Padre Carollo no es ese tipo sino es una vía semi expresa más que semi urbana y por tanto los accesos no pueden ser en vertical, ni tampoco cada cuadra. No sé, si eso está trabajado en la ordenanza específica para garantizar que haya solamente un acceso y que ese acceso permita incorporaciones con carriles de servicio e incorporación gradual a las vías de velocidad, porque si no todo el mundo va a querer salir por la calle de su casa y vamos a destruir la planificación vial que existe. Esas son las tres observaciones.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA - SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: En relación a la tercera observación, debo mencionar que existe una transición vial que atraviesa la franja del parque metropolitano y que es la vía existente. En el caso del Padre Carollo, hay que concebir que la vía interna de Ciudad Jardín El Garrochal, actúa como un escalón local, no como un escalón de conectividad metropolitano.

El escalón de conectividad metropolitana fue inaugurado por el Alcalde hace un mes, y por lo tanto está apoyando la integración entre la Simón Bolívar y los barrios bajos; esta vía tiene una amplia integración a la Padre Carollo, es decir, tiene una suerte de rotonda verde que permite ingresar y egresar hacia la Padre Carollo.

La Padre Carollo no tiene un perfil vial definido hasta la fecha, han existido variaciones, este proyecto lo que está concibiendo es una vía de servicio dentro del predio de Ciudad Jardín El Garrochal en el sector uno; es una playa de estacionamiento que está desvinculada de la Padre Carollo por un parterre arborizado, por una franja de estacionamientos y por una acera que tendría un carácter de boulevard, entonces hay una previsión amplia de alrededor de 26 metros que están dentro del predio Ciudad Jardín El Garrochal para calibrar el ancho final que se determina en la Padre Carollo, eso está previsto.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: La observación en concreto respecto al artículo tres, la trama vial que se incorporen estos temas que aquí han sido aclarados, es decir que va a existir una vía de servicio; no habrán accesos directos desde los

condominios hacia la Padre Carollo; y, se va a cuidar que, efectivamente, ocurran estas transiciones que garanticen los niveles de seguridad y de fluidez, de seguridad peatonal, de seguridad vehicular y de fluidez de la vía, aunque no existe el perfil determinado, si existe el concepto del tipo de vía que se requiere, que es una vía semi expresa y por tanto no faculta que todo el mundo desde cada manzana quiera meterse a la calle como ocurre en una zona urbana, entonces, es respecto al artículo 3. Respecto al tema otro que dejo pendiente y que habrá que revisar, conforme se lleve a cabo la reunión para procesar las observaciones, ojalá, podamos hacer llegar.

SEÑOR ALCALDE: Concejal Albán.

CONCEJAL SR. JORGE ALBÁN: Respecto al tema comercial al que hizo referencia Carlos, sobre el cual conversamos el día de ayer; lo primero que hay que decir es que no solamente se preveían locales comerciales en el área que ahora se propone el cambio de uso, sino que en general, en los distintos bloques, hay áreas comerciales. Algunos ya están construidos, pero en los otros que están por construirse también se prevé áreas comerciales; de tal manera, no es que se eliminan totalmente las áreas comerciales sino muy parcialmente dichas áreas. Es de lo que yo entendí y conocí del proyecto.

Además de constatar este hecho, tengo la opinión de que en algún momento algunos proyectos sobredimensionaron el número de locales comerciales; conozco en particular dos casos importantes: el uno que es Quitumbe, el área de condominios que construyen en propiedad horizontal que en principio, creo que ya están construidas 7.000 u 8.000 viviendas y que culminado el proceso estimo que da cabida a 10.000 viviendas; y en las ordenanzas se previeron un número bastante importante de locales comerciales, que después no han podido ser ubicados como locales comerciales. Lo mismo pasó en Ciudad Bicentenario, donde un número importante de locales comerciales, cuya posibilidad de concretar la venta de esos locales comerciales ha sido difícil. Es en función de esa dinámica que, entiendo yo, el promotor propone una disminución, no una eliminación, del número de locales comerciales. Básicamente, esa es mi opinión.

Evidentemente, hay que ver el equilibrio de todo ello y hay que ver, tal vez, otras cosas; y es que más allá de lo que decía Carlos, se debe observar un poco la integridad de los servicios locales. Va a haber colegio, una cuestión médica; creo que hay algunos locales adicionales relacionados con la cultura, pero hay que ver qué

tipo de locales comerciales también hay, porque a veces se apunta, y ese fue el defecto de los años 2002 al 2006 de lo que yo pude conocer, en donde se abundaba en locales pequeños, cuando eventualmente se requiere una combinación de locales medianos y pequeños. Entonces, también hay que observar ese tipo de situaciones.

SEÑOR ALCALDE: Concejal Páez.

CONCEJAL ING. CARLOS PÁEZ: Me parece bien lo que dice Jorge y esa debería ser la reflexión que tengamos porque, además, en este estudio de mercado que me pasaron a mí, el tema de la colocación es rapidísima aquí, es decir se vende inmediatamente; es un éxito comercial desde este punto de vista, por tanto los niveles de poblamiento y de ocupación de esto la tendencia es muy rápida. Entonces, aquí una reflexión, yo entiendo los apuros que tienen los promotores en términos de aprobar esto, pero a mí si me parece que nos puede guiar para esta y otras decisiones, quizás una evaluación semi cuantitativa pero al menos cualitativa de parte de la Secretaría respecto a lo que señala Jorge, es decir, ya más que la constatación empírica, veamos qué ha pasado con el tema comercial o de los locales comerciales en Quitumbe y en Ciudad Bicentenario; quizás con alguna investigación respecto a los vecinos porque la solución podría ser esa, no cambiar a usos residenciales sino posiblemente consolidar la posibilidad de los usos comerciales para otro tipo de emprendimientos, quizás no la tiendita y quizás un supermercado más grande, es decir, una investigación que permita de la constatación empírica que hemos arriesgado mucho ahí, al hacer esta supresión que yo entiendo, perfectamente, que no es total que es una disminución pero respecto a lo que se consolidó y se pensó; ahí se ve muy bonito digámoslo en términos generales; se ve con áreas verdes generosas; se ve con conectividad entre los distintos sectores para distintos tipos de tamaños de familias e incluso para un rango de posibilidades residenciales, aunque es un sector medio – medio. Cómo podemos garantizar que no estemos tomando una decisión que, después de diez años digan: era de que hagan locales aquí, esa cuestión ayudaría a tomar una decisión en el caso de esta ordenanza.

ARQ. JACOBO HERDOÍZA - SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: Alcalde, unas precisiones ante las observaciones, lo primero es que no estamos cambiando el uso del suelo, eso es importante, se mantiene como eje múltiple, lo cual da pie ahora o a futuro a mantener un tejido comercial en planta baja. Lo que estamos cambiando es la lógica de implantación sobre la Padre Carollo,

Página 25 de 88

porque en realidad se preveía detrás de este conjunto de bloques una pata comercial donde se anunciaban locales comerciales que en la venta actual no se está dando, es decir, el motor de ventas funciona muy bien para lo residencial y lamentablemente los locales comerciales ya en el sector 2, en las fotografías que vimos, no se venden, no tienen viabilidad comercial, se requiere mayor densidad residencial para que fructifique un red comercial.

La otra cosa, que bien decía el concejal Albán, es que en todas las intersecciones en las bocacalles entre la vía principal y las vías norte sur se prevén evidentemente sectores de implantación comercial, es decir no se elimina la red comercial simplemente se la focaliza donde el producto de tráfico vehicular y peatonal hay mayor oportunidad de tener equipamientos comerciales, de manera que no se está quitando la posibilidad de que a futuro se desarrolle.

Ingresa a la sala de sesiones la concejala Sra. Karen Sánchez, 15h06 (17 concejales)

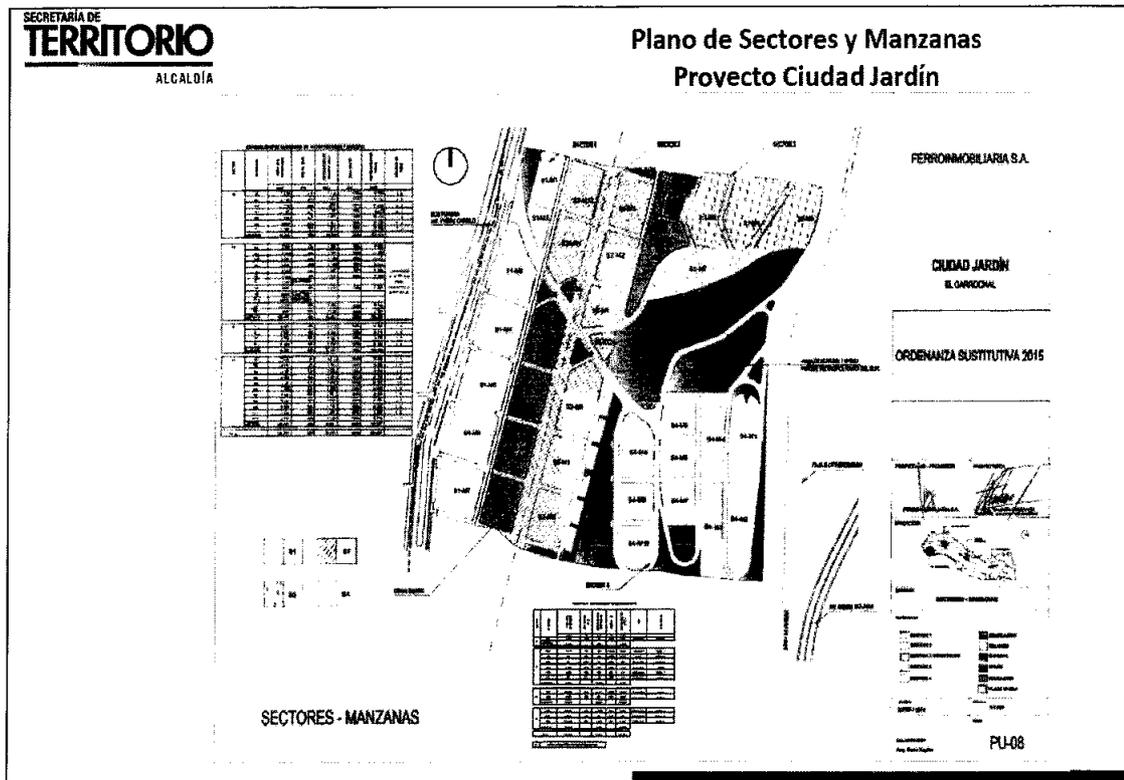
SEÑOR ALCALDE: Concejal Garnica.

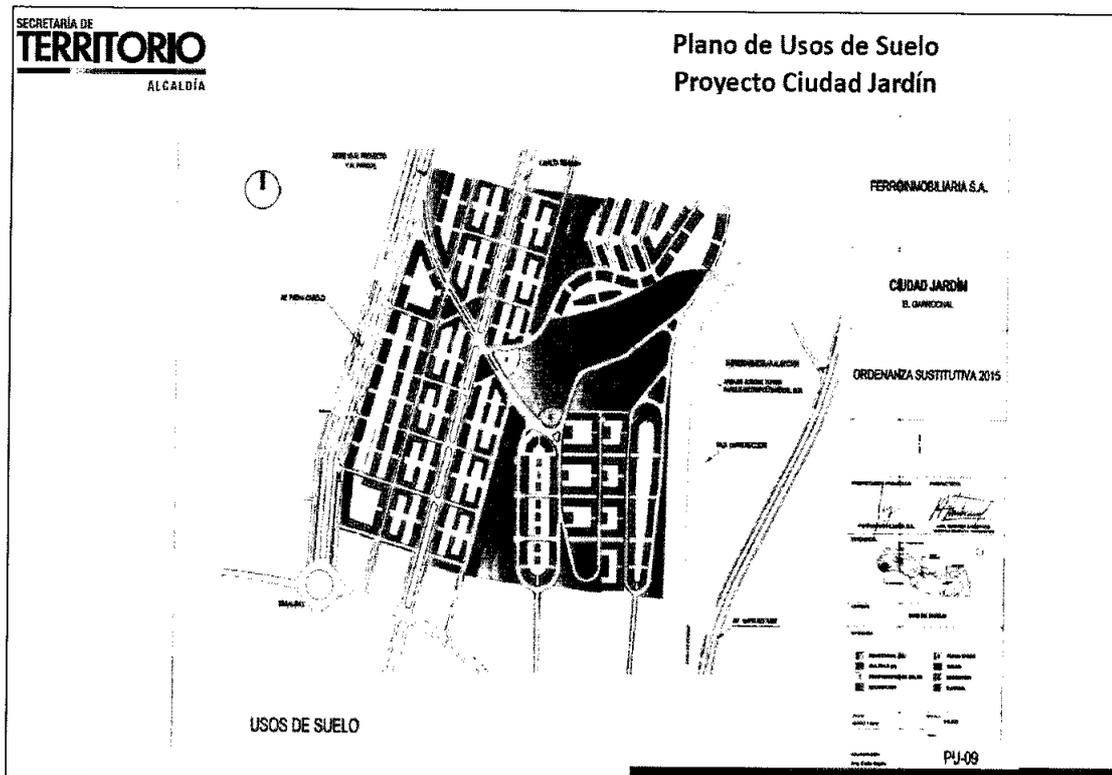
CONCEJAL SR. SERGIO GARNICA: Gracias, primero hay que determinar y frente a la preocupación de Carlos, que la Padre Carolo, al momento tiene un ancho inferior a 50 metros y lo que establece la ordenanza es 74 metros, justamente, con esa visión en ese sentido para mejorar la movilidad en todo ese sector.

De la misma manera hay que resaltar, que no hay ningún obstáculo de acceso a las áreas verdes ni a las vías, ese ha sido un tema que ha demandado de mucho análisis para permitir la accesibilidad; no hay cambios de vías en lo absoluto, se mantiene el tema tal como lo ha referido Jacobo, y está previsto concentrar en grandes manzanas supermercados con una ocupación global. Entonces, a más de lo que ya mencionan de esos comercios que van a estar en determinados ejes, también está previsto una manzana para un desarrollo en ese sentido y, obviamente, en la mesa de la Comisión de Uso de Suelo estarán invitados para poder participar y si existe alguna otra inquietud profundizar.

Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Mario Guayasamín, 15h07 (16 concejales)

Jacobo, sería bueno que señales, cuál es el eje que estamos cambiando de lo que estaba previsto para comercio, porque aparentemente parecería que es el principal y no es así, sino que sería bueno que nos indiqués en el gráfico cuál es el eje que estamos modificando de comercial a residencial, para que vean que no es una afectación importante dentro del proyecto.





ARQ. JACOBO HERDOÍZA - SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA: El eje que se modifica es concretamente en el sector uno, el conjunto de manzaneros que tienen frente hacia la avenida Padre Carolo. En el corte original de la urbanización, este bloque tenía una configuración distinta con una suerte de zócalo comercial que se extendía hacia el oriente y que permitía un mayor aprovechamiento de un centro comercial continuo a lo largo de 800 metros de frente, lo que estamos haciendo es manteniendo el uso de suelo, es decir, es múltiple ahí se podría, si la viabilidad del mercado da, desarrollar a futuro comercios, pero lo que estamos haciendo es eliminar el zócalo comercial que había atrás y posibilitar que hacia el frente se constituya una oferta de vivienda en dúplex con estacionamientos detrás o sencillamente estacionamientos en la parte posterior del edificio con vivienda a pie de calle, eso es lo que estamos haciendo.

SEÑOR ALCALDE: ¿Alguna otra observación? Bien, declaro conocido e primer debate del proyecto en ordenanza en discusión, muchas gracias, señor Secretario.

SEÑOR SECRETARIO GENERAL: