

**ACTA RESUMIDA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA  
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

**29 DE FEBRERO DE 2016**

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veintinueve días del mes de febrero del año dos mil dieciséis, siendo las 10h13, se instalan en sesión extraordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Sr. Jorge Albán, Abg. Eduardo Del Pozo, Sr. Marco Ponce, y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dra. Yhoana Mogrovejo; Arqs. María González, Srta. Irene Vinueza y Sr. David Jácome, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abg. Patricia de Guzmán, funcionaria de la Alcaldía Metropolitana; Lic. Mariela Chóez y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; Dr. Diego Suárez, funcionario del despacho del concejal Marco Ponce; e, Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario, da lectura al orden del día y se procede con su tratamiento.

**ORDEN DEL DÍA:**

- 1. Conocimiento y resolución sobre las actas de las sesiones de la Comisión realizadas el 19 y 26 de octubre de 2015.**

Las actas de las sesiones realizadas el 19 y 26 de octubre de 2015, son aprobadas sin observaciones.

- 2. Comisiones generales.**

- 2.1 Comisión general para recibir al señor Juan Francisco Merino.**

**Siendo las 10h15 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.**

**Sr. Juan Francisco Merino:** Solicita el cambio de zonificación en su predio de 90 hectáreas ubicado en el sector La Alcantarilla, parroquia Tumbaco, actualmente cuenta con una zonificación agrícola residencial, el pedido lo realiza en virtud de que dicho predio ya no tiene una vocación ecológica; además, servirá para contener el desarrollo desordenado en la zona; puesto que el proyecto protege el desarrollo del límite y está enfocado a un segmento de mercado que actualmente la zona no tiene, que es destino a un enfoque de interés social y público.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Consulta de las 90 hectáreas, cuál es el área útil.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que es amplia, ya que el terreno está atravesado por una quebradilla que alimenta a la gran quebrada de alcantarilla de manera que se puede aprovechar ampliamente, el lote mínimo actualmente es de 5000 metros, tiene un coeficiente en planta baja del 5% y un coeficiente total del 10% en dos pisos. Es un predio que se ubica en las estribaciones nororientales del Ilaló, ha perdido su vocación ecológica, producto de la sedimentación de la ceniza volcánica por lo que es muy difícil que sea cultivable este predio, a su parecer la localización del predio está sujeta a un confinamiento.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que se realizó una inspección a este predio y el criterio es la homogenización, ya que hay un sector que tiene grandes edificaciones. Su criterio sería que lo que es el área útil generar algún tipo de aprovechamiento.

**Siendo las 10h22 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.**

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio de Hábitat y Vivienda:** Señala que en el sector hay un predio de 94 hectáreas, pertenece a la Universidad Central del Ecuador, donde quieren relocalizar sus ingenierías, hay un proyecto que podría tener el financiamiento del Gobierno Nacional para generar un campus de ingenierías, residencias universitarias y polo administrativo.

**Concejal Eduardo Del Pozo:** Consulta si se encuentra dentro del área de influencia del Ilaló – Lumbisí.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que está previsto en el sentido de amortiguamiento dentro del área de protección.

**Concejal Jorge Albán:** Consulta qué es lo que tienen previsto construir.

**Sr. Juan Francisco Merino:** Indica que se construirá pequeños condominios en propiedad horizontal, enfocados a segmento socioeconómico medio – bajo, pensando que el interés social y público no hay en las zonas de Los Chillos y Tumbaco.

**Sala de la sala de sesiones el señor Juan Francisco Merino.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que el día sábado realizaron un recorrido por las 15 estaciones del Metro de Quito y se detectó que podrían estar catalogadas como industrial del bajo impacto, por lo que, aprovechando el análisis del PUOS, se debería incorporar una compatibilidad de zonificación o de uso para las estaciones, a fin de que queden habilitadas conforme el proyecto lo requiere; al igual que en el caso de las cocheras o talleres de mantenimiento.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que al ser la primera vez que se tiene un equipamiento subterráneo les está causando incógnitas de procedimiento, tanto que, el licenciamiento de las 13 paradas y 2 estaciones se está articulando con la Dirección Metropolitana de Catastro, la mejor manera para generar un predio que está debajo de vías, una vez que esté determinado el polígono que corresponde a la estación, se va a poder dar el uso de suelo que amerite.

**Concejal Jorge Albán:** Indica que se tiene como expediente los parqueaderos de los centros comerciales, esto en privados, para públicos puede ser un poco diferente.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Cree que no es conveniente ponerlo en el PUOS, por lo que consulta si se hace en este marco o dentro del licenciamiento del Metro de Quito.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que son cosas diferentes pero no contrapuestas, se puede avanzar en lo que corresponde al PUOS y en el licenciamiento se incorporará estos temas.

### 3. CONOCIMIENTO:

#### 3.1 Presentación del Proyecto "Holiday Inn", a implantarse en el predio No. 5785946 con clave catastral No. 11531-05-004, parroquia de Tababela, barrio Empleados DAC.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Propone se solicite a la Agencia Metropolitana de Control, Administración Zonal Tumbaco y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitan los respectivos informes o licencias de construcción, según su competencia, para este proyecto.

La Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica, y **resuelve:** solicitar a la Agencia Metropolitana de Control, Administración Zonal Tumbaco y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitan los informes respectivos, licencias metropolitanas o informes de viabilidad que existieren en el ámbito de sus respectivas competencias con relación a este Proyecto.

Manifiesta que en la última inspección realizada la semana anterior, visitaron el proyecto Holiday Inn., y pudieron darse cuenta de que ya está en plena construcción, hay una estructura importante ya ejecutada, por lo que se necesita conocer cómo se va a canalizar y en qué consisten las compensaciones, si bien esas compensaciones son preliminares frente a la Ordenanza de Captura de Plusvalía que se está analizando, podría dar una pauta de la situación.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que el proyecto fue presentado hace más de un año, está ubicado a medio camino entre el redondel que permite ingresar al Colector Alpachaca y el ingreso al Aeropuerto, en la parroquia Tababela, es un predio que parca un ancla de la transformación urbanística de la meseta baja aeroportuaria, desde esa perspectiva está bien calibrado para el rol que va a tener la expansión urbana de Tababela, se encuentra dentro de una zona que tiene grandes predios lo cual permite tener una propuesta de urbanización logística industrial importante, hacia el oriente del predio hay una urbanización en embudo, que corresponde a la DAC, con predio de 600 y 900 metros cuadrados, las características de esta área son la falta de infraestructura hidrosanitaria y vial para robustecer el rol que van a tener dentro de la proyección de la futura ciudad aeroportuaria. El proyecto está bien conectado con el E35 que permite acceder a Yaruquí, Checa y al Quinche, la ubicación del predio es un geo-centro de la dinámica y es una marca de inicio de una buena actividad de transformación urbanística; solicita a la Arq. Irene Vinueza que realice la presentación en detalle del proyecto.

**Arq. Irene Vinueza, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que la edificabilidad actual es A4(A5002-5), lo que implica que tiene un lote mínimo de 5.000

metros cuadrados, un COS en planta baja del 5% y un COS total del 10%; la edificabilidad propuesta sería con un COS de 120% en total y un COS en planta baja del 40%, con un área útil de oficinas del 4.535,07 metros, la descripción es un edificio destinado a hotel, comercio, oficina y usos complementarios. (La presentación se adjunta como anexo 1).

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que es un programa doble, al frente del Colector Alpachaca un hotel, y hacia la calle Cotopaxi, que es la calle posterior, un conjunto de tres pisos de oficinas. Las mesetas de Tababela se componen de una meseta aeroportuaria que tiene 2.300 hectáreas, de las cuales 1.500 son el área de concesión y aproximadamente 800 hectáreas son el área denominada urbanización DAC; adicionalmente, cruzando la quebrada y el Colector Alpachaca, hay el área de la Comuna de Guambi con 200 hectáreas, el pueblo de Tababela con aproximadamente 450 hectáreas, la Sede con 270 hectáreas; y, el proyecto del hotel.

**Siendo las 10h47 sale de la sala de sesiones el concejal Sergio Garnica Ortiz, y encarga la presidencia al concejal Jorge Albán.**

Desde la perspectiva de la planificación territorial, considerando la confluencia de la E35 y el corredor Alpachaca, la zona baja tiene que tener un destino concomitante con el aeropuerto; la Sede será un polo de innovación y desarrollo a través de una promoción inmobiliaria libre de impuestos y tributos que va a permitir todo un desarrollo de nuevas empresas.

**Siendo las 10h48 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.**

Otro aspecto importante es la Tababela histórica, tiene una sola calle principal que comunica con el redondel, podría ser la ciudad de la gran meseta aeroportuaria donde se puede generar un barrio, mientras que el resto es una actividad empresarial logística y productiva; y, finalmente la meseta de Guambi con 200 hectáreas, debería comportarse como una reserva agrícola residencial.

A este sector, le hace falta una mejor infraestructura en el sentido longitudinal que es la posibilidad de reforzar las calles Cotopaxi y Baquero; y, la posibilidad de otra posibilidad de conectarse con la E35 y generar en el sentido transversal una conectividad que permita dar frente a predios que son mediterráneos y que no tienen acceso a buenas vías. Además, es importante generar vías paralelas de servicio al Colector Alpachaca. En general este proyecto tiene que ver con vocación económica y territorial futura de Tababela.

**Concejal Eduardo Del Pozo:** Le parece urgente desarrollar el Plan Especial, ya que están ganando los hechos a la planificación del área.

**Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S):** Indica que está de acuerdo en que debe ser pensado como un área de apoyo, la consolidación vial debe darse, la Sede y sus alrededores deberían tener acceso por el otro lado y no por el Colector Alpachaca, el cual debe liberarse. En la zona que se ve más intervenida hay una serie de proyectos de orden industrial, donde hay una zona franca adicional, el cual es otro intento de ordenar esta meseta, tiene la impresión que en algún momento se pensó que el sitio podía ser para el desarrollo de vivienda o de alojamiento, con lo cual tiene dudas a su parecer el alojamiento se va por el lado de Pumbo o Pifo, en donde podría ir consolidándose el servicio de habitación. Se debe ir consolidando conceptos ya que es inevitable el proyecto de la DAC, se debe ver clasificación se da a esta zona, un hotel es compatible con el

aeropuerto pero se debe ver si va a estar rodeado de bodegas con lo cual se crearía un ambiente hostil al hotel; se puede subdividir por zonas para ver como se consolidan los servicios complementarios; se debe ver con se va a resolver esto, se podría definir como un área que requiere un plan especial en promoción al servicio aeroportuario y pensar un poco más esto, ya que a su parecer no es inmediato pero como tiene el acceso más directo a la E35 es el que más intervención requiere, solicita se presente más características del hotel.

**Concejal Marco Ponce:** Consulta cuáles son las reglas del juego para este proyecto, si es comodato o está vendido, que maneja, si esta fuera o dentro del aeropuerto.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que es un predio propio del consejo hotelero, está fuera del área de concesión, es independiente de la concesionaria Quiport, la inversión que hacen los promotores es de aproximadamente 20 millones dólares solo para bloque hotelero, es operado por la cadena Holiday Inn, es una iniciativa de naturaleza privada en un predio privado.

**Concejal Patricio Ubidia:** Manifiesta que este proyecto requiere de ciertos cambios por parte de la municipalidad, por lo que consulta si hay algún tipo de compensación por parte de los promotores.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que hay un avance en ese sentido y la contribución económica derivada del cambio de uso se traduce en una vía de aproximadamente un kilómetro.

En relación a la movilidad, se está poniendo una disposición en el proyecto de ordenanza, para que mientras se desarrollan las obras en la calle Cotopaxi, en aproximadamente 900 metros, con 23,9 metros de ancho, 4 carriles, parterre central, a cargo del promotor; se generaría una bahía de ingreso temporal, sujeta a valla magnética, sola para descarga de pasajeros, el proyecto no considera acceso directo al conector Cotopaxi; de tal manera que el acceso se plantea desde la E35 con giro a la derecha y desde la Cotopaxi con giro a la izquierda y se conecta al redondel; la otra posibilidad es acceder por la 24 de Mayo, pasar por la vía deprimida y acceder a la Cotopaxi, este sería el acceso en el sentido Quito – Aeropuerto, hasta que se pueda generar las 2 entradas por la E35 con la posibilidad de hacer giro a la izquierda; los estudios de tráfico están analizados, hay un informe de la Secretaría de Movilidad.

**Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S):** Manifiesta que es una expropiación importante que va a haber.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que la expropiación afecta sobre todo a los predios de la DAC, no tanto a los predios ubicados al noroccidente, ya que los PUAE tienen una distancia del eje de la vía hasta el bloque de oficinas de 18,75 metros.

**Arq. Irene Vinueza, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que el proyecto tienen un total de 214 estacionamientos distribuidos en el sótano, subsuelos y plantas de acceso exterior.

El proyecto realiza dos cambios, el primero es incremento de edificabilidad de 20.732,001 metros cuadrados, esto se multiplica por 35 dólares del valor de áreas especiales dando un subtotal de \$725.620,035; y, el segundo es el cambio de uso para suelo rural, para lo cual requiere 4.535.07

metros cuadrados, que se multiplica por 17,15 dólares dando un subtotal de \$79.363,725; sumando los subtotales da una captura de plusvalía total de \$804.983,76.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Señala que este valor triplica el que se había establecido en el proyecto de ordenanza que tienen, en virtud de la revalorización de los predios rurales en el año 2015. Hasta el año 2015 el valor del AIVA en área especial para ese sector era de 10 dólares, a partir del 2016 sube a 35 dólares; mientras que el AIVA en terreno llano, subió a 17,50 dólares. La fórmula se genera de un análisis riesgoso, pero le preocupa un poco el monto, por lo que se debería ver la posibilidad de generar algún tipo de estímulos para tener una vocación complementaria a los servicios aeroportuarios.

**Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S):** Manifiesta que lo que se está aplicando es la sumatoria del cambio de zonificación más incremento de edificabilidad. A su parecer los estímulos no tiene una buena lógica, ya que los 35 dólares es una subvaloración, lo cual ya es un estímulo, se está calculando sobre un avalúo que está por debajo de la realidad.

**Arq. Irene Vinueza, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que la propuesta de contribución especial por parte de los promotores era la construcción de infraestructura vial, se comprometían a realizar los diseños y construcción de un tramo la vía Cotopaxi, para lo cual tienen una carta de compromiso hasta por un monto de 300 mil dólares, teniendo como referencia que la contribución especial con el AIVA anterior era un total de 229 mil dólares. Las responsabilidades era garantizar el mejor uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que el proyecto cuenta con los informes de las Secretarías de Movilidad, Ambiente; y, Territorio, Hábitat y Vivienda, se requiere actualizar las fórmulas, las cuales se derivan de la ordenanza general la misma que aún no ha sido aprobada.

**Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S):** Se da por conocido el proyecto.

### **3.2 Presentación del Proyecto Normativo que regula el Procedimiento de Captura de Plusvalías por Cambios Normativos en el Uso y Ocupación del Suelo a través de PUAES.**

**Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S):** Indica que este tema ya fue conocido por la Comisión, consulta si ha habido algún cambio.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que hay un cambio importante en el proyecto, relacionado con los cambios de clasificación de rural a urbano; conforme a la Ordenanza No 172, un proyecto urbanístico arquitectónico especial puede cambiar uso y zonificación, pero no indica explícitamente la clasificación; a su parecer la clasificación es parte de los cambios del PUOS, ya que utilizan suelo rural y urbano. (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 2).

La ordenanza lo que hace es generar a un PUAE, en vista de todas las medidas de planificación, como suelo urbano, por lo tanto no tiene solo la facultad de cambiar solo uso de suelo y zonificación, sino también clasificación de suelo.

**Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S):** Consulta cual es el beneficio para el administrado el cambio de clasificación de rural a urbano.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que está relacionado a una seguridad jurídica, ya que hasta ahora el barrios rurales han tenido una segunda línea de prioridad en el acceso a servicios, puesto que el acordonamiento de las matrices de agua potable, alcantarillado, tratamiento y energía eléctrica tiene alto costo en el caso de barrios aislados.

**Siendo las 11h38 ingresa en la sala de sesiones el concejal Sergio Garnica Ortiz y asume la presidencia.**

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que independientemente de que se le llame rural o urbano, si un barrio está aislado, el costo de dotarle de servicios va a ser el mismo, va a tener la misma dificultad, por lo que no hay ninguna ventaja posible. Lo que se está creando son islas que van incrementando el desorden de la ciudad y las exigencias, ya no de cubrir o no a un barrio, sino un área, que resulta más complicado.

A su parecer no se gana nada con el cambio de clasificación, cree que se complica, se desordena la mancha urbana, se genera una serie de vacios que propician a la ocupación del suelo y exigen inversión en servicios cada vez más costos.

Para el cálculo, se debería aplicar lo mismo tanto para lo rural como para lo urbano, ya que el suelo rural tiene una valoración similar, con los mismos criterios que el suelo urbano, obviamente tiende a ser más bajo, pero eso no afecta a este cálculo, por lo que solicita se indique, en un ejercicio, que impacto tiene el suelo total frente al área útil.

**Arq. Irene Vinuesa, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que la fórmula es sacada de la Ordenanza, la misma que se aplicaba a los PUAE, se vio la necesidad de aplicar toda el área bruta de construcción, ya que en el área rural se utiliza todo el terreno, por ello se aplicó en el área en general.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que en el caso que se deriva de la fórmula que está escrita en la Ordenanza, es un coeficiente que permite generar una constante aplicada a una variable que es el área extra demandada por el promotor, la constante indica que se va a notificar cada metro excedente solicitado por un constructor por los siguientes factores: la superficie total del terreno se va a dividir para el coeficiente total del mismo, a eso se va a multiplicar el valor catastrado de cada metro cuadrado, se obtiene fundamentalmente una superficie de aprovechamiento multiplicada por el valor del área y a esta superficie de aprovechamiento la multiplico por el área bruta excedente solicitada.

Se utiliza ese coeficiente para poder tener una medida de balancear el aprovechamiento actual versus el aprovechamiento deseado; la diferencia en lo rural es que en principio la lógica es aplicar a tota el área del terreno y no solo al área aprovechable, sin embargo le parece que es lógico que se aplique la misma fórmula, es decir, al área bruta incrementada se le aplique el coeficiente que tiene ganado, es importante moderar y generar un coeficiente de aprovechamiento base, que es lo que está haciendo esta fórmula para el suelo rural.

**Concejal Jorge Albán:** Indica que esto es para los PUAE, los cuales sean rurales o urbanos son proyectos que tiene un uso más o menos intensivo de suelo, por lo que los incrementos son importantes, a su parecer se simplifica la norma si se unifica todo, insiste en que con otros cambios de norma, esa diferencia entre lo urbano y rural se debe superar, solicita que se hagan algunos ejercicios aplicando la fórmula.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que el tema de los ejercicios es importante realizar en lo que es urbano, rural, sectores de más alta, más baja y mediana plusvalía de acuerdo al IAVA; tiene varias preguntas: esta es la misma fórmula que se calcula el ZUAE.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que es la misma fórmula de ZUAE, sin embargo, la herramienta es distinta.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que por ello se ha reflexionado que en determinados lugares donde se genera incremento de edificabilidad podría ayudar mucho a la parte administrativa, sobre todo en temas donde sea factible; con lo urbano y rural se ve que lo urbano genera una expectativa y posible especulación en el precio, de los barrios que se han visto, muchos quieren servirse de las bondades que se constituye en urbano con los servicios públicos, no está despierto su interés en el sentido inmobiliario o especulativo, por lo que se debería analizar si está de acuerdo con la fórmula; no le parece que deberán ser diferentes ya que los valores van a ser diferentes por el AIVA, los cuales establecen la diferencia.

Se tiene una división político administrativa dentro del Consejo Nacional Electoral para determinar los Concejales Rurales y Urbanos, sin embargo, habría un contrasentido, ya que muchos sectores están con suelo urbano y están en la parte administrativa electoral con la parte rural, lo cual es un argumento más para determinar que se debería mantener como suelo rural en estas condiciones y que no vaya a generar distorsión. Se debe indicar que fórmula cabe a todos los casos que se va a cambiar el uso de suelo, a su parecer sería la fórmula 2, se cambia de recurso natural o de agrícola residencial a industrial, ahí hay un incremento importante, solicita se presenten ejercicios de los lugares donde se está haciendo una modificación al uso de suelo para ver cómo sería la fórmula de cálculo, la idea es no desmotivar la inversión, en esta época de crisis se debe dar facilidades para que puedan invertir, desarrollar proyectos inmobiliarios, así como en el ámbito industrial; con esos elementos se podría avanzar.

**Concejal Jorge Albán:** A su parecer en la segunda fórmula falta un componente, que es el COS, una zonificación puede aumentar o disminuir.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que son para casos que no requieren un incremento de COS, solo requieren un uso de suelo distinto; cuando se requiere un incremento de COS se combinan las dos fórmulas, son complementarias.

Ciertos proyecto podrían merecer un incentivo, por ejemplo los proyectos de vivienda de interés social, cree que no deberían aplicar a la fórmula.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que se debe tomar en cuenta que la política de la Comisión, que en los barrios populares no se aplique la fórmula; en los



casos que se está viendo, en las zonas industriales y en otro tipo de zonas que se ha habido una modificación de uso de suelo si se debe aplicar.

**Concejal Jorge Albán:** Indica que los cambios lote es un modelo, que aunque no el guste, es una realidad inevitable, y su efecto en la plusvalía es muy difícil de establecer, por lo que en el tema de plusvalía no de debe hacer mayor problema, en lo que se deba prestar mayor analizar en el tema de desarrollo urbanístico, ya que mientras más pequeños son los lotes, más compleja la situación; por lo tanto hay que ver cuando se produce la plusvalía, por ejemplo los cambios de protección ecológica de 1.5 a 10, puede haber un cambio de alguna importancia, como los cambios de agrícola a industrial, o madurar la idea de un COS mayor para los de protección ecológica; en principio la fórmula debería ser lo suficientemente buena para que en cada caso se demuestre la relevancia, haciendo la aplicación universal.

**Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que el problema está vinculado a los impactos en la planificación urbana cuando se hacen lotes más pequeños, donde habría un factor de minusvalía en lugar de plusvalía, cuando se pasan lotes de 1.000 a lotes de 300, la posibilidad de generar trazado vial, espacio público, redes de infraestructura se completa sustancialmente para la Secretaría, ya que la fragmentación urbana va a generar una gran densidad a corto plazo, con una demanda muy importante de vías y espacios públicos que no están observados, por lo que va a haber un efecto de plusvalía importante, le llama la atención la evolución de Calderón, de los Llanos, y como van a reservar vías, espacios públicos, equipamientos en un área que va a tener una gran densidad si se baja a 300 metros, por ello hay un efecto de minusvalía.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Indica que se ha puesto en la mesas con condición, como las que acaba de mencionar, ya que bajar por bajar sería una gran irresponsabilidad, lo que se ha pedido con la comunidad que ha requerido este tipo atención, es que con la condición de que a través de la Administración y la Secretaría, se genere un tejido vial armónico y que pretenda, a mediano y largo plazo, sostener todo lo que implica la densificación que se va a generar, tomando en cuenta que, desde la parte informal, si no se toma en cuenta esto con las vías adecuadas se va a tener lo mismo pero con la fotografía actual, es decir, de aquí a unos 5 ó 10 años, estará todo saturado, densificado, sea en propiedad horizontal, edificaciones o cualquier otra cosa que se inventen de manera informal y no se habrá logrado nada.

Al hacer este sistema de planificación, con un tejido vial armónico, algo se superara a lo que se va a generar a futuro o a la realidad que lamentablemente, se ha evidenciado, Calderón es una de ellas, está programado de acuerdo a las necesidades del lotizador, traficantes de tierras, y no tiene una concepción lógica de planificación a futuro, por tanto lo que se pretende es generar trazados viales armónicos.

Además, hay lotes que no se van a poder dividir, son temas irregulares que están previstos, hay otros que por el área verde que deben contribuir tampoco tendrán el número de lotes que pretendan; como se ha dicho en inspección, se debería motivar la propiedad horizontal, el cual es un ejercicio que ayuda mucho a la planificación, con una lógica y con un ordenamiento mínimo dentro del área donde se va a desarrollar determinado proyecto inmobiliario.

Con relación a los coeficientes mencionados por el concejal Albán, en agrícola residencial, recursos naturales y protección ecológica, ahí se debería establecer condiciones mínimas pero radicales la

posibilidad de abrir el coeficiente de ocupación, pero sobre el área útil, no del total del terreno, ya que se estaría contradiciendo el control de planificación y de una densificación irracional.

A través de la captura de plusvalía se debe aplicar una fórmula para que los fondos recaudados sean reinvertidos en obra pública, y un porcentaje, por ejemplo, el 10% de lo recaudado debe reinvertirse en planes especiales a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; es decir, generar una dinámica para que la Secretaría no se quede estancada ante la imposibilidad económica y de presupuesto, sino que siga generando planificación mediante esta herramienta para viabilizar en obra pública y no se utilice en gasto corriente como ocurre con lo recaudado a través de ZUAE.

**Concejal Marco Ponce:** Manifiesta que el cambio de uso de suelo de rural a urbano debería revisarse con algún criterio, ya que en el área rural a muchas haciendas a los estables se los se los considera como edificación; además si la municipalidad se va a hacer cargo de los bordes quebradas implicaría un gasto municipal y un problema administrativo que se podría solucionar a través de una reglamentación, al igual que el tema de los servicios básicos; una vez reglamentado se tendría acceso, inclusive, a obras de pavimentación, que ahora por ley no se puede hacer, lo cual incluso bajaría los costos municipales de los diferentes cambios de uso, es decir, un agrícola residencial sigue usando su pozo séptico y pozo de agua; se podría tener agua potable a través de pozos profundos con un proyecto de la EPMAPS, cuyo costo es menor con relación a la red de agua potable en áreas que se encuentran a varios kilómetros de distancia de la población habitada más cercana.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Propone que el último punto del orden del día quede pendiente para una próxima sesión.

Siendo las 12h13, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión, titular y subrogante, y la señorita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

Abg. Sergio Garnica Ortiz  
**Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo**

Sr. Jorge Albán  
**Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo (S)**

Abg. María Elisa Holmes Roldós  
**Secretaria General del Concejo  
Metropolitano de Quito**

# ANEXO

# 1

**PROYECTOS URBANÍSTICOS  
ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES  
HOLIDAY INN**

## ANTECEDENTES

---

- El proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, ingresó el 10 de diciembre de 2013 a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con ticket No. 2013-262827.
- El día jueves 31 de julio de 2014, se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la Mesa Técnica PUAE.
- El día miércoles 27 de agosto de 2014, reunida la Mesa Técnica PUAE, según lo establecido en las resoluciones STHV.RT No. 008 del 27 de Diciembre de 2013 y No. 011 del 11 de Julio de 2014, se realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, instancia en la cual las Secretarías realizaron sus respectivos análisis sectoriales y en conjunto declararon al proyecto VIABLE con observaciones y requerimientos.
- El día 8 de septiembre de 2014 mediante oficio No. STHV-3766, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informa al promotor la RESOLUCIÓN DE LA MESA TÉCNICA de PUAE.
- El día 7 de Octubre de 2014, mediante ticket No. 2014-127437, el Arq. Luis Valero Brando, responsable técnico del proyecto Hotel Holiday Inn Quito Airport, ingresa el proyecto con las observaciones y requerimientos contenidos en el oficio No. STHV 3766 del 8 de septiembre de 2014.
- A partir de esa fecha los promotores y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda han venido consolidando el expediente que sustenta las condiciones técnicas, normativas y financieras del citado proyecto.

X

# UBICACIÓN

Predio número: 5785946  
Superficie: 13.000,99 m<sup>2</sup>  
Propiedad: Fideicomiso  
Mercantil Hotel  
Aeropuerto Quito

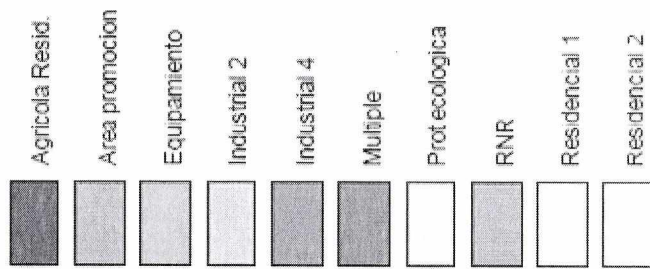
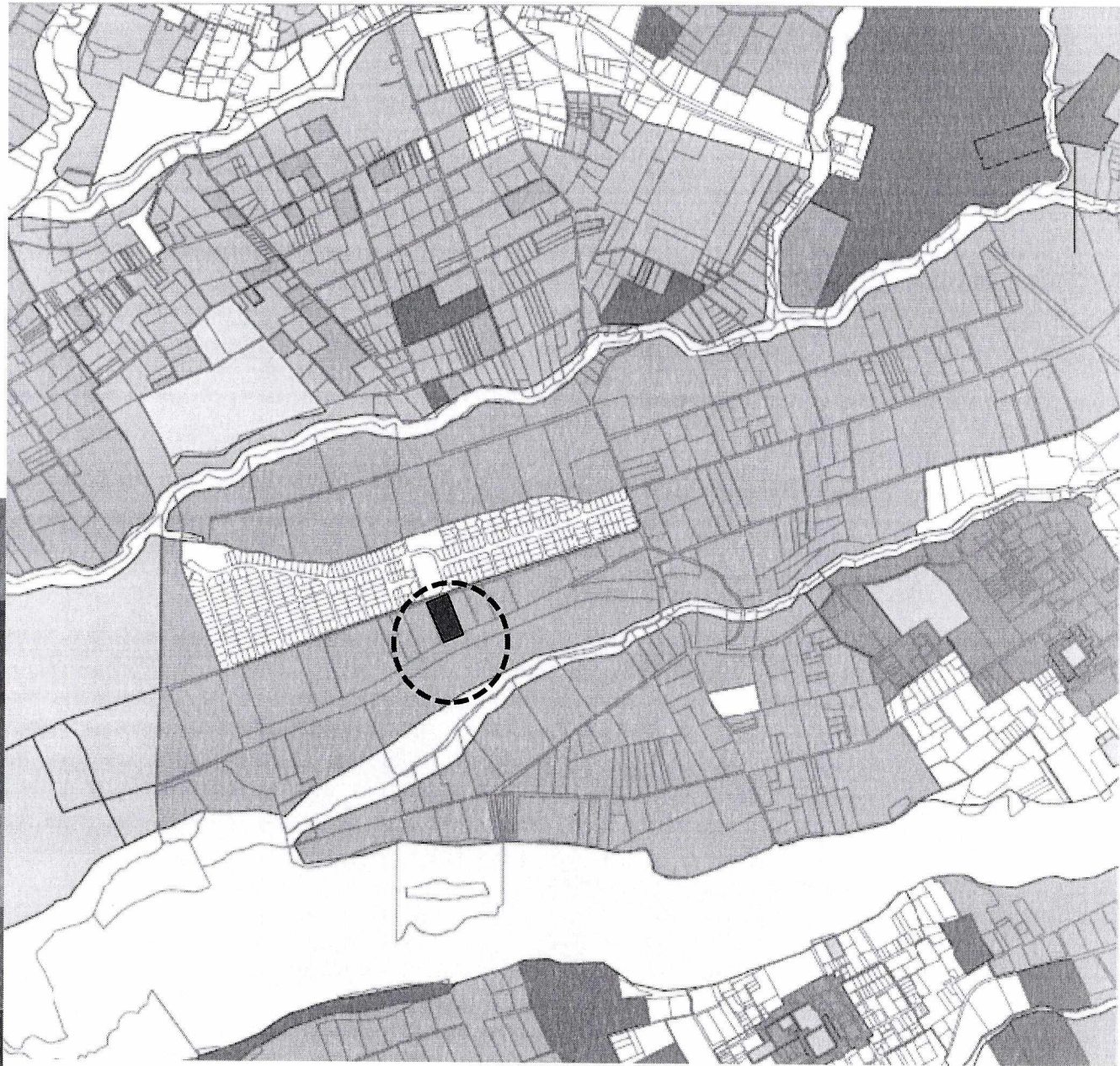
## LINDEROS

Norte: Lote Tres con 161,02 metros  
Sur: Lote Cinco con 151,19 metros  
Este: Calle Cotopaxi con 84,02 metros  
Oeste: Conector Alpachaca 91,15 metros





# USOS DE SUELO



*[Handwritten signature]*



# EDIFICABILIDAD

## ACTUAL

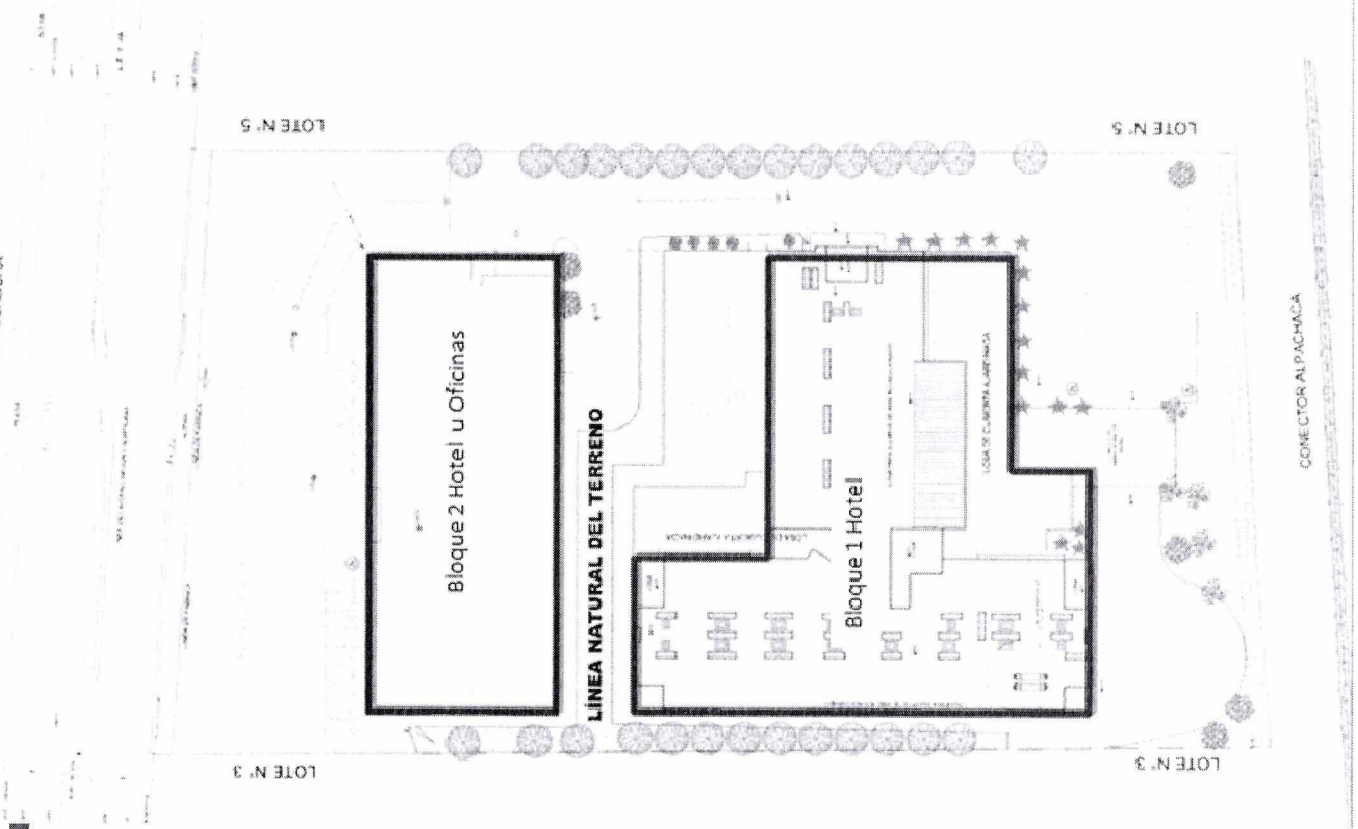
Zona	EDIFICACIÓN							SUELO		
	Altura máxima	Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote mínimo	Frente mínimo	
		F	L	P						
A4 (A5002-5)	2	8	5	5	5	6	5	10	5000	40
	Pisos	Metros				Metros	%	%	m2	ml

## PROPUESTA

DESCRIPCIÓN	EDIFICABILIDAD							ÁREA ÚTIL OFICINAS m2
	USOS Y COMPATIBILIDAD ADES	PISOS	AREA DE TERRENO m2	COS PB %	COS TOTAL %	ÁREA ÚTIL TOTAL m2	ÁREA ÚTIL PB m2	
Edificio destinado a hotel, comercio, oficinas y usos complementarios	CZ6 y CS6 en RNR	3 pisos altos*	13.000,99	40	120	13.937,35	3.988,22	4.535,07
TOTAL			13.000,99	40	120	13.937,35	3.988,22	4.535,07

# Implantación Referencial

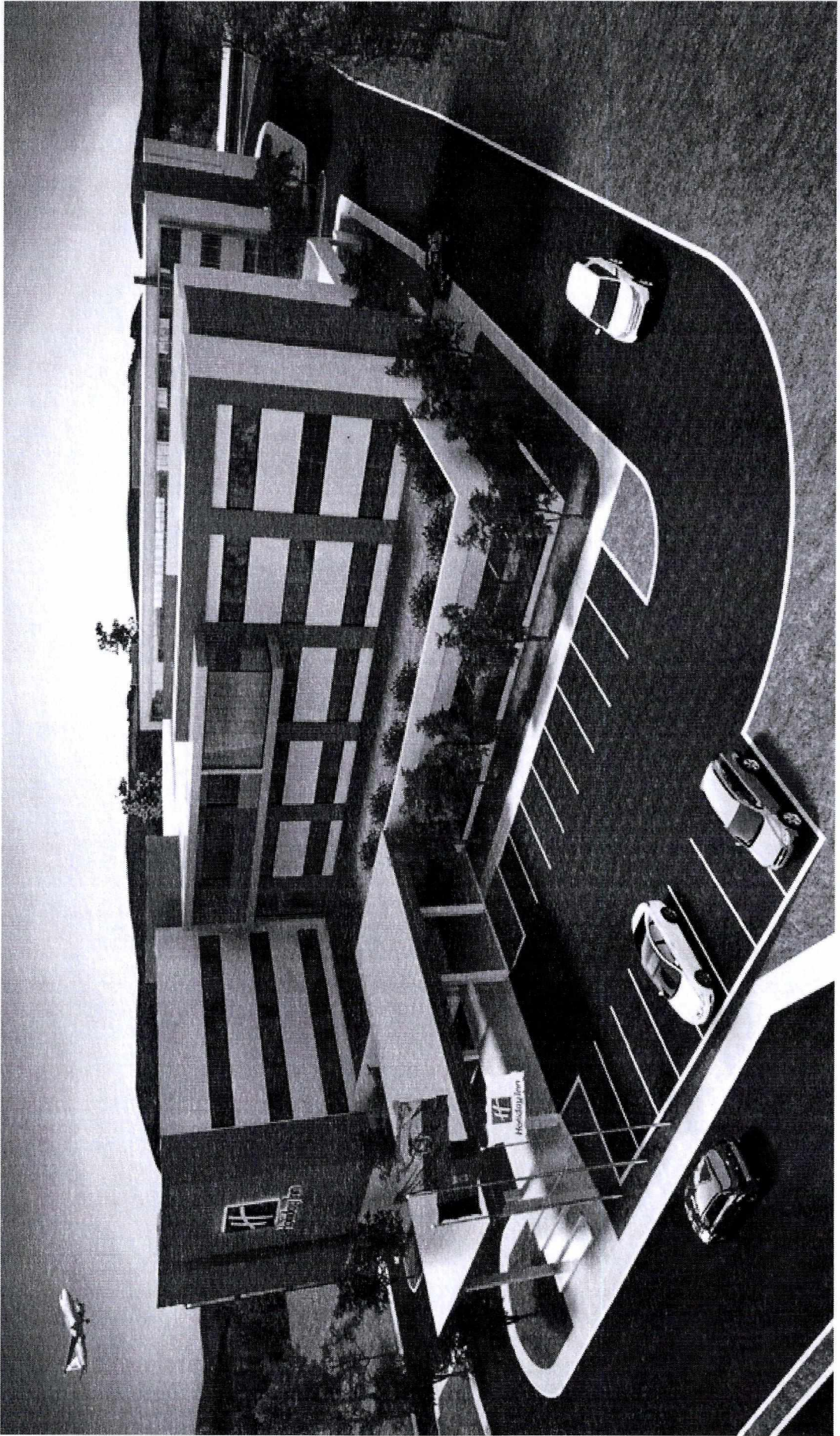
LÍNEA DE FABRICA DEL PROYECTO DE LA VÍA  
CALLE SIN CALZADA Y ACEFAS DEFINIDAS  
HAY APERTURA DE VÍA SIN CAJA DE RODADURA

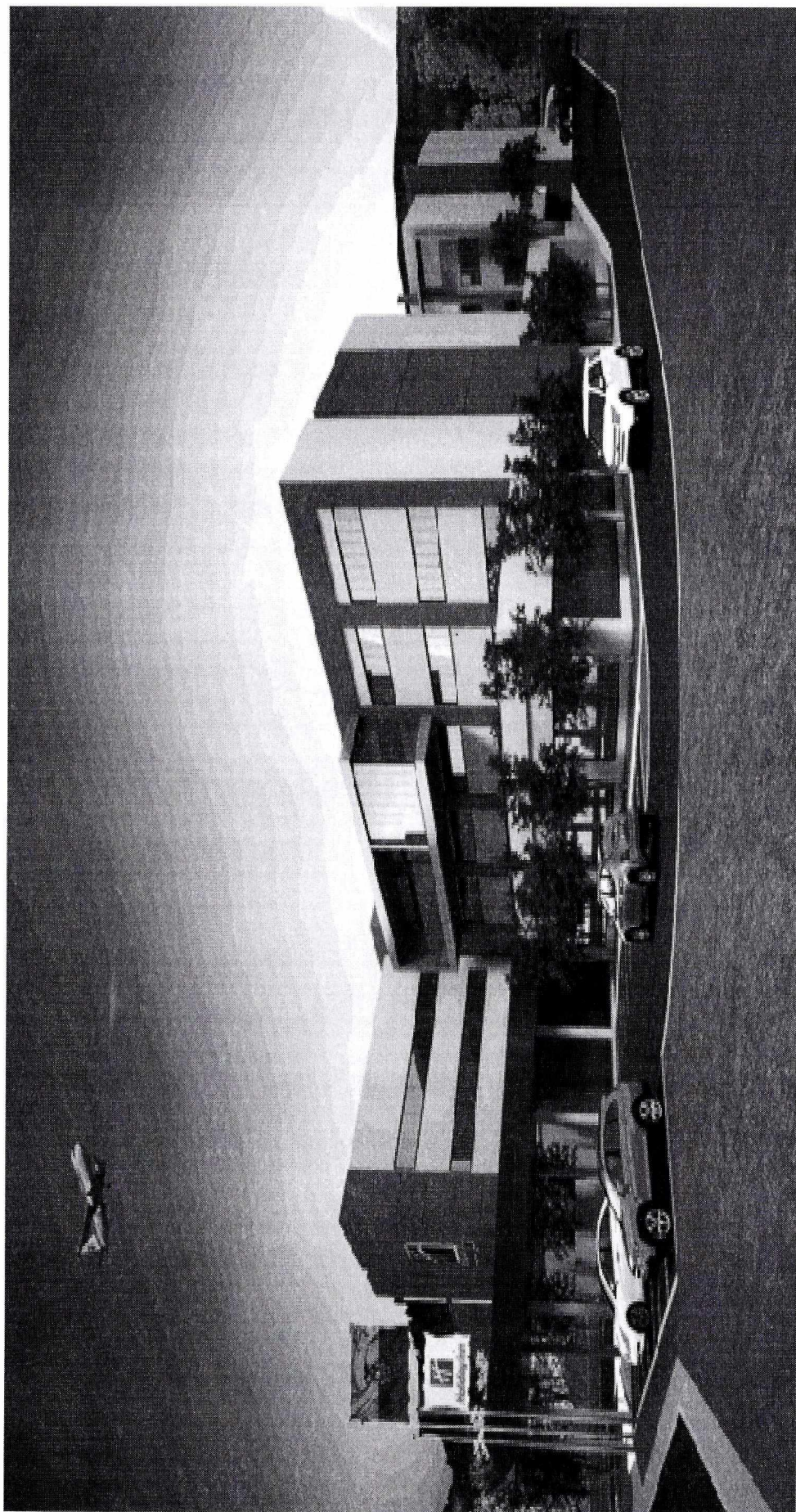


UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO

CONECTOR AL PACHACÁ

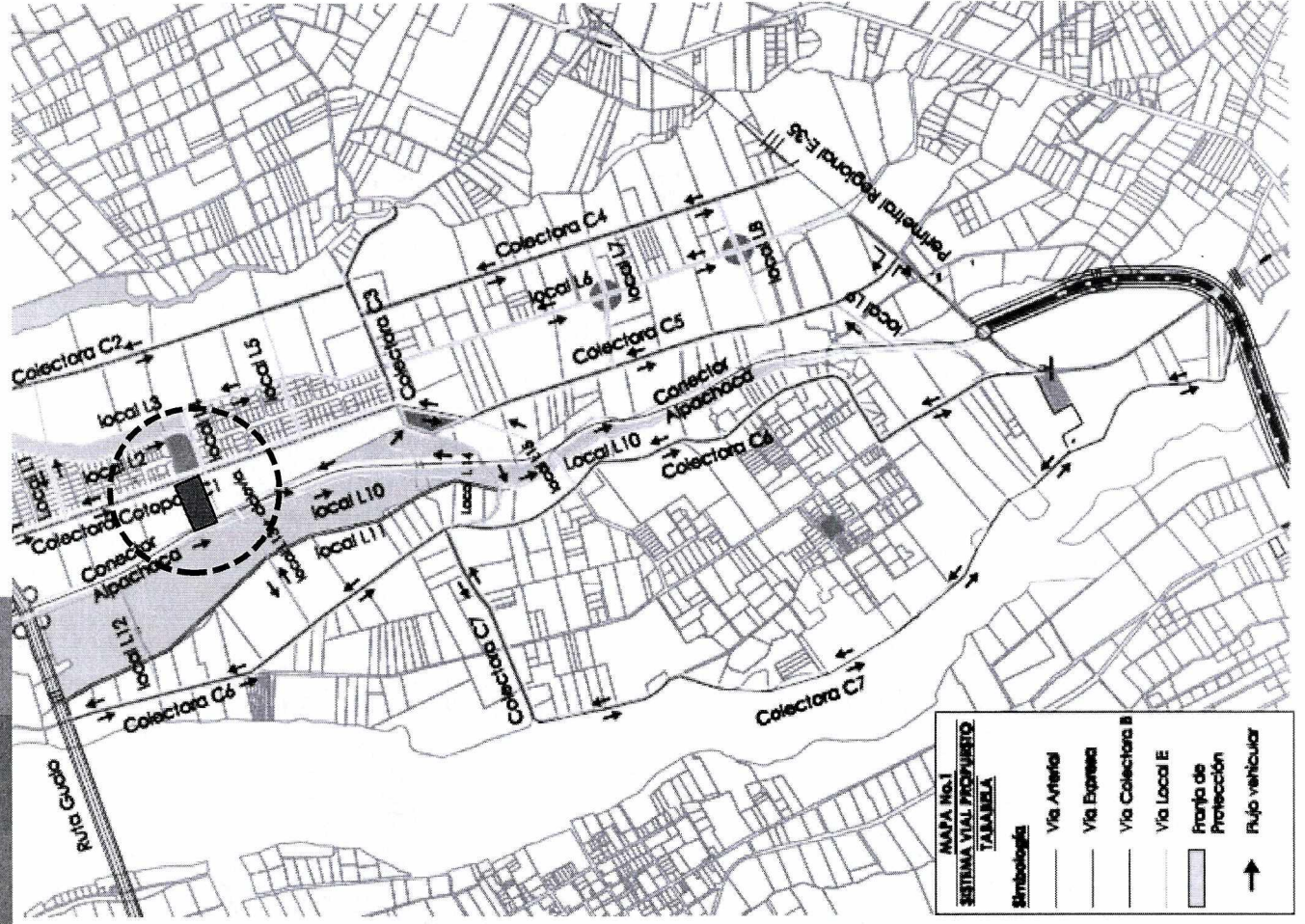
X



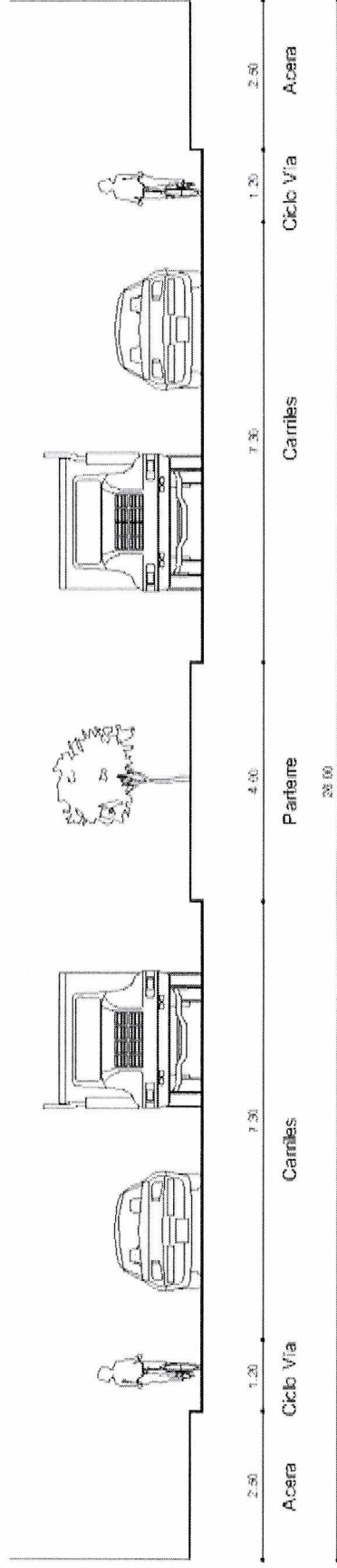


12

# ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS



# ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS



## SECCIÓN REFERENCIAL CALLE COTOPAXI

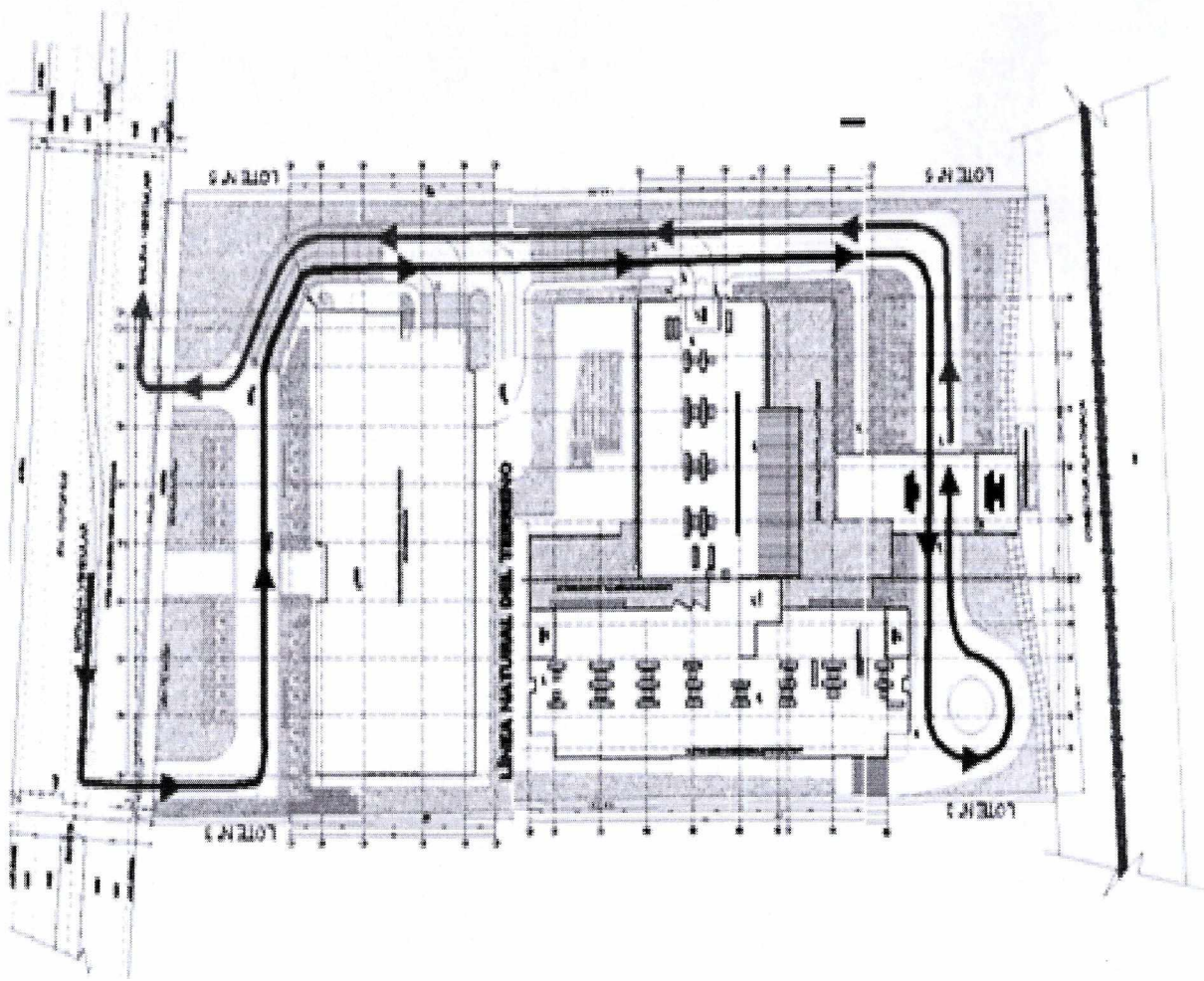
### **Calle Cotopaxi: vía local en proceso de consolidación**

- Ancho total de la vía: aproximadamente 6,00 m.
- Calzada: aproximadamente 6,00 m.
- Sentido de circulación: Doble vía, (1 carril por sentido).
- Aceras: no están definidas
- Pendiente aproximada: 2,00%.

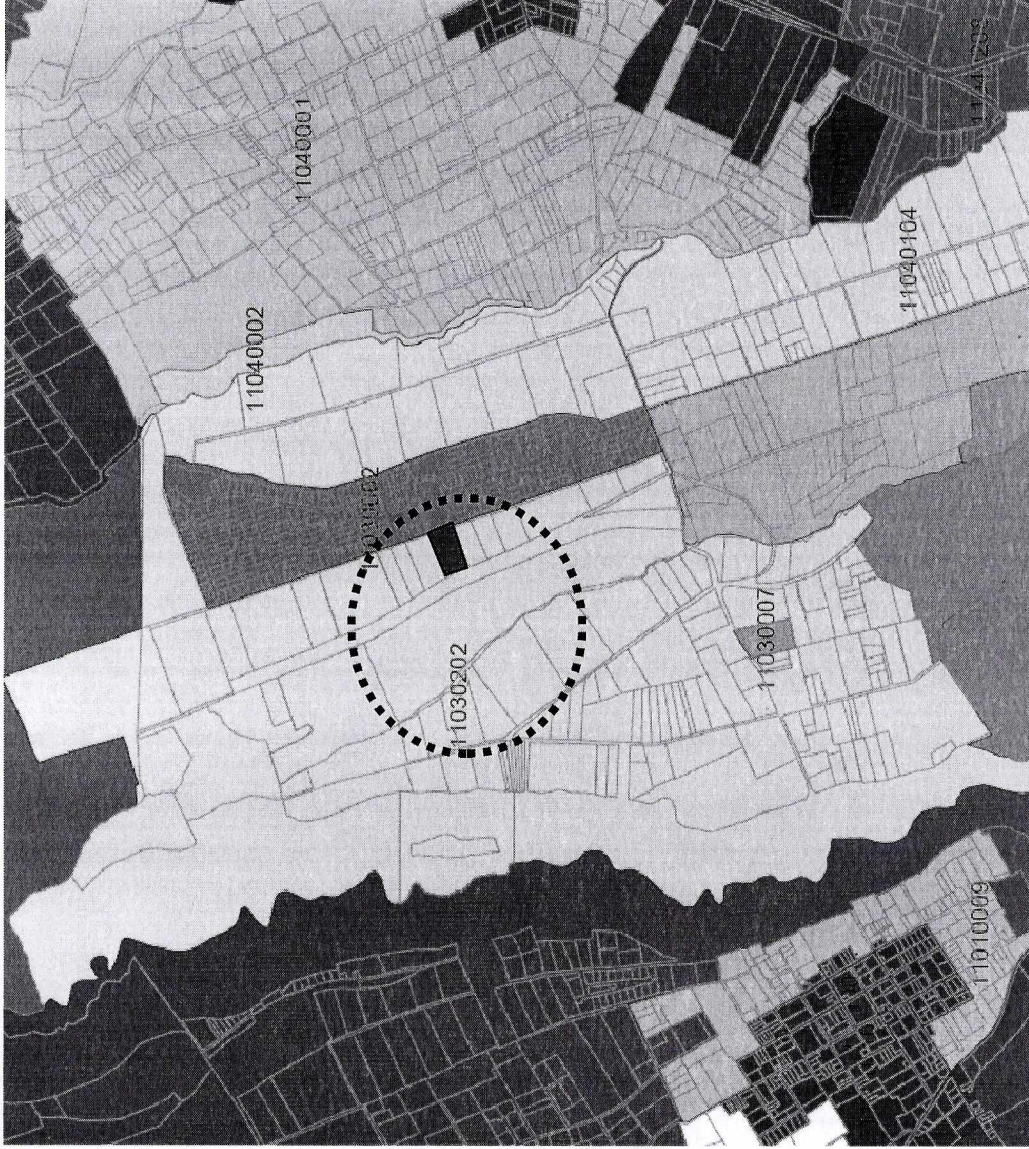
UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO

# Ubicación y número de plazas de estacionamientos del proyecto

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS		
NIVEL	UBICACIÓN	Nº DE ESTAC.
-3.24	Sótano Hotel	59
-0.96	Sub suelo 2 oficinas	71
6.82	Planta de acceso exterior Este	29
3.58	Sub suelo 1 oficinas	36
0.18	Planta de acceso exterior Oeste	19
Total		214



**CODIGO DE AIVA PARA EL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**



**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO**

**VALOR DEL TERRENO DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT**

Ordenanza Metropolitana No. 152- Valoración de suelo											
Valoración Terreno Rural- Zona Aeropuerto											
No. Aiva	Parroquia	Valoración del suelo según la clase Agroecológica en USD									Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Áreas Especiales	
11030202	Tababela	34,31	20,93	17,50	14,41	11,32	8,23	0,039	0,010	35,00*	** III

\* El valor de las áreas especiales es el mayor valor de la zona de cálculo del AIVA

\*\* Este terreno posee una clase de tierra predominante III, por lo que su valor corresponde a \$ 17.50 por metro cuadrado





# CAPTURA DE PLUSVALIAS

**Incremento de Edificabilidad en suelo Rural**

$$CP = AB * V(AIVAR)$$

**AB**= Área bruta total de construcción – COS

Total (Según PUOS vigente)

**AB**= 22.032,10 - 1.300,099

**AB**= **20.732,001 m2**

**V(AIVAR)**.- en la columna referente al valor de áreas especiales para este sector define la cantidad de **\$35,00** por m<sup>2</sup>.

$$CP1 = 20.732,001 * 35,00 = \$ 725.620,035$$

**Compatibilidad para el Uso de suelo en suelo rural**

$$CP = AUT * [V2(AIVA) - V1(AIVAR)]$$

**AUT**= 4.535,07 m2

**V2 (AIVAR)**= 35

**V1 (AIVAR)** = 17.50

$$CP2 = 4.535,07 * (17.50) = \$ 79.363,725$$

$$CP \text{ Total} = 725.620,035 + 79.363,725 = \$ 804.983,76$$

## **Propuesta de Contribución Especial por parte de los Promotores:**

El promotor por concepto de compensación en infraestructura vial, se compromete a desarrollar los diseños de las vías Cotopaxi y la construcción de un tramo de dicha vía, según lo establecido en la carta de compromiso firmada por el Ing. Abelardo García Meneses, Presidente ejecutivo Fideicomiso Hotel Aeropuerto Quito, con fecha 30 de enero de 2015 hasta por un monto de \$300.000,00 (trescientos mil dólares), valor que supera los montos calculados por concepto de contribuciones especiales, para la cual, previa la obtención de la LMU, el MDMQ y el promotor suscribirán un convenio donde se establezcan las condiciones y plazos de cumplimiento de compromiso.

### **RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR.-**

El Fideicomiso Mercantil Hotel Aeropuerto Quito sin perjuicio de lo estipulado en la normativa vigente, se compromete a:

- Garantizar el adecuado uso, mantenimiento y conservación de los espacios privados de uso público generados por el proyecto.
- A ejecutar lo establecido en el convenio acordado con el MDMQ en el cual se establecen los alcances, montos de inversión, fases de ejecución y responsabilidades del promotor y del municipio relacionados a lo descrito en el numeral 4.3 del presente informe.



**INFORME DE VIABILIDAD PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
HOTEL HOLIDAY INN**

**1.- Identificación:**

El proyecto Hotel Holiday Inn Tababela, se ubica en la Parroquia de Tababela, sector donde el Distrito Metropolitano de Quito ha previsto una zona de facilidades logísticas con funciones complementarias al Aeropuerto Internacional de Quito Mariscal Sucre. Este proyecto se desarrolla en un terreno con una superficie de 13.000 m<sup>2</sup>, propone un equipamiento de servicios de alojamiento de carácter zonal, con capacidad de 130 habitaciones.

**2.- Antecedentes:**

- 2.1 La solicitud de aprobación del proyecto especial ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el mes de Diciembre del 2013.
- 2.2 El jueves 31 de julio de 2014, se realizó la exposición del proyecto por parte de los promotores ante la MESA TÉCNICA PUAE.
- 2.3 El día miércoles 27 de agosto la MESA TÉCNICA PUAE, según lo establecido en la resolución STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013, realizó la sesión de deliberación sobre la viabilidad del proyecto Hotel Holiday Inn Tababela.

**3.- Resolución de la Mesa Técnica:**

La Mesa Técnica PUAE resuelve declarar **VIABLE** al proyecto urbano arquitectónico especial denominado Hotel Holiday Inn Tababela, con las siguientes observaciones y requerimientos:

**3.1 Observaciones:**

- 3.1.1. La implantación del volumen a edificarse deberá observar los siguientes lineamientos:  
Retiro y tratamiento hacia el Conector Alpachaca:
  - Para la implantación de todo volumen considerar la dimensión de 18,75 metros desde el eje de la vía más 10 metros de retiro.
  - Tratamiento paisajístico del retiro: zonas verdes de acceso público, propuesta de arborización con especies nativas, mobiliario urbano, iluminación, sin cerramiento.
  - No habrán ingresos vehiculares directos hacia el conector Alpachaca, si bien se preverá una parada de bus en el frente del lote con su respectivo tratamiento.

Retiro y tratamiento hacia la calle Colopaxi:

- Ampliación del eje vial con dos carriles por sentido, parterre central y acera de al menos 2,5 metros.
- Considerar la dimensión de 10,25 metros al eje de la vía más 10 metros de retiro.
- Tratamiento de espacio público tanto de la acera como del retiro, sin cerramiento.

Retiros laterales al menos de 5 metros, pudiendo existir cerramientos.

**3.1.2. Volumen arquitectónico**

- Definir el volumen, función y tratamiento del bloque hacia la Calle Colopaxi.
- Respetar la altura máxima establecida por el DGAC, en todos los elementos y volúmenes edificados.

8 SEP 2014

Quito,  
Oficio 003760

Arquitecto  
Luis Valero Brando  
**RESPONSABLE TÉCNICO PROYECTO HOTEL HOLIDAY INN.-TABABELA**

En atención al Oficio ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con Ticket# 2013-262927, de fecha 10 de diciembre de 2013, adjunto **INFORME DE VIABILIDAD PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL HOTEL HOLIDAY INN.-TABABELA** y el expediente correspondiente del proyecto.

Atentamente:



Arq. Alberto Rosero  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE**

C.c. Arq. José Ordoñez  
**Secretario de Planificación**

Dr. José Luis Guevara  
**Secretario de Coordinación Territorial y Participación**

Ing. Jean Pol Armijos  
**Secretario de Movilidad**

Dra. Verónica Arias  
**Secretaria de Ambiente**

Dr. José Luis Guevara  
**Secretario de Coordinación Territorial y Participación**

Lic. Juan Carlos Holguín  
**Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad**

Arq. Sebastián Ordoñez  
**Asesor Alcaldía Metropolitana**

Elaborado por:	NOMBRE	CARGO	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Revisado por:	Peju Macamchi	Técnico STHV	04-09-2014	3.1
	Jacobo Herdiza	Director de Planeamiento	04-09-2014	77



**3.2. Requerimientos:**

Adicionalmente a lo establecido en la Resolución STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013, se deberá complementar el expediente con:

1. Componentes ambientales del proyecto:
  - Tratamiento de aguas servidas y residuales,
  - Climatización,
  - Iluminación,
  - Lavanderías,
2. Plan de disposición de escombros.
3. Plan contra incendios.
4. Propuesta de contribución económica o en obras a favor del DMQ por la asignación de una zonificación a medida del proyecto.

**4.- Procedimiento:**

El promotor tendrá un plazo de 30 días a partir de la recepción del presente informe para presentar el expediente del proyecto acciéndose a las observaciones y requisitos aquí contenidos, así como los requisitos establecidos en la Resolución STHV-RT No.008 del 27 de Diciembre de 2013.

Atentamente:



Arq. Alberto Rosero  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA**  
**PRESIDENTE DE LA MESA TÉCNICA PUAE**

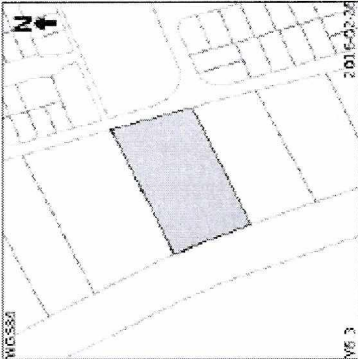
Realizado por:	Arq. Pablo Macanchi	Técnico STHV/DMPPS	03/09/2014
Revisado por:	Arq. Jacobo Herdoiza	Director DMPPS	03/09/2014



## INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

### IRM - CONSULTA

<b>1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *</b> PROPIETARIO: 09*****01 C.C./R.U.C.: FIDELDOMINGO MERCANTIL HOTEL AEROPUERTO QUITO Nombre del propietario: DATOS TÉCNICOS DEL LOTE: Número de predio: 5755546 Clave catastral anterior: 11831 05 004 000 000 000 En derechos y acciones: NO Área del lote (residual): 13300,59 m <sup>2</sup> Área del lote (levantamiento): 13300,59 m <sup>2</sup> ETAM / (SRU) - Según Ord #263: 5,10 % (-+793,03 m <sup>2</sup> ) Área bruta de construcción total: 599,42 m <sup>2</sup> Frente del lote: 167,32 m Administración zonal: AEROPUERTO Parroquia: TABABELA Barrio / Sector: EMPLEADOS DAC		<b>2.- UBICACIÓN DEL LOTE *</b> 														
<b>3.- CALLES</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Calle</th> <th>Ancho (m)</th> <th>Referencia</th> <th>Radio curva de retorno</th> <th>Nomenclatura</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CALLE SIN</td> <td>14</td> <td>5 m a 7m de eje</td> <td></td> <td>TAB-001</td> </tr> <tr> <td>SINOMBRE TABABELA</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Calle	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	Nomenclatura	CALLE SIN	14	5 m a 7m de eje		TAB-001	SINOMBRE TABABELA	0			
Calle	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	Nomenclatura												
CALLE SIN	14	5 m a 7m de eje		TAB-001												
SINOMBRE TABABELA	0															
<b>4.- REGULACIONES</b> ZONA: Zonificación: A4 (ASOC-5) Lote mínimo: 5000 m <sup>2</sup> Frente mínimo: 40 m COS total: 10 % COS en planta baja: 5 % Forma de ocupación del suelo: A/ Altiada Uso principal: (RNR) Recurso natural renovable Clasificación del suelo: (GRU) Suelo Rural Servicios básicos: NO																
<b>5.- AFECTACIONES</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Descripción</th> <th>Tipo de vía</th> <th>Derecho de vía</th> <th>Retiro</th> <th>Observación</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Canal de riego</td> <td>Especial</td> <td></td> <td>Desde el borde 1,5 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Afectación por el cono de aproximación de Aeropuerto Mariscal Sucre</td> <td>Especial</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación	Canal de riego	Especial		Desde el borde 1,5 m		Afectación por el cono de aproximación de Aeropuerto Mariscal Sucre	Especial			
Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación												
Canal de riego	Especial		Desde el borde 1,5 m													
Afectación por el cono de aproximación de Aeropuerto Mariscal Sucre	Especial															
<b>6.- OBSERVACIONES</b> - SOLICITAR DEFINICIÓN Y REPLANTEO VAL. PROTECCIONA 1.50M DEL CANAL DE RIEGO, SECTOR SANTA ROSA PARROQUIA DE TABABELA.																
<b>8.- NOTAS</b> * Los datos aquí presentados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ. * Esta información consta en los archivos catastrales de MIMIQ. Si existe algún error, acérquese a las unidades descentralizadas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva. * Este informe no representa título legal alguno que pertenezca a terceros. * Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividades a gura. * El ETAM es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m <sup>2</sup> , que se acepta entre el área establecida en el título de propiedad (residual) y el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 48 y 48.1 del COOTAD y la Ordenanza Metropolitana 269. * Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación de suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente. * Este informe señala valores durante el tiempo de vigencia del P.U.O.S. * Para la habilitación de suelo y edificación de lotes ubicados en área rural solicítase a SEMKRS habilitación de servicios de agua potable y saneamiento.																

16

SECRETARÍA DE  
**TERRITORIO**  
ALCALDÍA

**GRACIAS**

*Handwritten signature*

# ANEXO

2

SECRETARÍA DE  
**TERRITORIO**  
ALCALDÍA

**PROYECTOS URBANÍSTICOS  
ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES  
P U A E**



El artículo 25 de la Ordenanza 432-172 señala que los **Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales**.-

1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:
  - a) Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup> o en lotes ubicados en áreas de centralidades urbanas y cabeceras urbanas parroquiales según el PMDOT, con extensiones mayores a 4.000 m<sup>2</sup>.
  - b) Encontrarse ubicados en **suelo urbano** y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.
2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes públicas y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas
4. La STHV realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio.
5. Podrán constituirse como proyectos urbanísticos - arquitectónicos especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial determinado en el PMDOT y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS.

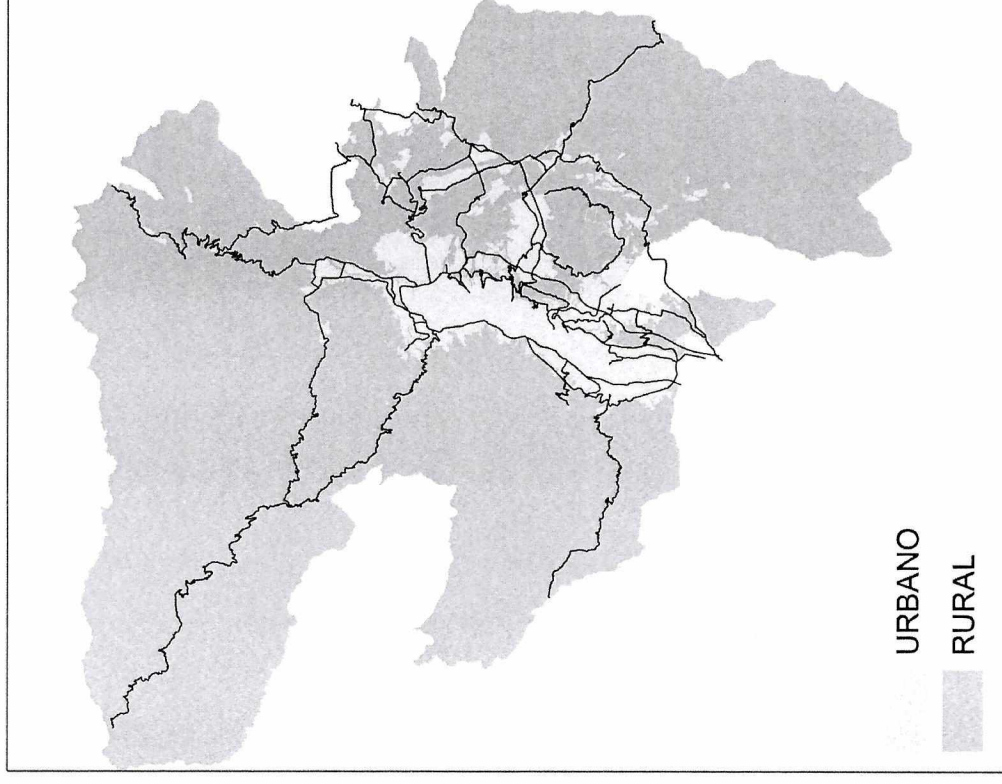
# CONSIDERACIONES GENERALES

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PMDOT de acuerdo con el COOTAD establece dos tipos de suelo: URBANO Y RURAL.

El PUOS establece usos de suelo principales y asignación de zonificación para la habilitación y edificación en el distrito.

Los Equipamientos de Servicios Sociales y Servicios Públicos y los Comercios de tipologías barrial, sectorial, zonal y metropolitano no son usos principales por lo que solo puede solicitarse compatibilidad de uso.

La calificación de vivienda unifamiliar VU y bifamiliar VB responde a una condición normativa aplicable principalmente en las urbanizaciones en las parroquias rurales.



# CONSIDERACIONES GENERALES

El artículo 98 *Suelo creado por redistribución del COS PB*, de la Ordenanza No. 432-172 del Régimen Administrativo del Suelo, señala que se aplicará la misma fórmula de cálculo de la venta de suelo creada en zonas urbanísticas de asignación especial ZUAE. Referencia a la Ordenanza No. 106 desde el título "De las contribuciones especiales para la captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado.

$$CE = \frac{S(t) * V(AIVA)}{\text{-----}} \times AB(p)$$

AUT

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

✗

# CONSIDERACIONES GENERALES

CUADRO DE POSIBLES OPCIONES DE CAMBIOS EN LOS PUAE															
USOS DE SUELO															
CLASIFICACIÓN	USOS	POSIBLE CAMBIO A									COMPATIBLE CON				
		R1	R2	R3	M	I2	I3	AR	RNR	RNNR	EQ	C			
URBANO	R1														
	R2														
	R3														
	M														
	I2														
	I3														
RURAL	AR														
	RNR														
	RNNR														

Los Equipamientos de Servicios Sociales y Servicios Públicos y los Comercios de tipologías barrial, sectorial, zonal y metropolitano no son usos principales por lo que solo puede solicitarse compatibilidad de uso.

# CONSIDERACIONES GENERALES

USOS DE SUELO Y TIPOLOGIAS DE ZONIFICACIÓN				
CLASIFICACIÓN	USOS DE SUELO	TIPOLOGIAS DE ZONIFICACIÓN		RANGO DE ÁREAS (m2)
URBANO	R1	A	B	600-5.000
	R2	A	C	200-1.000
	R3		C	200-1.000
	M	A	C	200-1.000
	I2	A	C	600-20.000
	I3	A	B	600-20.000
RURAL	AR	A	B	2.500-10.000
	RNR	A		5.000-25.000
	RNNR	A		25.000-50.000

CUADRO DE POSIBLES OPCIONES DE CAMBIOS EN LOS PUAE											
ZONIFICACIÓN											
ASIGNACIONES	RANGOS										
	áreas (m2)	COS PB %	# pisos	áreas (m2)	COS PB %	# pisos	áreas (m2)	COS PB %	# pisos		
A	50.000	1	2	↑	1000	40	20	↑	400	50	4
B	400	60	8	↑	600	60	12	↑	300	50	4
C	600	40	3	↑	600	70	12	↑	200	60	3
D	300	80	4	↑	600	70	10	↑	100	80	2
H	2.500	10	2	↑	600	50	3	↑	200	70	3

EDIFICABILIDAD: Coeficientes de ocupación del suelo (COS)  
 COS PB: huella de la edificación, COS TOTAL: altura de edificación.  
 HABILITACIÓN DEL SUELO: Lote mínimo

# PROCEDIMIENTOS DE CÁLCULO PARA CAPTURA DE PLUSVALIAS

---

- **Artículo 5.- Procedimiento de cálculo para captura de plusvalía.**- La determinación del monto para captura de plusvalía que los propietarios de predio deberán pagar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de los cambios en la regulación predial requerida por el proyecto corresponderá a los siguientes casos y fórmulas:

*[Handwritten signature]*

FORMULAS		SUELO URBANO	SUELO RURAL
		AIVA	AIVAR
CASOS		TABLA DE VALORACIÓN EN TERRENOS RURALES	
1	Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente	$CP = \frac{S(t) * V(AIVA)}{AUT} * AB(p)$	$CP = AB * V(AIVAR)$
2	Cambio de uso de suelo	$CP = ATT * [V1(AIVA) - V2(AIVA)]$	$CP = ATT * [V1(AIVAR) - V2(AIVAR)]$
3	Incremento de edificabilidad modificando el uso de suelo vigente	Se aplica fórmula 1 y fórmula 2	Se aplica fórmula 1 y fórmula 2
4	Cambio de clasificación Rural a Urbano	$CP = AB * [V1(AIVA) - V2(AIVAR)]$	

Donde:

**CP**= Captura de plusvalía por el incremento del valor del inmueble por Suelo Creado

**S(t)**= Superficie del terreno según Escritura.

**V1(AIVA)**= Valor del AIVA correspondiente al predio del entorno que posea el uso de suelo requerido por el proyecto y/o plan, con características de zonificación similares a los requeridos.

**V2 (AIVA)**= Valor del AIVA actual correspondiente al terreno.

**ATT**= Área Total del Terreno requerida por el PUAE.

**AUT**= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS.

**AB (p)**= Área Bruta de Construcción a incrementarse.

**V1(AIVAR)**= Valor del AIVAR (AIVA rural) correspondiente al predio del entorno que posea el uso de suelo requerido por el proyecto y/o plan, con características de zonificación similares a los requeridos.

**V2 (AIVAR)**= Valor del AIVAR (AIVA rural) actual correspondiente al terreno.

# Clasificación Urbana

Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente

CASOS	
1	Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente
2	Cambio de uso de suelo
3	Incremento de edificabilidad modificando el uso de suelo vigente
4	Cambio de clasificación Rural a Urbano

## Proyecto Arts Cumbayá

$$CP = \frac{S(t) * V(AIVA)}{AUT} * AB(p)$$

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

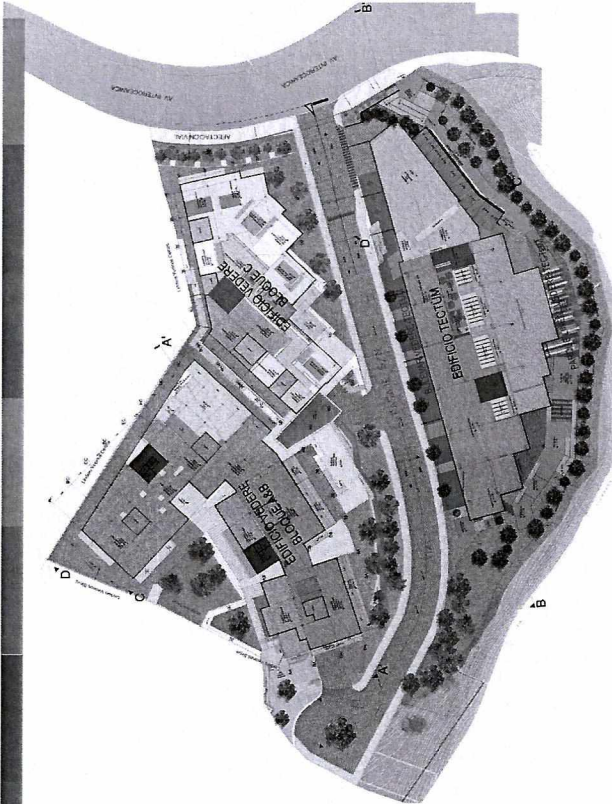
**AB (p)**= Área Total de Construcción a incrementarse de los pisos autorizados

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



# Clasificación Urbana

## Cambio de uso de suelo



# Proyecto Vedere Tectum

CASOS	
1	Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente
2	Cambio de uso de suelo
3	Incremento de edificabilidad manteniendo el uso de suelo vigente
4	Cambio de clasificación Rural a Urbano

EDIFICABILIDAD			
DESCRIPCIÓN	USO PRINCIPAL	USOS Y COMPATIBILIDADES	AREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN TOTAL m2
Edificio Vedere (Residencial)	R1 Residencial Baja Densidad	Vivienda Comercio Oficinas CS6	5.687,16
Edificio Tectum (Oficinas)			4.203,81
<b>TOTAL</b>			<b>9.890,97</b>

$$CE = AUT * [V2(AIVA) - V1(AIVA)]$$

Donde:

**CE**= contribución económica por el cambio de uso de suelo.

**AUT**= Área Útil Total (COS Total) determinada para el PUAE para la compatibilidad solicitada.

**V2 (AIVA)**= Valor del AIVA correspondiente al terreno más cercano que posea la compatibilidad de suelo requerido por el PUAE, con características de zonificación similares a los requeridos por el proyecto.

**V1 (AIVA)**= Valor del AIVA actual.

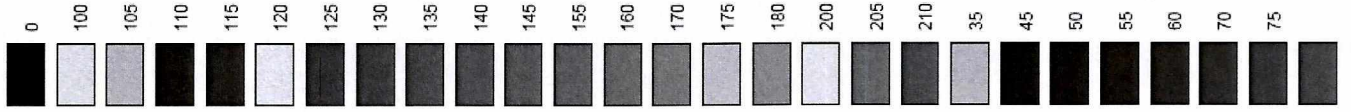
$$CE = 4.203,81 * [210 - 170] = 168.152,40$$

# Vedere-Tectum



- Equipamiento
- Industrial 2
- Multiple
- Prot ecologica
- Residencial 1
- Residencial 1A
- Residencial 2
- Residencial 3

*Handwritten signature*



# Clasificación Urbana

Incremento de edificabilidad modificando el uso de suelo vigente

CASOS	
1	Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente
2	Cambio de uso de suelo
3	Incremento de edificabilidad modificando el uso de suelo vigente
4	Cambio de clasificación Rural a Urbano

## Proyecto Vedere Tectum

Ámbito de aplicación:

d) En las construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y aguas, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental tecnológico de la ciudad. PREVIO AL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS CUMPLIRÁ CON EL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS ESTABLECIDOS, EN LA STHV.

Número de pisos máximos adicionales: 2  
Superficie del terreno [S(t)]: 10400,00 m<sup>2</sup>  
Valor AIVA [V(AIVA)]: 190,00  
Área por incremento de número de pisos [AB(p)]: 7280.0000  
Área útil asignado por el PUOS [AUT]: 10920,00 m<sup>2</sup>  
**VALOR A PAGAR (CE): \$1317333,33**

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

$$CP = 4.203,81 * [210 - 170] = 168.152,40$$

Incremento de edificabilidad + Cambio de uso

$$CP = 1.317.333,33 + 168.152,40 = 1.485.485,73$$

X

# Clasificación Rural

Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente

CASOS	
1	Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente
2	Cambio de uso de suelo
3	Incremento de edificabilidad modificando el tipo de suelo vigente
4	Cambio de clasificación Rural a Urbano

## Proyecto Imprenta Mariscal

$$CP = AB * V(AIVAR)$$

Donde:

CP= Captura de plusvalía por cambio de uso en suelo rural

V(AIVAR)= Valor del AIVAR (AIVA rural) correspondiente al área especial, determinado en la tablas de valoración de terrenos rurales conforme a la normativa vigente.

AB (p)= Área Bruta de construcción a incrementarse.

### CALCULO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL

SUPERFICIE	COS TOTAL	
105733,18		3 3171,9954
CE= AB	V(AIVA)	TOTAL
17828,0046	11,961	213240,763

VALORACIÓN DE  
SUELO SEGÚN  
ORDENANZA 0152

$$CP = 213.240,763$$



VALORACION TERRENO RURAL  
ZONA: AEROPORTO

No. AIVAU	PARROQUIA	VALOR DEL SUELO SEGUN LA CLASE AGRONOMICA (USD/m <sup>2</sup> )										Areas Especiales (USD/m <sup>2</sup> )	Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X		
11010101 R	PLEMBO	16.67	10.17	8.50	7.00	5.50	0.47	0.010	0.010	0.010	0.010	17.00	III
11010102 R	PLEMBO	11.78	7.18	5.00	4.94	3.88	0.47	0.039	0.040	0.040	0.040	12.00	VII
11010201 R	PLEMBO	14.71	8.97	7.50	6.18	4.85	3.53	0.038	0.016	13.00	0.038	13.00	III
11010202 R	PLEMBO	23.53	14.35	12.00	9.88	7.76	5.65	0.039	0.010	24.00	0.039	24.00	III
11010203 R	PLEMBO	44.12	26.91	22.50	19.33	14.50	10.89	0.039	0.010	43.00	0.039	43.00	III
11010204 R	PLEMBO	19.61	11.95	10.00	8.24	6.47	4.71	0.039	0.010	20.00	0.039	20.00	III
11010205 R	PLEMBO	24.51	14.95	12.50	10.29	8.09	5.88	0.038	0.010	25.00	0.038	25.00	III
11010206 R	PLEMBO	17.65	10.78	9.00	7.41	5.82	4.24	0.039	0.010	14.00	0.039	14.00	III
11020101 R	PIFO	1.98	1.20	1.00	0.82	0.65	0.47	0.039	0.010	2.00	0.039	2.00	VII
11020102 R	PIFO	11.76	7.18	8.00	4.84	3.88	0.47	0.039	0.010	12.00	0.039	12.00	VI
11020103 R	PIFO	13.73	8.37	7.00	5.76	4.53	0.47	0.039	0.010	14.00	0.039	14.00	III
11020201 R	PIFO	9.80	5.98	5.00	4.12	3.24	2.35	0.039	0.010	10.00	0.039	10.00	III
11020202 R	PIFO	13.73	8.37	7.00	5.76	4.53	3.20	0.039	0.010	14.00	0.039	14.00	III
11020203 R	PIFO	5.89	3.59	3.00	2.47	1.94	1.41	0.039	0.010	6.00	0.039	6.00	III
11020204 R	PIFO	17.65	10.75	9.00	7.41	5.82	4.24	0.039	0.010	18.00	0.039	18.00	III
11020205 R	PIFO	13.73	8.37	7.00	5.76	4.53	3.20	0.038	0.010	14.00	0.038	14.00	III
11020207 R	PIFO	14.00	8.54	7.14	5.88	4.62	3.36	0.039	0.010	14.00	0.039	14.00	III
11020208 R	PIFO	14.00	8.54	7.14	5.88	4.62	3.36	0.039	0.010	14.00	0.039	14.00	III
11020209 R	PIFO	24.51	14.95	12.50	10.29	8.09	5.88	0.039	0.010	25.00	0.039	25.00	III
11020301 R	PIFO	0.98	0.60	0.50	0.41	0.32	0.24	0.020	0.005	1.00	0.020	1.00	III
11030202 R	TABARELA	9.80	5.98	5.00	4.12	3.24	2.35	0.039	0.010	10.00	0.039	10.00	III
11030203 R	TADADUELA	26.47	16.15	13.50	11.12	8.74	6.35	0.039	0.010	27.00	0.039	27.00	III
11040101 R	YARUQUI	2.94	1.79	1.50	1.24	0.97	0.47	0.039	0.010	3.00	0.039	3.00	VI
11040102 R	YARUQUI	19.81	11.95	10.00	8.24	6.47	4.71	0.039	0.010	20.00	0.039	20.00	VI
11040103 R	YARUQUI	7.84	4.78	4.00	3.29	2.58	0.47	0.039	0.010	8.00	0.039	8.00	III
11040104 R	YARUQUI	14.71	8.97	7.50	6.18	4.85	0.47	0.039	0.010	15.00	0.039	15.00	III
11040105 R	YARUQUI	7.84	4.78	4.00	3.29	2.59	0.47	0.039	0.010	8.00	0.039	8.00	III
11040205 R	YARUQUI	18.61	11.95	10.00	8.24	6.47	4.71	0.038	0.010	20.00	0.038	20.00	III
11040206 R	YARUQUI	5.80	3.59	3.00	2.47	1.94	1.41	0.039	0.010	6.00	0.039	6.00	III
11040207 R	YARUQUI	11.76	7.18	6.00	4.04	3.88	2.92	0.039	0.010	12.00	0.039	12.00	III
11040208 R	YARUQUI	16.67	10.17	8.50	7.00	5.50	4.00	0.039	0.010	17.00	0.039	17.00	III
11040301 R	YARUQUI	0.98	0.60	0.50	0.41	0.32	0.24	0.020	0.005	1.00	0.020	1.00	III
11040302 R	YARUQUI	7.84	4.78	4.00	3.29	2.50	1.89	0.157	0.039	8.00	0.157	8.00	III
11050101 R	CHECA	1.95	1.20	1.00	0.82	0.65	0.47	0.039	0.010	2.00	0.039	2.00	V
11050103 R	CHECA	9.80	5.98	5.00	4.12	3.24	0.47	0.039	0.010	10.00	0.039	10.00	III
11050201 R	CHECA	5.88	3.59	3.00	2.47	1.94	1.41	0.039	0.010	6.00	0.039	6.00	III
11050202 R	CHECA	6.85	4.19	3.50	2.88	2.26	1.65	0.039	0.010	7.00	0.039	7.00	III
11050203 R	CHECA	5.86	3.59	3.00	2.47	1.94	1.41	0.039	0.010	6.00	0.039	6.00	III
11050204 R	CHECA	14.71	8.97	7.50	6.18	4.85	3.53	0.039	0.010	15.00	0.039	15.00	III
11050205 R	CHECA	13.69	9.57	8.00	6.59	5.18	3.76	0.039	0.010	16.00	0.039	16.00	III
11050301 R	CHECA	1.18	0.72	0.60	0.49	0.39	0.28	0.024	0.006	1.20	0.024	1.20	VII
11060101 R	EL QUINCHE	1.90	1.20	1.00	0.82	0.65	0.47	0.039	0.010	2.00	0.039	2.00	IV
11060102 R	EL QUINCHE	9.80	5.98	5.00	4.12	3.24	0.47	0.039	0.010	10.00	0.039	10.00	III
11060103 R	EL QUINCHE	4.80	2.99	2.50	2.06	1.62	0.47	0.039	0.010	5.00	0.039	5.00	III
11060104 R	EL QUINCHE	9.80	5.98	5.00	4.12	3.24	0.47	0.039	0.010	10.00	0.039	10.00	III
11060201 R	EL QUINCHE	6.85	4.19	3.50	2.88	2.26	1.65	0.039	0.010	7.00	0.039	7.00	III
11060202 R	EL QUINCHE	17.65	10.78	9.00	7.41	5.82	4.24	0.039	0.010	18.00	0.039	18.00	III
11060203 R	EL QUINCHE	11.76	7.18	6.00	4.04	3.88	2.92	0.039	0.010	12.00	0.039	12.00	III
11060204 R	EL QUINCHE	11.76	7.18	6.00	4.04	3.88	2.92	0.039	0.010	12.00	0.039	12.00	III
11060205 R	EL QUINCHE	17.65	10.78	9.00	7.41	5.82	4.24	0.039	0.010	18.00	0.039	18.00	III
11060301 R	EL QUINCHE	1.47	0.90	0.75	0.62	0.49	0.35	0.029	0.007	1.50	0.029	1.50	VII
11060302 R	EL QUINCHE	1.47	0.90	0.75	0.62	0.49	0.35	0.029	0.007	1.50	0.029	1.50	VII

Según el mapa el predio número 5030116 se encuentra con el código de AIVA 11020102R que en el cuadro de la Ordenanza de Valoración de suelo esta en clase predominante de tierra VII en áreas especiales por lo cual se resta los USD 12 - 0.039= 11.961 que se multiplica por el área que se va construir.

# Clasificación Rural

Cambio de uso de suelo

CASOS	
1	Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente
2	Cambio de uso de suelo
3	Incremento de edificabilidad modificando el uso de suelo vigente
4	Cambio de clasificación Rural a Urbano

## Proyecto Reina del quince

$$CP = ATT * [V2(AIVAR) - V1(AIVAR)]$$

Donde:

**CE**= contribución especial por cambio de uso en suelo rural

**ATT**= Área Total del Terreno requerida por el PUAE

**V2 (AIVAR)**= Valor del AIVAR (AIVA rural) correspondiente al área especial, determinado en la tabla de valoración de terrenos rurales conforme a la normativa vigente.

**V1 (AIVAR)**= Valor del AIVAR (AIVA rural) actual, determinada en la tabla de valoración rural, correspondiente a la ubicación del terreno, conforme a la normativa vigente.

Este predio donde se desarrolla el proyecto Estación Ecológica de Servicios Cooperativa de Transportes Intercantoneales Reina del Quince, se encuentra en el área con código No. 11050204R (ver mapa No.3 y cuadro No.3), basados en la ordenanza metropolitana No. 152 – Valoración de suelo, actualmente tiene un valor de \$ 7,50 (Siete 50/100 dólares) por metro cuadrado, y en la columna referente al valor de áreas especiales para este sector define la cantidad de \$15,00 (Quince dólares) por metro cuadrado. Teniendo así las asignaciones para cada valor de la fórmula:

**ATT**= 11.160,00 M2

**V2 (AIVAR)**= 15

**V1 (AIVAR)** = 7.5

$$CP = ATT * [V2(AIVAR) - V1(AIVAR)]$$

$$CP = 11.160,00 * (15 - 7,50) = \$ 83.700,00$$

**Valor del terreno para la Estación De Servicios Ecológica Cooperativa De Transportes  
Intercantonaes Reina Del Quinche**

Ordenanza Metropolitana No. 152- Valoración de suelo											
Valoración Terreno Rural- Zona Aeropuerto											
No. Aiva	Parroquia	Valoración del suelo según la clase Agroecológica								Clase de tierra predominante	
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		Áreas Especiales
11050204R	Checa	14.71	8.97	7.50	6.18	4.85	3.53	0,039	0,010	15,00	** III

\*\* Este terreno posee una clase de tierra predominante III, por lo que su valor corresponde a \$ 7.50 por metro cuadrado,

**Gráfico No.3  
Código De Aivar Para Estación De Servicios Ecológica Cooperativa De Transportes  
Intercantonaes Reina Del Quinche**



*[Handwritten signature]*



# Clasificación Rural

Incremento de edificabilidad modificando el uso de suelo vigente

CASOS	
1	Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente
2	Cambio de uso de suelo
3	Incremento de edificabilidad modificando el uso de suelo vigente
4	Cambio de clasificación Rural a Urbano

## Proyecto Reina del quinche

$$CE = AB * V \text{ (AIVAR)}$$

Donde:

**CE**= contribución especial por cambio de uso en suelo rural

**AB**= Área Bruta de construcción a incrementarse

**V (AIVAR)**= Valor del AIVAR (AIVA rural) correspondiente al área especial, determinado en la tabla de valoración de terrenos rurales conforme a la normativa vigente.

Teniendo así las asignaciones para cada valor de la fórmula:

$$AB = 1.160,00 \text{ M}^2$$

$$V \text{ (AIVAR)} = 15$$

$$CE = 1.160,00 * 15 = 16.740,00 \text{ m}^2$$

Incremento de edificabilidad + Cambio de uso

$$CP = 83.700,00 + 16.740,00 = \$100.440,00$$

## Cambio de clasificación de Rural a Urbano

# Proyecto Reina del quinche

CASOS	
1	Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente
2	Cambio de uso de suelo
3	Incremento de edificabilidad modificando el uso de suelo vigente
4	Cambio de clasificación Rural a Urbano

$$CP = ATT * [V2(AIVA) - V1(AIVAR)]$$

Donde:

CE= contribución especial por cambio de uso en suelo rural

ATT= Área Total del Terreno requerida por el PUAE

V2 (AIVA)= Valor del AIVA (correspondiente al área especial, determinado en la tabla de valoración de terrenos rurales conforme a la normativa vigente.

V1 (AIVAR)= Valor del AIVAR (AIVA rural) actual, determinada en la tabla de valoración rural, correspondiente a la ubicación del terreno, conforme a la normativa vigente.

Este predio donde se desarrolla el proyecto Estación Ecológica de Servicios Cooperativa de Transportes Intercantoneales Reina del Quinche, se encuentra en el área con código No. 11050204R (ver mapa No.3 y cuadro No.3), basados en la ordenanza metropolitana No. 152 – Valoración de suelo, actualmente tiene un valor de \$ 7,50 (Siete 50/100 dólares) por metro cuadrado, y en la columna referente al valor de áreas especiales para este sector define la cantidad de \$15,00 (Quince dólares) por metro cuadrado. Teniendo así las asignaciones para cada valor de la fórmula:

ATT= 11.160,00 M2

V2 (AIVA)= 170

V1 (AIVAR) = 7.5

$$CP = ATT * [V2(AIVAR) - V1(AIVAR)]$$

$$CP = 11.160,00 * (170 - 7,50)$$

$$CP = 11.160,00 * 162,5 = \$1.813. 500,00$$

**GRACIAS**