

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

28 DE MARZO DE 2016

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veintiocho días del mes de marzo del año dos mil dieciséis, siendo las 10h13, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, concejales: Sr. Jorge Albán, Msc. Patricio Ubidia, 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, Ing. Darío Gudiño, Arqs. María González, Irene Vinueza, Jenny Cepeda y Marco Tupiza, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Juan Pazmiño, funcionario de la Administración Zonal Calderón; Arq. Mauricio Velasco, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Ing. René Robalino, funcionario del despacho del concejal Marco Ponce; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; Sr. Sebastián Salazar, funcionario del despacho de la concejala Ivonne Von Lippke; y, Abg. Erika Mora, funcionaria del despacho del concejal Pedro Freire.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el cual es aprobado con el pedido del concejal Jorge Albán de que en el punto varios se incorpore el análisis de la calle Chimborazo.

ORDEN DEL DÍA:

1. Comisiones generales.

1.1 Comisión general para recibir a la Mariana Suárez Nicolalde.

Siendo las 10h14 ingresa en la sala de sesiones el concejal Eduardo del Pozo.

Señora Mariana Suárez Nicolalde: Solicita el cambio de zonificación del predio No. 686288, ubicado en el calle Nápoles del barrio Sierra Hermosa, parroquia Calderón.

Siendo las 10h17 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que solicite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y a la Administración Zonal Calderón que remitan un informe en el cual se indique si se requiere mantener el uso de equipamiento en el predio No. 686288; tomando en consideración que el sector en referencia contaría con los servicios de equipamiento correspondientes

La Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y a la Administración Zonal Calderón, remitan un informe en el cual se indique si se requiere mantener el uso de equipamiento en el predio No. 686288; tomando en consideración que el sector en referencia contaría con los servicios de equipamiento correspondientes.

Salen de la sala, los representantes del barrio Sierra Hermosa.

1.2 Comisión general para recibir a los señores Marcelo Martínez y Rodolfo Arroyo.

Sr. Marcelo Martínez: Indica que la familia Arroyo es propietaria de los terrenos ubicados en el sector de Monteserrín Alto, colindantes con el relleno sanitario de Zámbriza, y con el corredor oriental, el problema con estos predios es que la parte afectada no ha sido declarada de utilidad pública, por lo que solicita el cambio de zonificación de los terrenos que no se encuentran afectados; y, a manera de compensación harían una donación la parte afectada.

Siendo las 10h53 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Jorge Albán: Esto antes de que se inicie la obra si fue declarado propiedad pública la zona del corredor oriental.

Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión: Manifiesta que se va a analizar la documentación receptada para ver una solución por medio de la Procuraduría Metropolitana.

Salen de la sala, los señores Marcelo Martínez y Rodolfo Arroyo.

1.3 Comisión general para recibir a los señores doctores Diego Escobar y Paulina Regalado abogados de las familias: López, Pérez y Soria.

Dr. Diego Escobar: Manifiesta la inconformidad de las familias a quien representa por la aprobación del trazado vial de la calle de los Búhos en el sector de Chiviquí y de una supuesta falta de atención a sus pedidos por parte de la Administración Zonal Tumbaco. Solicita una inspección in situ, para que la vía trazada quede sin efecto; y, el fraccionamiento del lote en cuestión.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone avocar conocimiento de esta denuncia, solicitar la comparecencia de la señora Administradora Zonal Tumbaco y del Arq. Bolívar Arévalo ante la Comisión, y realizar la inspección in situ.

La Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** avocar conocimiento de este caso y en uso de las atribuciones que le confiere el literal d) del artículos 87 y 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, solicitar la comparecencia de la Administradora Zonal Tumbaco y del Arq. Bolívar Arévalo, con la documentación correspondiente, en la próxima sesión de la Comisión, a fin de explicar los

antecedentes respecto de las quejas indicadas por los abogados de las familias López, Pérez y Soria; y, realizar una inspección in situ por parte de la Comisión.

Salen de la sala, los señores Dr. Diego Escobar, Dra. Paulina Regalado, y sus representados.

2. CONOCIMIENTO.

2.1 Acciones adoptadas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, respecto de la implementación el Clasificador Internacional Industrial Único CIU, según Oficio Circular No. 111 de 14 de diciembre de 2015, suscrito por el Administrador General del Distrito Metropolitano de Quito.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se dé una explicación de los que es el CIU y de la nueva normativa publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos – INEC.

Arq. Marco Tupiza, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en los procesos de la municipalidad incluso en los sistemas informáticos se debe adoptar el Clasificador Industrial Internacional Uniforme – CIU, versión 4, el cual clasifica alfabéticamente actividades económicas utilizadas a nivel mundial, por lo cual se están haciendo las modificaciones respectivas para que sea aplicado, indica que se utilizaría para emitir la LUAE, ya que está relacionado con compatibilidad de uso de suelo. Se maneja en las instituciones públicas que manejan actividades económicas. (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 1).

El CIU está clasificado por secciones, se tiene la primera sección está dada por un carácter alfabético, luego se subdivide en secciones con números.

Dr. Edison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: Manifiesta que el Administrador General dispuso la aplicación motivada por las disposiciones del INEC, ya que este tiene la obligación de estandarizar los procesos estadísticos que se manejan dentro de las instituciones públicas, a nivel seccional.

Ing. Darío Gudiño, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se incluyeron dos dígitos más, en total hay una letra y ocho dígitos para utilizarlo a nivel municipal ya que se debe ser más específico en ciertas actividades. Al momento los dígitos se mantienen en seis pero se da la posibilidad de aumentar uno más para poder dar esa separación de actividades.

Arq. Marco Tupiza, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que se tiene la escala de impacto donde se analiza cuánto va a afectar el tamaño de una actividad en el territorio, por lo que cruzando esta información se propone implementar un nuevo clasificador, tomando la primera clasificación del CIU que es alfabética, luego se pone un clasificador de impacto y posterior un clasificador de escala.

Concejal Jorge Albán: Indica acerca de la propuesta necesita conocer cuántos dígitos se utilizaban antes y cuántos con la propuesta que se está haciendo. Por las actividades diversas que existen cree que

se complicaría las emisiones de patentes, desea saber si se va a ampliar el número de dígitos a ser usados o no todavía.

Arq. Marco Tupiza, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que los dígitos usados quedan en el estándar de seis y hay posibilidad de incrementar en un dígito más para que las actividades sean más específicas.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que la sección alfabética tiene un dígito, la división tiene dos, el grupo uno, la clase uno, la subclase uno, la actividad uno, y se sumarían dos más que corresponderían a la especificación, alcanzando los nueve dígitos.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que a su parecer esto va a viabilizar muchos trámites, sobre todo en temas ambientales ya que hay confusión en la ubicación y en los procedimientos, por lo que el tener un estándar internacional con una clasificación detallada va a facilitar los procedimientos, va a tener importancia para los temas ubicación en la ciudad y sobre todo para los permisos ambientales y la LMU. Consulta sobre el cronograma.

Ing. Darío Gudiño, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el cronograma está dividido en cinco fases, está prevista su implementación en 180 días laborables a fin de poder concluir con el fin del año fiscal.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone aprobar este tema para que conste en una disposición transitoria en la Ordenanza del Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS.

Los concejales Jorge Albán, Eduardo Del Pozo y Patricio Ubidia acogen la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelven:** dar por iniciado el conocimiento de la homologación de actividades del Clasificador Internacional Industrial Único CIIU 4.0 PUOS; y, aprobar el cronograma de trabajo previsto para el efecto, mismo que constará en una disposición transitoria en la ordenanza del Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS.

2.2 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 Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que ha recibido a la Gerente de la Empresa Pública Metropolitana de Vivienda quien ha manifestado que tienen varios proyectos de interés que van a realizar mediante PUAE, por lo que solicita se indique cómo se va a manejar la compensación en estos casos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en el artículo 4 propone exonerar cuatro casos, en el literal b) constan los proyectos que promuevan vivienda de interés social, vivienda de interés público, urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo o soluciones habitacionales subsidiadas por el Estado, en atención a sectores poblacionales social y económicamente vulnerables. (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 2)

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que hay proyectos que son promovidos por el Estado en tierras del Estado que los van a desarrollar privados pero que son claramente de interés social y de interés público, en algunos componentes de estos proyecto va haber viviendas comercial que no entran en ninguna de las dos categorías, por lo que solicita se indique estos casos se integrarían al literal b).

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que si un proyecto se considera vivienda comercial, ese porcentaje contribuye o no al pago del IESS, debería ser proporcional.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que debe quedar esclarecido para no generar confusión, y se debe condicionar, son viviendas de interés público en la medida que se establecen subsidios cruzados, por lo que podría ser catalogado dentro de las exoneraciones.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que hay que tener cuidado con el subsidio cruzado, se podría poner un porcentaje para este subsidio.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que podría dividir este literal en dos, el uno en promotores privados que construyen viviendas de interés social o público y otro que serían los proyectos del Estado.

Indica que una observación de la Procuraduría Metropolitana es que en el título de la ordenanza y en todo el texto se sustituya "cambios normativos" por "cambios de zonificación".

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Propone que se remplace "cambios normativos" por "cambios en la asignaciones".

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta si hay alguna observación acerca del artículo 5.

Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo: Manifiesta que en la sesión anterior el señor concejal Pedro Freire solicitó la posibilidad de incluir un artículo, en el que se excluya el pago de la cuantía por concepto de captación de plusvalía a aquellos proyectos urbanísticos o arquitectónicos especiales que sean amigables con el ambiente, sostenibles y que contribuyan a mejorar la calidad de vida.

Concejal Eduardo Del Pozo: Manifiesta que lo que se debería es ver la posibilidad de cuantificar el valor del aporte ambiental.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que el artículo 5 es el estímulo que se pone, antes había tres figuras ahora se han reducido a dos, mantiene su crítica, no al concepto, sino por la dificultad y requerimiento de una fórmula perfecta, y por los montos que se proponen de estímulo. Solicita se revise el artículo 6 relacionado con las fórmulas de cálculo y luego de ello retomar el análisis del artículo 5.

Concejal Patricio Ubidia: Indica que se debe ver un mecanismo para evitar la discrecionalidad, como es un ámbito legislativo se debe verificar que existan los informes adecuados.

Concejal Eduardo Del Pozo: Manifiesta que anteriormente había planteado que se aprueben paralelamente los mapas, con ello se evitaría la discrecionalidad.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que la fórmula de aplicación no es válida por lo discrecional, se debe revisar su aplicación para después revisar el impacto del estímulo.

Arq. Irene Vinueza, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que como ejemplo el proyecto Holiday Inn cuenta con dos fórmulas ya que incrementa la edificabilidad y cambia el uso de suelo, por lo que se aplica la fórmula que es: superficie del terreno, por el valor del AIVA sobre el área útil, por el área bruta o el área útil a urbanizar; en este caso es por el área bruta a construir, esta fórmula arroja un valor de \$3.628.100,17 dólares para lo que corresponda a incremento de edificabilidad.

Para cambio de uso de suelo la fórmula es: área útil, por el valor del AIVA deseada menos el AIVA actual, al aplicar la fórmula da un valor de \$79.363,73 dólares. Al sumar el incremento de edificabilidad y el cambio de uso de suelo da un total de \$3.707.463,90 dólares.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que cuando son hoteles, se tiene una cifra difusa de cuántos beneficios económicos tendría el proyecto, las variables deberían ser múltiples teniendo en cuenta los costos operativos, cuando es venta se puede llegar a cifras más claras, se debería incluir el costo de inversión para venta de edificabilidad. Incorporar el tema de costo de construcción, a su criterio, es legítimo y justo, ya que no se puede calcular las diferencias sobre el valor bruto de venta.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Propone establecer porcentajes específicos en cada proyecto dado que todos los PUAE tienen que entrar a un estudio con una propuesta definida de lo que se van a construir, en consecuencia la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, podría tener un volumen más definido de que es lo que va a ganar, a fin de que sobre este proyecto la ciudad tenga la participación que necesita.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que un ejemplo para el concepto de venta de edificabilidad sería el caso un terreno de 1000 m² donde se puede edificar 3 pisos y luego se desea plantear al Municipio en el mismo terreno edificar tres pisos más, el concepto de suelo creado es equivalente a tener dos terrenos, cuando se vende suelo creado en realidad no está vendiendo estos derechos, sino el valor del suelo requerido para desarrollar esos derechos adicionales, se está vendiendo el valor del terreno.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que no es lo mismo el valor del terreno que el valor del metro cuadrado de construcción y al no ser igual, puede darse un perjuicio para el Municipio al momento de recaudar el valor de la edificabilidad; no se está comprando suelo sino metro cuadrado en altura. Se puede hacer la fórmula sobre la base de vender metros cuadrados, no al terreno.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que al vender el suelo mejora la calidad del negocio inmobiliario, para que la tasa sea razonada, debe tener como referencia el impacto que tiene en el negocio. La venta de edificabilidad se refiere a la venta de suelo creado, pero para que no sea confiscatorio sino un estímulo se debe tener como referencia la lógica del negocio; tiene que haber un estímulo al inversionista, se debe que conservar una fórmula que se venda suelo creado, y no poner temas constructivos dentro de la fórmula.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que en edificabilidad, en altura se debería aplicar otro concepto; y, sobre los metros adicionales hacer un cálculo de compensación para la ciudad.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el AIVA es el problema, la subvaloración del metro cuadrado de terreno genera un gran problema. La transacción planteada al momento es vender la base material que se requiere para poder densificar; otra posibilidad es del metro cuadrado de construcción extraer solo el componente suelo.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que a su criterio se debe revisar la fórmula de cambio de uso de suelo para lo cual solicita que para la próxima sesión se presenten varios ejemplos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone suspender la Comisión para el día de mañana para continuar con el análisis de este punto; y, solicita se conozca el punto 3.1 en virtud que los moradores están afuera de la sala esperando una respuesta.

3. CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN.

3.1 EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-207887.

Solicitante: Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Los Ángeles II Segunda Etapa.

Petición: Solicita el cambio de clasificación, uso de suelo y zonificación.

Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo: Favorable.

Informe Mesa de Trabajo: Favorable.

Administración Zonal: Calderón.

Arq. Mauricio Velasco, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Indica que el asentamiento se encuentra ubicado en la parte alta de San Juan, el cual ha sido dividido en tres etapas, la división se realizó por motivo de escrituras y a pedido de la comunidad, tiene accesibilidad por la calle Francisco Guañuna, son 32 lotes, está consolidado al 71.87%, el tipo de propiedad es en derechos y acciones, el cambio de zonificación propuesto es de D3 (D203-80) con lotes de 200 m² y cambiar a suelo urbano.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que como política de la Comisión es mantener el suelo rural y romper el candado de la dotación de servicios básicos solamente a lo urbano, por lo que solicita se mantenga en suelo rural.

Arq. Mauricio Velasco, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Indica que el asentamiento cuenta con un lote por excepción en virtud de la generación de una curva de retorno, el área verde no se encuentra en esta etapa, la cual se encuentra en la tercera etapa con un porcentaje del 13% en relación del total de las tres etapas.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se presente las tres etapas del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Los Ángeles II, en la reinstalación de la Comisión que tendrá lugar el 29 de marzo de 2016.

Siendo las 13h36 se suspenda la sesión, misma que se reinstalará el 29 de marzo de 2016.

REINSTALACIÓN

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veintinueve días del mes de marzo del año dos mil dieciséis, siendo las 10h14, se reinstalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, concejales: Sr. Jorge Albán, Msc. Patricio Ubidia, 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 e Irene Vinueza, funcionarias de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Francisco Pachano, Director Metropolitano de Catastro (E); Dra. Patricia De Guzmán, funcionaria de la Alcaldía Metropolitana; Arq. Juan Pazmiño, funcionario de la Administración Zonal Calderón; Arq. Mauricio Velasco, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; y, Dr. Héctor Chávez e Ing. Jorge Caicedo, funcionarios del despacho del concejal Patricio Ubidia.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que en virtud que no se encuentran presentes los representantes de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para continuar con el análisis 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, se continúe con el siguiente punto del orden del día.

3.1 EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-207887.

Solicitante: Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Los Ángeles II Segunda Etapa.

Petición: Solicita el cambio de clasificación, uso de suelo y zonificación.

Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo: Favorable.

Informe Mesa de Trabajo: Favorable.

Administración Zonal: Calderón.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que al ser una sesión ordinaria se puede incorporar en varios el tratamiento de las dos etapas del asentamiento en referencia, por lo que solicita se realice la presentación a fin de ver si se incorpora en varios o se aprueba en este punto.

Arq. Mauricio Velasco, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Manifiesta que en la primera etapa del Asentamiento se solicita el cambio de zonificación de 5000 a 200 metros en función de los lotes establecidos. (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 3).

Concejal Jorge Albán: Indica que se estaría creando una isla de lotes 200 metros rodeada por lotes de 5000 metros.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que eso es claro, hace un pedido a la Agencia Metropolitana de Control y a la Administración Zonal Calderón a fin de que tomen las medidas necesarias, lo cual deberá constar en la Ordenanza.

Arq. Mauricio Velasco, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Indica que el asentamiento tiene 8 años, en esta primera etapa son 33 lotes, un lote por excepción, la consolidación es del 45,45%, el cambio de zonificación propuesto es a D3 (D203-80).

En la segunda etapa son 32 lotes, uno por excepción, tiene 71,87% de consolidación, el cambio de zonificación propuesto es a D3 (D203-80).

Siendo las 10h21 ingresa en la sal de sesiones el concejal Marco Ponce.

La tercera etapa cuenta con 33 lotes, una consolidación del 45,45%, el área verde se encuentra en esta etapa, el cambio de zonificación propuesto es a D3 (D203-80).

En las tres etapas el área útil de lotes es de 20.462.96 m², área de vías y pasajes de 5.597.07, el área verde en función del área útil de las tres etapas es del 13.08%, el total de lotes es 98, la consolidación general es del 54.08%, los lotes construidos son 53 y los lotes por excepción son 2.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Recomienda que para el tratamiento en el seno del Concejo se presenten las tres etapas, pone a consideración de la Comisión, incorporando la preocupación de la Comisión que advierte al Concejo sobre la expansión sin la toma de medidas correctivas por parte de la Autoridad Administrativa; y, que se mantenga en suelo rural.

Concejal Marco Ponce: Solicita insistir en el pedido realizado a la Unidad Especial Regula Tu Barrio prepare una política que dentro de los instrumentos de planificación, como el Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, permita evitar la proliferación de asentamientos en las áreas rurales, por motivo de la aprobación de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.

Los señores concejales Jorge Albán, Patricio Ubidia, Marco Ponce y Sergio Garnica Ortiz **resuelven:** remitir los expedientes del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Los Ángeles II, Primera, Segunda y Tercera Etapa para su análisis en el seno del Concejo Metropolitano.

Además resuelven insistir a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, prepare una política que dentro de los instrumentos de planificación, como el Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, permita evitar

la proliferación de asentamientos en las áreas rurales, por motivo de la aprobación de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, misma que será analizada en el seno de la Comisión.

3.2 Proyecto de Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 330 que establece el Régimen Administrativo de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 41 de Publicidad Exterior y su Anexo Técnico.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se remita el texto final a los señores Concejales, a fin de revisar que guarde relación con lo que se trató en las diferentes sesiones, y remitir a la Procuraduría Metropolitana para que emite el informe legal respectivo, además se debe contar la iniciativa legislativa por parte del señor Alcalde.

Concejal Jorge Albán: Solicita se informe sobre los cambios que se hayan realizado en el anexo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se han incorporado dos formatos tecnológicos que se manifestó en la sesión anterior, los paneles se los puede colocar en parterres anchos, son considerados un panel urbano.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que se debería reflejar en la norma técnica que las áreas regeneradas no se debería utilizar paneles grandes. Consulta si en la publicidad en buses hay algún cambio.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que no hay cambio en la publicidad en buses, han incorporado un gráfico relacionado a la coexistencia de concesiones a lo largo de los corredores exclusivos de transporte.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se indique como quedo el texto relacionado con el destino final del mobiliario urbano una vez que ha concluido el tiempo de concesión.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que al tratarse de distintas modalidades contractuales que no son posibles predeterminedar, en algunos casos los contratos de concesión establecen que los muebles pueden ser transferidos a la Municipalidad, en otros casos las empresas se reservan el derecho de retirar los muebles, por lo que el destino se establecerá en los pliegos de la concesión.

Concejal Jorge Albán: Indica que para los licenciamientos se debe establecer la disposición final de los bienes, puede haber dos opciones, la primera que los bienes se trasfieran a la Municipalidad para su uso y la segunda que obligatoriamente sean retirados, se debe buscar un texto que contemple esas dos opciones, podría estar condicionada a lo que establece el contrato de delegación o un informe técnico fundamentado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se remita el texto final con las últimas incorporaciones realizadas en la Comisión, se requiera a la Procuraduría Metropolitana a fin

que remite el informe legal correspondiente, y una vez que se cuente con dicho informe se analice en la Comisión.

4. Varios.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se exponga el trazado vial de la calle Chimborazo, solicitado por el señor concejal Jorge Albán.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que el pedido realizado por el señor concejal Albán era relativo al pasaje que se encuentra a continuación de la calle Chimborazo en la parroquia Cumbayá, al cual se realizó una inspección por parte de la Comisión.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que en base a un informe de la Administración Zonal se aprobó un ajuste a un trazado vial, el cual era una rectificación de un trazado vial aprobado anteriormente y que, de acuerdo a la denuncia, con esta rectificación eventualmente se violentaba el proyecto que ya había sido presentado y que implicaba el desarrollo de un proyecto urbanístico que se veía afectado por este ajuste del trazado vial, además de unas consideraciones técnicas expuestas por los afectados.

Se hizo rectificar un trazado sobre el cual se adquirieron responsabilidades y derechos de parte de determinados agentes inmobiliarios, posteriormente vino el reclamo existente, en el cual se señala que esto estuvo aparejado por la regularización de una de las propiedades colindantes a los denunciados que, al parecer, tenía un trámite ligado a esta ajuste de trazado vial. Este ajuste además dificultaba el acceso a uno de los lotes que fueron habilitados con dicho trazado vial. Confiando en el informe de la Administración se pasó a Concejo y se aprobó y luego llegó el reclamo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que frente a esta denuncia, mediante oficio No. 58, recibido en la Administración Zonal Tumbaco el 13 de febrero de 2016, se solicitó explicación sobre cuál fue el trámite; en un oficio escueto elaborado por el Ing. Donny Aldeán, Jefe la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda, la Administración Zonal Tumbaco, informa que a su vez ha sido remitido en el mes de enero, un análisis correspondiente al trazado vial de la calle s/n ubicada en el sector Santa Lucía, parroquia Cumbayá.

Siendo las 10h49 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Frente a esto, que no satisface lo solicitado por la Comisión de Uso de Suelo, el 29 de febrero de 2016, remitió nuevamente, a la Administración Zonal otro oficio, donde hace que el 25 de febrero de 2016 recibió en su despacho a la señora Govanina Faini, quien a nombre del señor Juan Javier Arboleda Faini, expresó su aceptación al informe técnico remitido por la Administración Zonal Tumbaco mediante oficio No. 405 de 19 de febrero de 2016, relativo a los hechos suscitados en torno a la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 202 de 20 de julio de 2015, y devuelve el expediente con la documentación remitida por la señora Faini, a fin de que se realice un análisis técnico y jurídico sobre la naturaleza, origen y situación legal de esta vía; y, observando el ordenamiento jurídico nacional se resuelva de manera definitiva esta problemática. Está a la espera de una respuesta a este oficio.

Propone avocar conocimiento dentro del ámbito de la fiscalización, solicitar la comparecencia, de manera indelegable, de la señora Administradora Zonal Tumbaco y del señor Donny Aldean, con todos los elementos y fundamentos que ha requerido la Comisión.

La Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** avocar conocimiento de este caso en uso de las atribuciones que le confiere el literal d) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD; y, solicitar la comparecencia de la Administradora Zonal Tumbaco y la del Ing. Donny Aldeán en la próxima sesión de la Comisión, para explicar los temas referentes a la resolución en referencia.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita retomar el tratamiento del punto 2.2, en virtud que se encuentra presente el señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda.

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

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el siguiente capítulo a tratar es la fórmula de captura de plusvalía por cambios en el uso de suelo; como ejemplo un predio que requiere implantar un comercio en planta baja, oficinas en el segundo piso y mantener residencia en el tercer piso, para lo cual, la fórmula lo que hace es calcular los metros útiles de comercio y los metros útiles de oficina y aplicar la variación en el precio de las AIVAs.

Siendo las 10h59 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta si se está aplicando la fórmula para cada uno de los requerimientos del AIVA en comercio zonal y en R3 o una sola para los 2.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se está aplicando solo AIVA de acuerdo a lo que solicita el promotor y se asemeja al punto más cercano del predio analizado. El AIVA no está relacionado con el uso de suelo, es un mapa que genera polígonos.

Concejal Jorge Albán: Consulta cómo se aplica la fórmula cuando dentro de una misma AIVA hay varios usos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en el caso que se tenga un predio con doble asignación de uso de suelo, y se quiere homologar a través de un PUAE, se debe aplicar de la asignación de mayor intensidad.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que a su criterio los cambios más complejos son los que cambian a múltiple, a industrial, de agrícola a residencial, de rural a urbano y de protección ecología a otros usos, por lo que solicita se presenten ejemplos sobre esos casos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que la ubicación de donde se va a aplicar un PUAE influye mucho en el criterio y en la permisibilidad de la mesa técnica.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Manifiesta que hay tres variables que se deben considerar en todos los PUAE, la primera es la clasificación de suelo, sea rural o urbano, la segunda son las asignaciones de uso de suelo, se tiene varias asignaciones: industrial, residencial, múltiple, recurso natural renovable y no renovable, y la tercera es la zonificación, que es el que mayor complicación puede traer por la subclasificación que tiene cada zonificación, por lo que a su parecer se debería ver un mecanismo alternativo a la fórmula que se establece originalmente. (Se adjunta cuadro de variables como anexo 4).

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el cuadro presentado por el Dr. Fiallos es coherente con la clasificación, uso de suelo y zonificación establecida en el PUOS, pero desde la aplicabilidad de la fórmula de los PUAE esta complejidad es más sintética, ya que el parámetro de homologación utilizado está referido al AIVA que a la clasificación, uso de suelo o zonificación particular de un PUAE.

Arq. Irene Vinuesa, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que como ejemplo el proyecto Cityvall requiere dos cambios, se encuentran en uso de protección ecológica y requieren agrícola residencial por lo que se debe aplicar un cambio en el uso de suelo, para ello se determina la zona que tiene actualmente el proyecto, que en este caso tiene un valor de \$17.50 dólares el metro cuadrado con un área especial el valor máximo al que puede llegar es de \$35 dólares el metro cuadrado, al restar estos se tiene que el valor por el cual se va a multiplicar por el área útil que se quiere el proyecto es de \$17.50 dólares del metro cuadrado, dando un valor resultante de 4896.740 dólares por el cambio de uso de suelo.

Con respecto a la edificabilidad aumentan 48.394 metros cuadrados, adicionales a la construcción asignada por el PUOS, para esto se multiplica la superficie del terreno que es 79.835 metros por el AIVA actual que es \$0.47 centavos y se divide para lo que puede construir según la asignación del PUOS que es 7.983.50 metros, el resultado se multiplica por el área adicional que requiere el proyecto, lo que da un total de \$227.451.80, sumado con el cambio de uso de suelo da un total de \$1.124.192.62 dólares.

Concejal Jorge Albán: Indica que se debe buscar una fórmula que sea de aplicación general, el criterio es llegar a una aplicación que no impida una inversión económica, en este caso el problema es que el cálculo que hicieron es pasar de \$0.47 a \$19 dólares en la fórmula de venta de edificabilidad; a su criterio un captura de plusvalía que pueda representar la tercera parte de la utilidad es razonable, ya que se está viabilizando un proyecto de urbanización en una tierra que la tienen sin uso, el cálculo económico no se puede reflejar en la fórmula, tiene que dar sustento para poner límites a la fórmula, de tal manera que el proyecto no se inviabilice.

Con el tema de edificabilidad está de acuerdo, con el tema de cambio de suelo aún tiene algunas dudas, por lo que sugiere que se remitan varios ejemplos con la aplicación de las dos fórmulas; se podría incluir notas aclaratorias, se debería pedir revalorización del suelo, se debería revisar el acápite de cambio de rural a urbano con la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y sobre el tema de los estímulos aún tiene observaciones, a su criterio se debería pensar en porcentajes.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que remita a los señores Concejales miembros de la Comisión el texto de la Ordenanza No. 330, los ejemplos de la aplicación de las fórmulas con los diferentes casos que se tiene previstos dentro de la Secretaría; y, lo mencionado por el señor concejal Albán.

Siendo las 12h10, y al haberse concluido con el orden del día, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión y la señorita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

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

KEA/VLJ

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

ANEXO

1



HOMOLOGACIÓN ACTIVIDADES PUOS CIU 4.0

**Dirección Metropolitana de
Gestión Territorial**

**Secretaría de Territorio, Hábitat
y Vivienda**

MARCO LEGAL

- Circular 111 del 14 de diciembre de 2015, la Administración General dispone la implementación inmediata del clasificador de actividades CIU Rev. 4.0 INEC a partir del 4 de enero de 2016.

CLASIFICADOR INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME (CIU 4.0)

A	AGRICULTURA, GANADERÍA, SILVICULTURA Y PESCA.	L	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS.
B	EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS.	M	ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS.
C	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS.	N	ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO.
D	SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS, VAPOR Y AIRE ACONDICIONADO.	O	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA; PLANES DE SEGURIDAD SOCIAL DE AFILIACIÓN OBLIGATORIA.
E	DISTRIBUCIÓN DE AGUA; ALCANTARILLADO, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO.	P	ENSEÑANZA.
F	CONSTRUCCIÓN.	Q	ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL.
G	COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR; REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS.	R	ARTES, ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN.
H	TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO.	S	OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS.
I	ACTIVIDADES DE ALOJAMIENTO Y DE SERVICIO DE COMIDAS.	T	ACTIVIDADES DE LOS HOGARES COMO EMPLEADORES; ACTIVIDADES NO DIFERENCIADAS DE LOS HOGARES COMO PRODUCTORES DE BIENES Y SERVICIOS.
J	INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.	U	ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES Y ÓRGANOS EXTRATERRITORIALES.
K	ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS.		

ESTRUCTURA DEL CÓDIGO CIU

Nivel 1: SECCIÓN: CÓDIGO ALFABÉTICO (A-U)

EJ: G = COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR; REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS.

Nivel 2: DIVISIÓN

EJ: G45 = COMERCIO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS.

Nivel 3: GRUPO

EJ: G454 = VENTA, MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE MOTOCICLETAS Y DE SUS PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS.

Nivel 4: CLASE

EJ: G4540 = VENTA DE MOTOCICLETAS, INCLUSO CICLOMOTORES.

Nivel 5: SUBCLASE

EJ: G45400 = VENTA DE MOTOCICLETAS, INCLUSO CICLOMOTORES.

Nivel 6: ACTIVIDAD

EJ: G454001 = VENTA DE MOTOCICLETAS, INCLUSO CICLOMOTORES (VELOMOTORES), TRICIMOTOS.

Nivel 7: MUNICIPAL

EJ: G45400101 = VENTA AL POR MAYOR DE MOTOCICLETAS, INCLUSO CICLOMOTORES (VELOMOTORES), TRICIMOTOS.

EJ: G45400102 = VENTA AL POR MENOR DE MOTOCICLETAS, INCLUSO CICLOMOTORES (VELOMOTORES), TRICIMOTOS.

SECCIÓN

DIVISIÓN

GRUPO

CLASE

SUBCLASE

ACTIVIDAD

NIVEL MUNICIPAL

NÚMERO DE ACTIVIDADES A HOMOLOGAR

Nivel	Nomenclatura	CIIU Rev 4.0
Nivel 1	Sección	21
Nivel 2	División	88
Nivel 3	Grupo	238
Nivel 4	Clase	419
Nivel 5	Subclase	542
Nivel 6	Actividad	1737
Nivel 7	Municipal	+3000

X

CUADRO DE COMPATIBILIDADES ACTUAL

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Industrial 2 I2	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II1, II2 - Equipamiento: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ERB, ERS, ERM, EG. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II3, II4 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ESS, ESZ, ESM, ECB, ECS, ECZ, ECM, EBB, EBS, EBZ, EDZ, EDM, EAZ, EAM, EFM, EPZ, EPM - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CB4, CS6, CS7, C7.6
Industrial 3 I3	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II1, II2, II3 - Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM. 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II4 - Equipamiento: EE, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, EDZ, ER, EA, EPM - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial: CB4, CS6, CS7, CZ6.

A

ESTRUCTURA DE LA NUEVA CODIFICACIÓN

CÓDIGO CIUU	IMPACTO	ESCALA
C	BI (BAJO IMPACTO)	B (BARRIAL)
	MI (MEDIANO IMPACTO)	S (SECTORIAL)
	AI (ALTO IMPACTO)	Z (ZONAL)
	AR (ALTO RIESGO)	M (CIUDAD o METROPOLITANO)

CÓDIGO CIUU

CBIZ

(Industria Manufacturera, de bajo impacto, de Escala Zonal)

CATÁLOGO DE ACTIVIDADES AMBIENTALES

Consulta de Actividades Ambientales

Para conocer la Actividad Ambiental a la que pertenece su proyecto, el proceso que corresponde (Registro Ambiental o Licencia Ambiental), el tiempo de emisión y los costos que genera, haga clic en buscar.

Buscar

Seleccionar actividad

Filtro



- ▶ AGRÍCOLA, PECUARIO, ACUACULTURA Y SILVICULTURA
- ▶ HIDROCARBUROS
- ▶ MINERÍA
- ▶ ELÉCTRICO
- ▶ CONSTRUCCIÓN
- ▶ INDUSTRIA
- ▶ SERVICIOS
- ▶ COMERCIO AL POR MAYOR Y POR MENOR
- ▶ REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO
- ▶ TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO
- ▶ AEROFUMIGACIÓN

Descripción de la actividad

MAYORISTAS FARMACÉUTICOS Y/O OPERADORES LOGÍSTICOS (NO INCLUYE TRATAMIENTO Y/O GESTIÓN DE MEDICAMENTOS CADUCADOS)

Su trámite corresponde a un(á)

REGISTRO AMBIENTAL

Tiempo de emisión

Inmediato.

Costo del trámite

180.0 dólares (Tiene un costo adicional si existe remoción de cobertura vegetal nativa)

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

CLASIFICADOR CIU	SIMB.	IMPACTO AMBIENTAL	SIMB.	ESCALA	SIMB.	SIMB. ANT.	ACTIVIDADES CIU	
Comercio al por mayor y menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	G	Bajo impacto	BI	Barrial	B		G47739302-1041	
				Sectorial	S			
				Zonal	Z			
		Mediano impacto	MI	Ciudad o metropolitano	M			
				Barrial	B			
				Sectorial	S		G451001, G45100101, G45100102, G45100103, G45100104, G45100105, G47739301, G47739302-1029	
		Alto impacto	AI	Zonal	Z			G462015, G462019, G466103, *G46610303-1013
				Ciudad o metropolitano	M			
				Barrial	B			
		Alto riesgo	AR	Sectorial	S			
				Zonal	Z		G46693003, G47739302-1030	
				Ciudad o metropolitano	M			

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

CLASIFICADOR CIU	SIMB.	IMPACTO AMBIENTAL	SIMB.	ESCALA	SIMB.	SIMB. ANT.	ACTIVIDADES CIU		
Industrias manufactureras	C	Bajo impacto	BI	Barrial	B		C103023-1007, C10500401-1007		
				Sectorial	S		C103023-1044, C10500401-1044		
				Zonal	Z				
		Mediano impacto	MI	Ciudad o metropolitano	M				
				Barrial	B				
				Sectorial	S		C101013, C101021, C10102101, C10102102, C10102103, C10102104, C10800201-1007		
		Alto impacto	AI	Zonal	Z			C101022, C10800201-1044	
				Ciudad o metropolitano	M				
				Barrial	B				
		Alto riesgo	AR	Sectorial	S				
				Zonal	Z		C101012, C101025, C101023, C101024, C10102401, C10102402		
				Ciudad o metropolitano	M		C101011,		
						Barrial	B		
						Sectorial	S		
						Zonal	Z		C20111103
				Ciudad o metropolitano	M		C20111104		

CUADRO DE COMPATIBILIDADES PROPUESTO

USO PRINCIPAL	ACTIVIDADES PERMITIDAS
Múltiple M	CBIB, CBIS, CMIB, CMIS, CAIZ, GBIB, GBIS, GMIB, GMIS
Industrial 2 I2	CBIB, CBIS, CMIB, CMIS, CAIZ, GBIB, GBIS, GMIS

CRONOGRAMA DE TRABAJO

Id.	Nombre de tarea	Comienzo	Fin	Duración	T2 '16			T3 '16			T4 '16			
					Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sept.	Oct.	Nov.	Dic.	
1	Elaboración Cuadro comparativo PUOS vs CIU 4.0 (6000 actividades) vs Catálogo Ambiental (Acuerdo Ministerial 061)	4/4/2016	20/5/2016	35d										
2	Conceptualización, Reestructuración de Nomenclatura y Homologación de Actividades PUOS - CIU 4.0	23/5/2016	30/9/2016	95d										
3	Elaboración del Cuadro de Usos de Suelo y sus Relaciones de Compatibilidad	3/10/2016	4/11/2016	25d										
4	Implementación en el Sistema Informático	7/11/2016	9/12/2016	25d										
5	Capacitaciones a Dependencias Municipales involucradas en procesos afectados (LUAE, emisión de ICUS)	12/12/2016	30/12/2016	15d										

ANEXO

2

**CALCULO DE LA CAPTURA DE PLUSVALÍA
POR CONCEPTO DEL CAMBIO DE
ASIGNACIONES EN LOS PUAE.**

PLUSVALIA.-

Se define como plusvalía al incremento del valor del suelo generado por acciones distintas a aquellas derivadas de la inversión directa del propietario en su predio, lo cual, generalmente, está relacionado a incrementos en la renta del suelo producto de inversiones públicas – en infraestructura, por ejemplo – o por acciones administrativas, como por ejemplo, cambios normativos que mejoran el aprovechamiento de los solares privados.

Por tanto, “la recuperación de plusvalías se refiere al recobro, por parte del Estado, de los incrementos en el valor del suelo (ganancias inmerecidas o plusvalías), generadas por acciones diferentes a la inversión directa del propietario”. Fuente: Martín Smolka, 2014. Lincoln Institute of Land Policy.

MOTIVACIÓN PARA LA APROBACIÓN DE LA ORDENANZA ESPECIAL

Los factores que generan la valorización del suelo son en términos generales, los siguientes: i) el cambio de clasificación de suelo rural a suelo urbano; ii) derechos de edificabilidad que incrementan el aprovechamiento y por tanto la rentabilidad potencial de predios; iii) inversión pública en infraestructura, servicios y mejoramiento urbano, acciones que pueden multiplicar por varias veces el valor de cada m2. de terreno; iv) las expectativas de nuevos desarrollos urbanos, como por ejemplo áreas de transformación urbanística y, v) rentabilidad extraordinaria en la generación de suelo con servicios como es el caso de urbanizaciones.

Los Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales (PUAE) son precisamente una herramienta de planificación territorial que tiene la facultad de establecer asignaciones en el uso y ocupación del suelo, orientadas a mejorar las condiciones de explotación urbanística de un predio, resulta pertinente que la administración municipal pueda recuperar parte del beneficio causado por cambios normativos operados en la clasificación, uso y ocupación del suelo.

ORDENANZA ESPECIAL

La propuesta de ordenanza busca específicamente regular el procedimiento de cálculo y cobro de la captación de plusvalías ocasionadas por los cambios normativos derivados de las ordenanzas que aprueban y regulan a los PUAE en el Distrito Metropolitano de Quito. Se trata entonces de una herramienta normativa que busca asegurar la legítima y objetiva recuperación del valor causado en predios particulares por las acciones administrativas municipales, con la finalidad de incrementar las fuentes de financiamiento para la dotación de infraestructura y obra pública o para la planificación urbana.

CONSIDERANDOS

Que, El artículo 172 del COOTAD, de los Ingresos propios de la gestión.- señala que: “ Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos”.

Que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 186.- Facultad tributaria.- Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.

EXONERACIONES Y FACTORES DE AJUSTE

Están obligados al pago de la contraprestación económica por valorización del suelo, producto de cambios normativos que incrementen los índices de aprovechamiento en el uso y ocupación de del suelo de un predio en el Distrito Metropolitano de Quito, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que promuevan un PUAE, a excepción de:

- a) Los proyectos presentados o promovidos por los organismos, dependencias, entidades y personas jurídicas que forman parte del sector público previstos en el artículo 225 de la Constitución de la República;
- b) Los promotores públicos o privados, propietarios, gestores o beneficiarios de proyectos que promuevan vivienda de interés social, vivienda de interés público, urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo o soluciones habitacionales subsidiadas por el Estado, en atención a sectores poblacionales social y económicamente vulnerables;
- c) Los promotores de proyectos metropolitanos y estatales de interés social;
- d) Los promotores o propietarios de proyectos ubicados en áreas históricas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

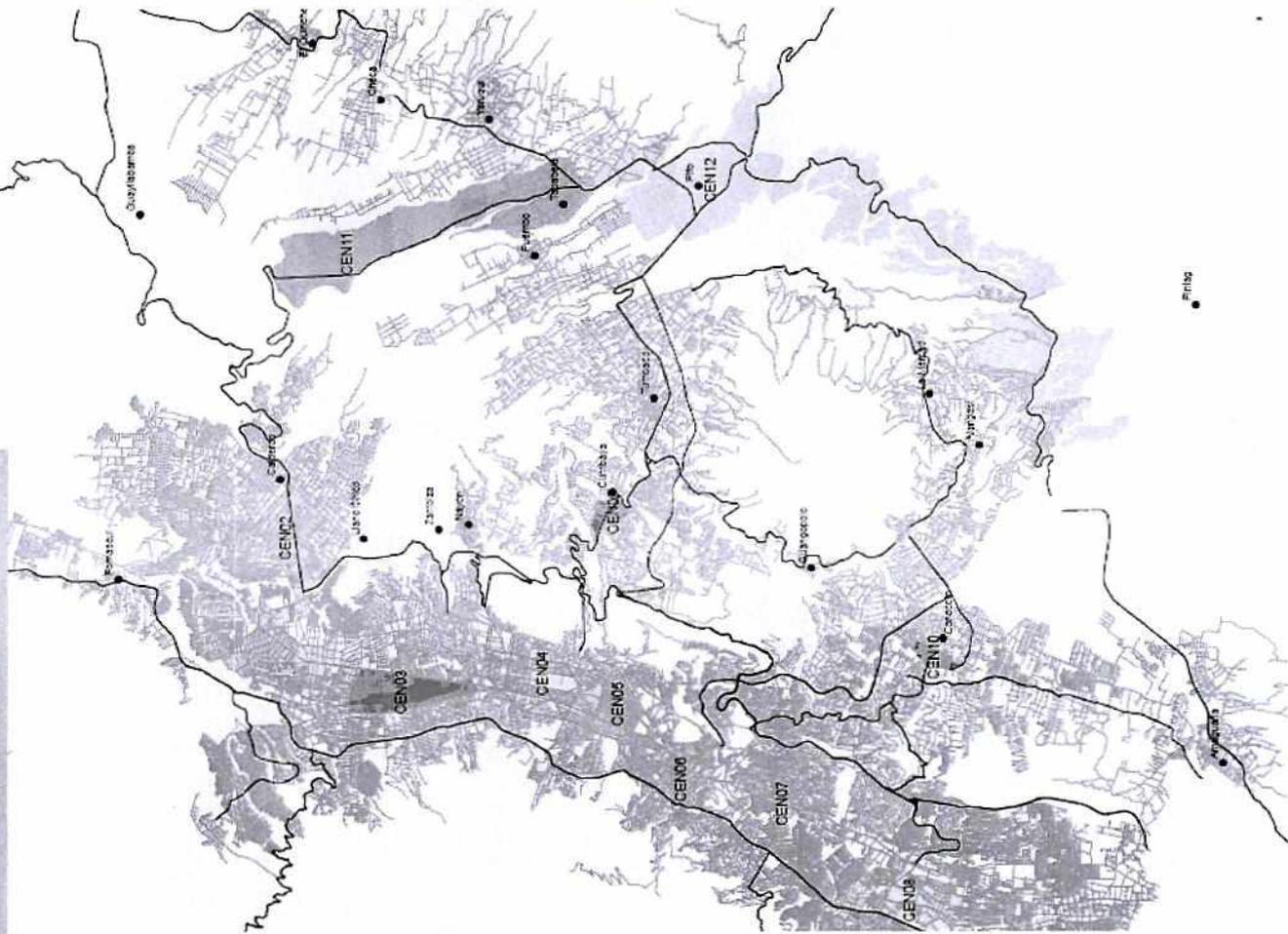
Se aplican factores de ajuste para generar rebajas a los valores derivados del cálculo por la captura de plusvalía a aquellos proyectos que cumplen con las políticas de planeamiento y las políticas socio económicas establecidas en el PMDOT.

5.1.- Factor de Ajuste por planeamiento territorial.- Se aplicará un factor de descuento equivalente al 0,5 (50%) previa verificación e informe por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda respecto al cumplimiento de la siguiente condición: Cuando el PUAE: i) se encuentren dentro del polígono territorial correspondiente a una centralidad, según las jerarquías y mapas establecidos en el PMDOT; y, ii) siempre y cuando dicho proyecto contribuya al cumplimiento de los objetivos territoriales o vocaciones de desarrollo previstas para dicha centralidad, de acuerdo al mapa de centralidades productivas del PMDOT.

5.2.- Factor de ajuste por aportes socio económicos.- Se aplicará un factor de descuento de hasta el 0,4 (40%), previa verificación e informe por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda respecto al cumplimiento de la siguiente condición: Cuando al menos el 50% del área útil del programa urbanístico o arquitectónico del PUAE prevea el desarrollo de actividades industriales, turísticas, productivas, de emprendimientos y de iniciativas productivas de organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria, en concordancia con las políticas de desarrollo económico del PMDOT vigente.

$$\text{CP f} = \text{CP} * (\text{Fp} + \text{Fse})$$
$$\text{CP Total} = \text{CP} - \text{CPf}$$

MAPA DE CENTRALIDADES



Leyenda

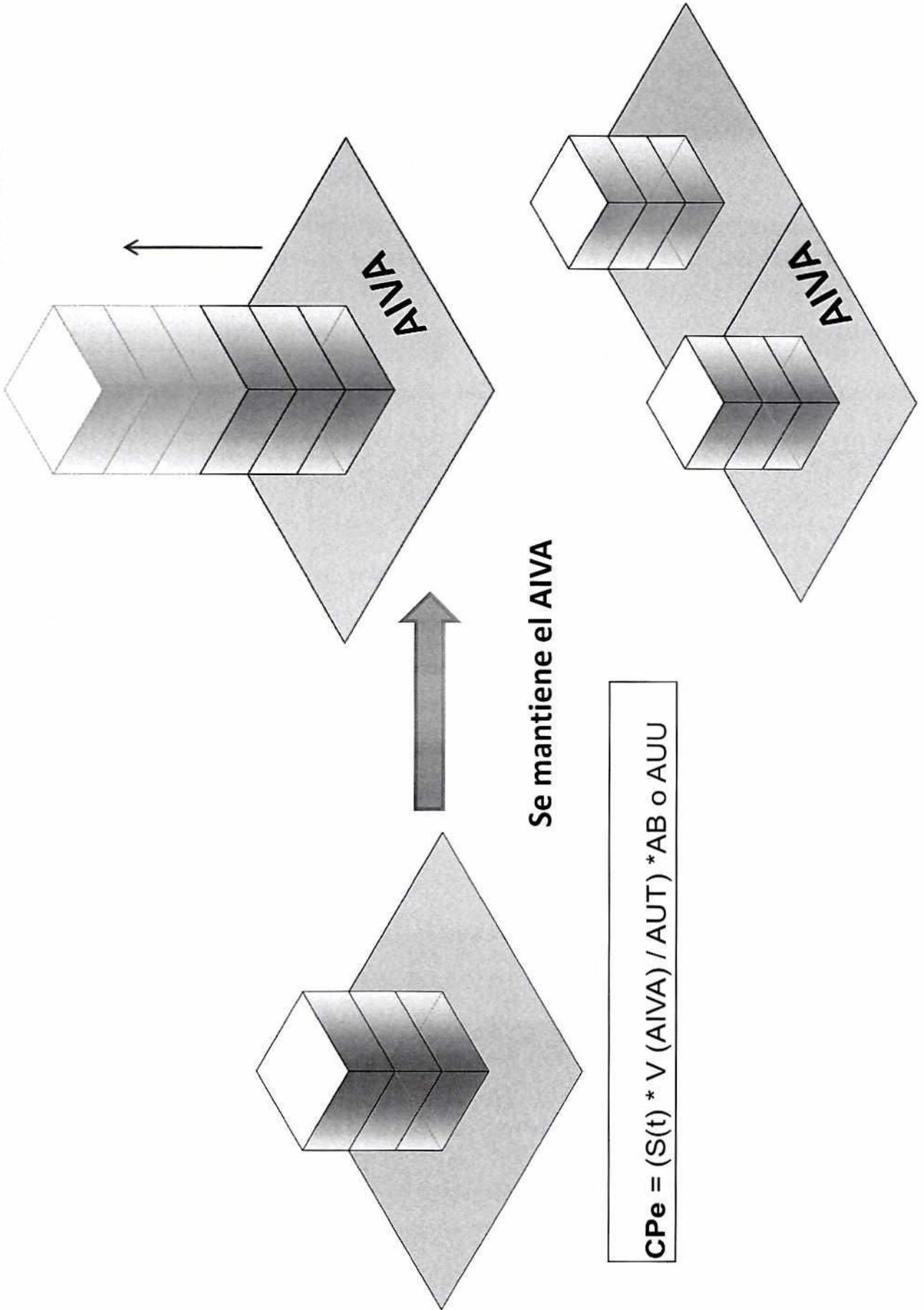
- Parroquias
- Eje principal
- Ejes viales

Centralidades PMDOT

- CEN01, Mitad del Mundo
- CEN02, Calderón
- CEN03, Bicentenario
- CEN04, La Carolina
- CEN05, La Mariscal
- CEN06, Centro Histórico
- CEN07, El Recreo
- CEN08, Quitumbe
- CEN09, Cumbaya
- CEN10, Conocoto
- CEN11, Aeropuerto Mariscal Sucre
- CEN12, Itulcachi

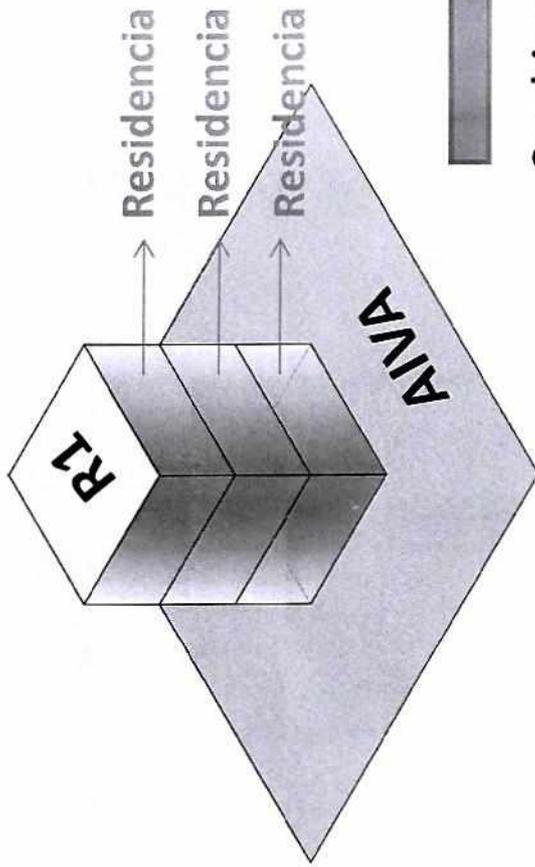
A

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

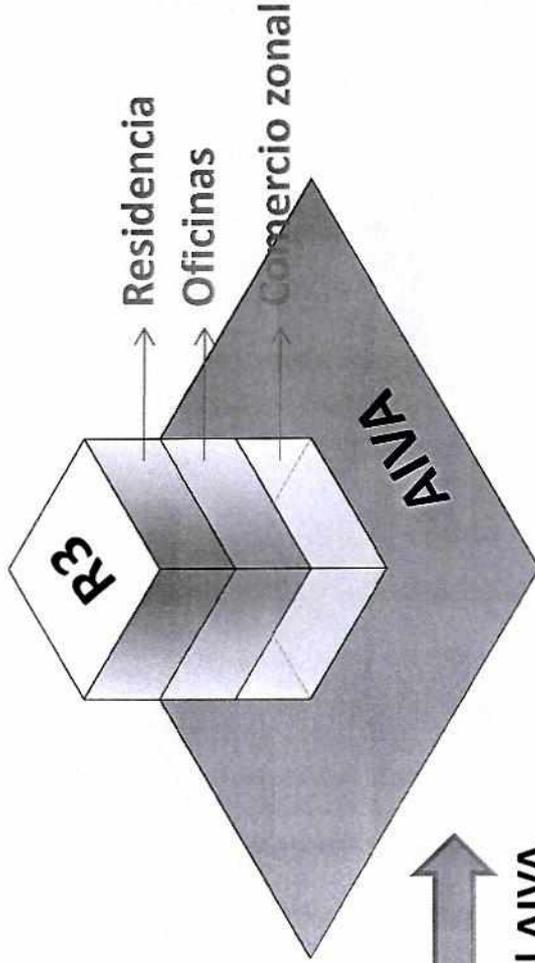




Residencial baja densidad



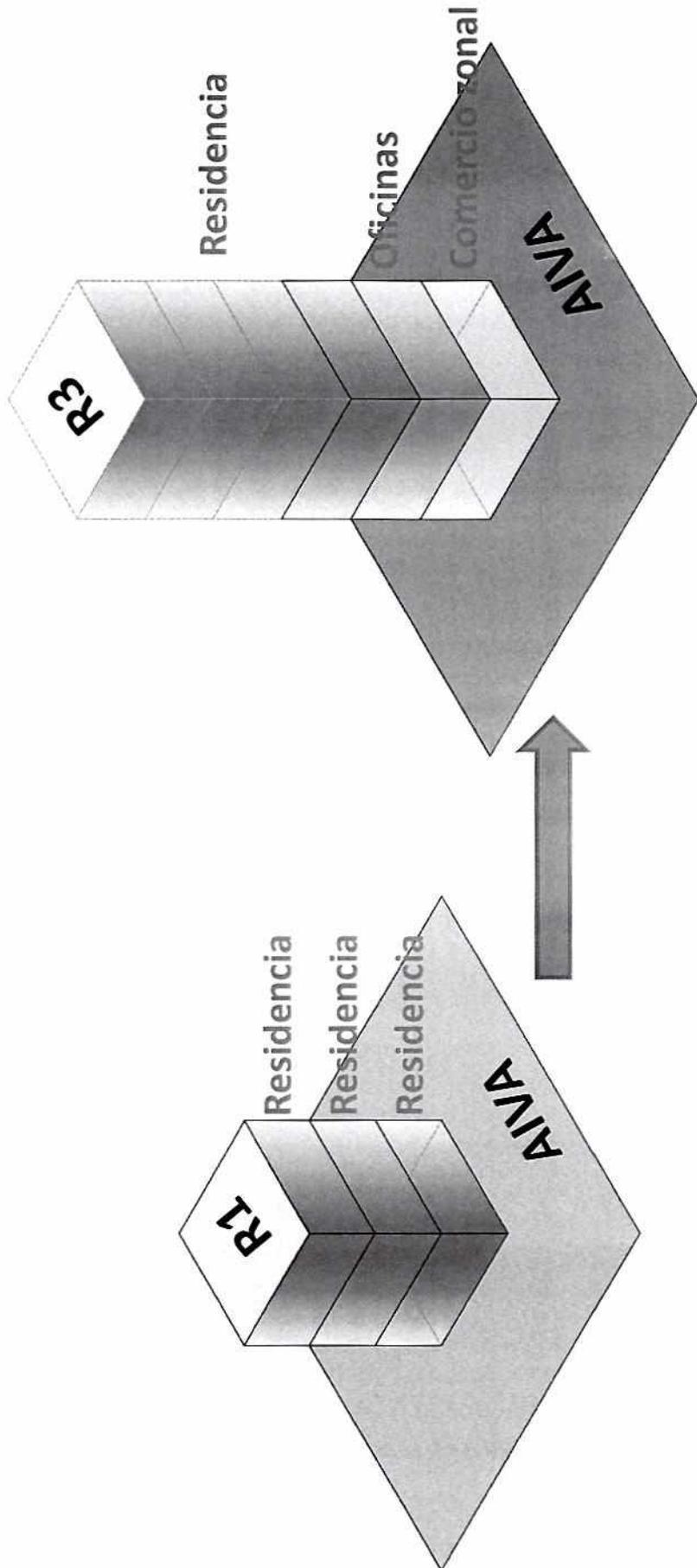
Residencial alta densidad



Cambia el AIVA

$$CPu = AUT \text{ o } AUU * [V1 (AIVA) - V2 (AIVA)]$$

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD MODIFICANDO EL USO DE SUELO



$$CP = CPe + CPu$$

FORMULAS		
CASOS	SUELO URBANO	SUELO RURAL
	AIVA	AIVAR
1	<p>Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente</p> $CPe = (S(t) * V (AIVA) / AUT) * AB \text{ o } AUU$ $CPf = CPe * (Fp + Fse)$ $CPe \text{ total} = CPe - CPf$	<p style="text-align: center;">TABLA DE VALORACIÓN EN TERRENOS RURALES</p> $CPer = (S(t) * V (AIVAR) / AUT) * AB \text{ o } AUU$ $CPf = CPer * (Fp + Fse)$ $CPer \text{ Total} = CPer - CPf$
2	<p>Cambio de uso de suelo</p> $CPu = AUT \text{ o } AUU * [V1 (AIVA) - V2 (AIVA)]$ $CPf = CPu * (Fp + Fse)$ $CPu \text{ Total} = CPu - CPf$	$CPur = AUT \text{ o } AUU * [V2 (AIVAR) - V1 (AIVAR)]$ $CPf = CPur * (Fp + Fse)$ $CPur \text{ total} = CPur - CPf$
3	<p>Incremento de edificabilidad modificando el uso de suelo vigente</p> $CP = CPe + CPu$ $CPf = CP * (Fp + Fse)$ $CP \text{ Total} = CP - CPf$	$CPr = CPer + CPur$ $CPrf = CPr * (Fp + Fse)$ $CPr \text{ Total} = CPr - CPrf$
4	<p>Cambio de clasificación Rural a Urbano</p> $CPru = AUT * [V1 (AIVA) - V2 (AIVAR)]$ $CPf = CPru * (Fp + Fse)$ $CPru \text{ total} = CPru - CPf$	

A

CAPTURA DE PLUSVALIAS

PROYECTO: CITYVALL

Incremento de Edificabilidad en suelo Rural

Compatibilidad para el Uso de suelo en suelo rural

$$C_{Per} = (S(t) * V(AIVAR) / AUT) * AB \text{ o } AUU$$

AUU= 48.394,00 m2

V(AIVAR)= \$0,47 por m².

S(T)= 79.835,00

A4(A5002-5)

$$C_{Per} = \frac{79.835,00 * 0,47}{48.394,00} = 7.983,50$$

7.983,50

CPer= 227.451,80

$$C_{Pur} = AUT \text{ o } AUU * [V2(AIVAR) - V1(AIVAR)]$$

AUU= 48.394,00 m2

V2(AIVAR)= 19

V1(AIVAR) = 0,47

$$C_{Pur} = 48.394,00 * (19 - 0,47) = 896.740,82$$

$$C_{Pr} = C_{Per} + C_{Pur}$$

$$C_{Pr} \text{ Total} = 227.451,80 + 896.740,82 = \$ 1.124.192,62$$

CAPTURA DE PLUSVALIAS

Proyecto Holiday Inn

Incremento de Edificabilidad en suelo Rural	Compatibilidad para el Uso de suelo en suelo rural
<p>CPer = (S(t) * V (AIVAR) / AUT) * AB o AUU</p> <p>AB= Área bruta total de construcción – COS Total (Según PUOS vigente)</p> <p>AB= 22.032,10 -1.300,099</p> <p>AB= 20.732,001 m2</p> <p>V(AIVAR).- \$17,50 por m².</p> <p>S(T)= 13.000,99</p> <p>CPer=<u>13000,99</u> * 17,50 *20732,001</p> <p>1300.09</p> <p>CPer= 3.628.100,175</p>	<p>CPur = AUT o AUU * [V2 (AIVAR) – V1 (AIVAR)]</p> <p>AUT= 4.535,07 m2</p> <p>V2 (AIVAR)= 35</p> <p>V1 (AIVAR) = 17.50</p> <p>CPur=4.535,07*(17.50)= \$ 79.363,725</p>

CPr Total = 3.628.100,175+79.363,725= \$ 3.707.463,90

A

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		
1103020	Tababela	34,31	20,93	17,50	14,41	11,32	8,23	0,039	0,010	35,00*		** III

VALOR DEL TERRENO DEL HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

* 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

$$\text{CPr} = \text{CPer} + \text{CPur}$$

$$\text{CPf} = \text{CPr} * (\text{Fp} + \text{Fse})$$

$$\text{CPr Total} = \text{CPr} - \text{CPf}$$

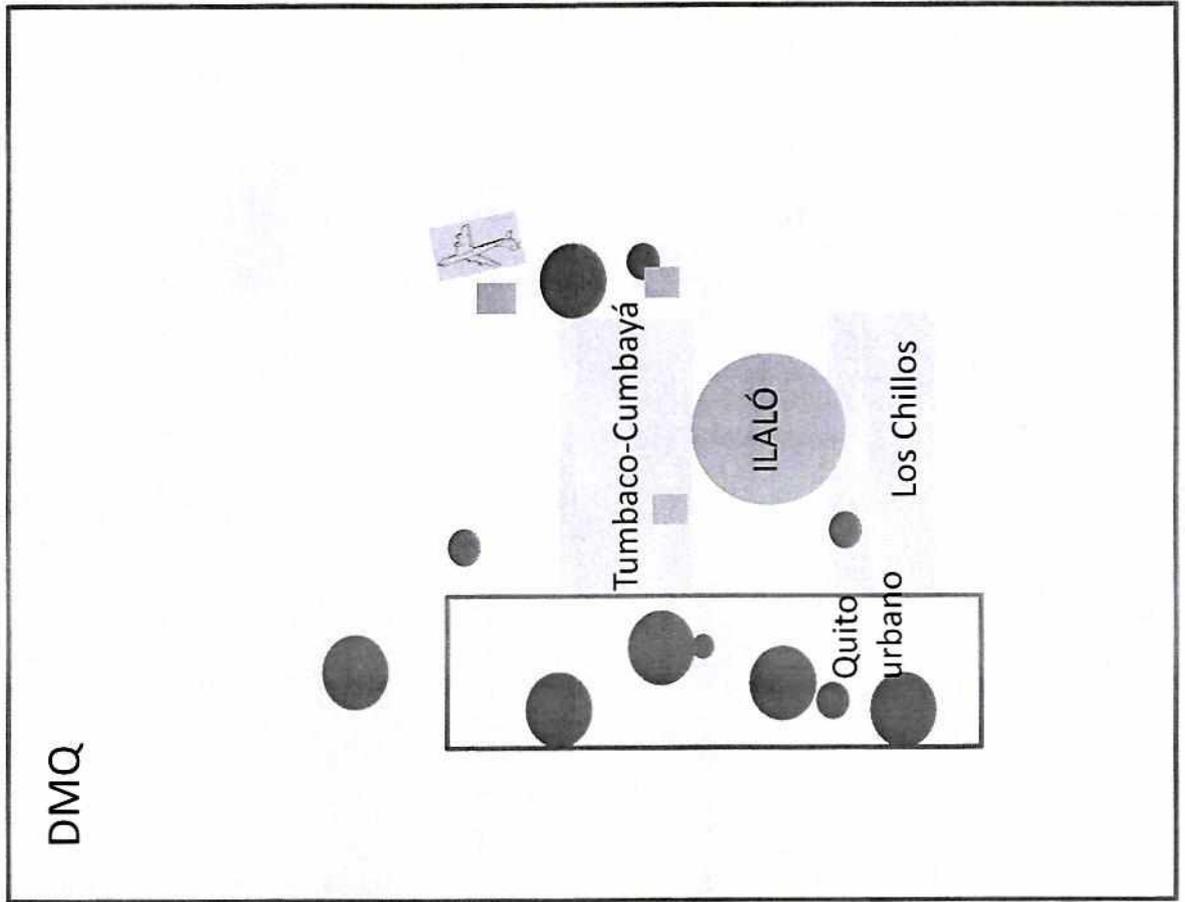
$$\text{CPf} = \text{Centralidad} + \text{Proyecto Turístico}$$

$$\text{CPf} = 0,5 + 0,4 = 0,9$$

$$\text{CPf} = 3.707.463,90 * 0,9 = 3.336.717,51$$

$$\text{CPr Total} = 3.707.463,90 - 3.336.717,51 = 370.746,39$$

MODELO CONCEPTUAL



A

ANEXO

3

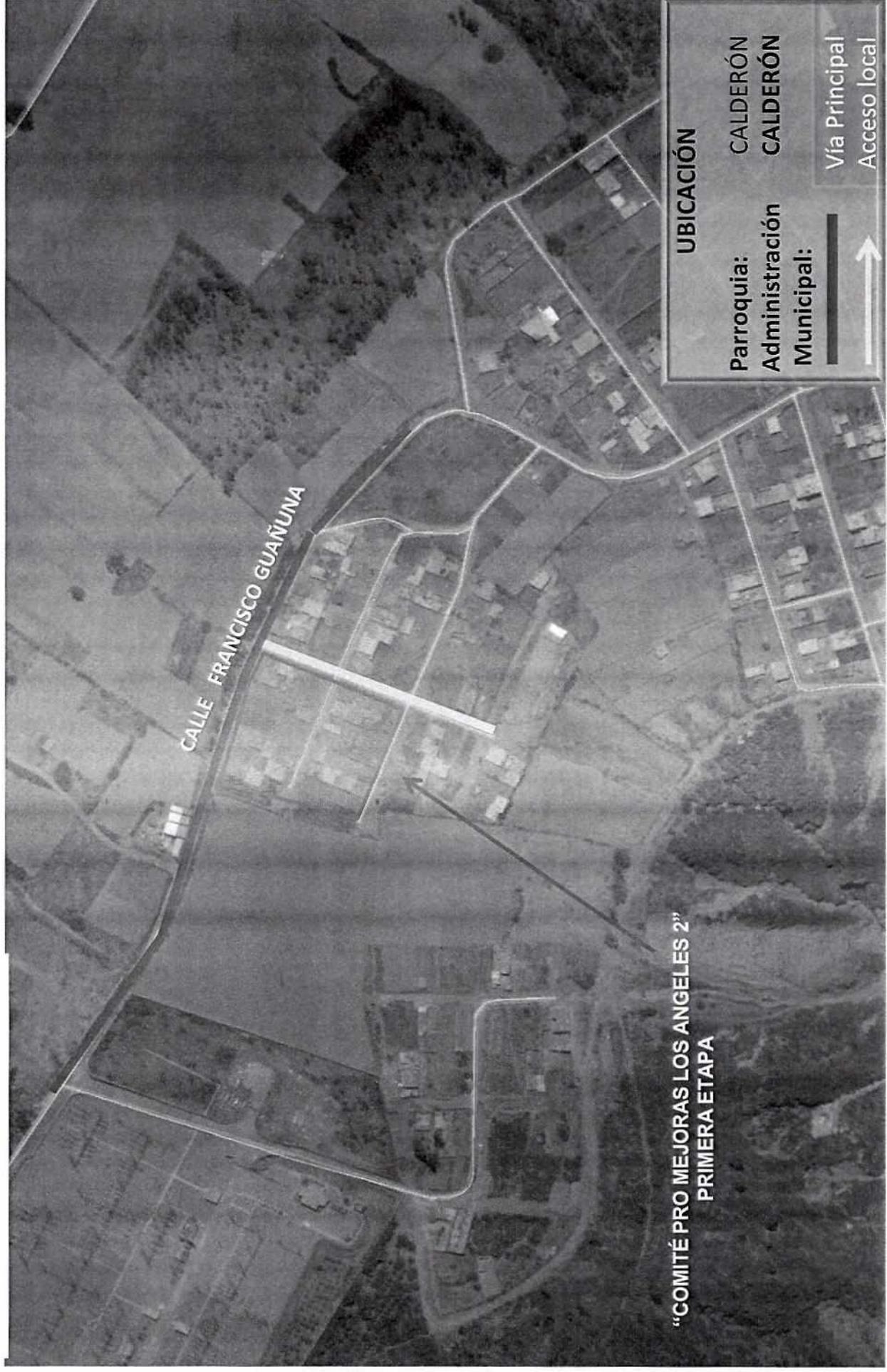
**PROYECTO: REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO
HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
DENOMINADO:
"COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II"
PRIMERA ETAPA**

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
"COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II"
PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA ETAPA**



A

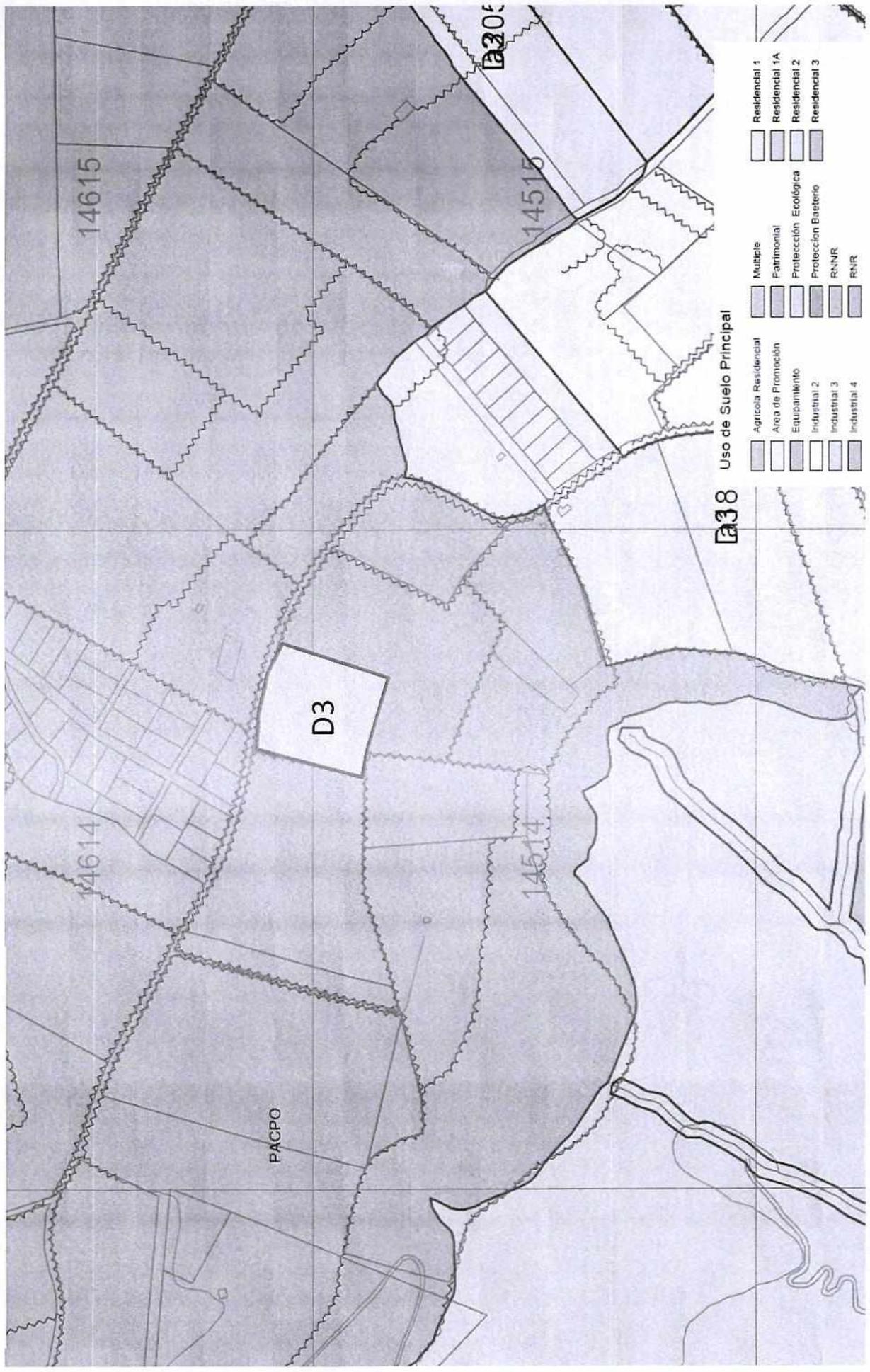
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
“COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II”
PRIMERA ETAPA



“COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES 2”
PRIMERA ETAPA

Handwritten signature or mark.

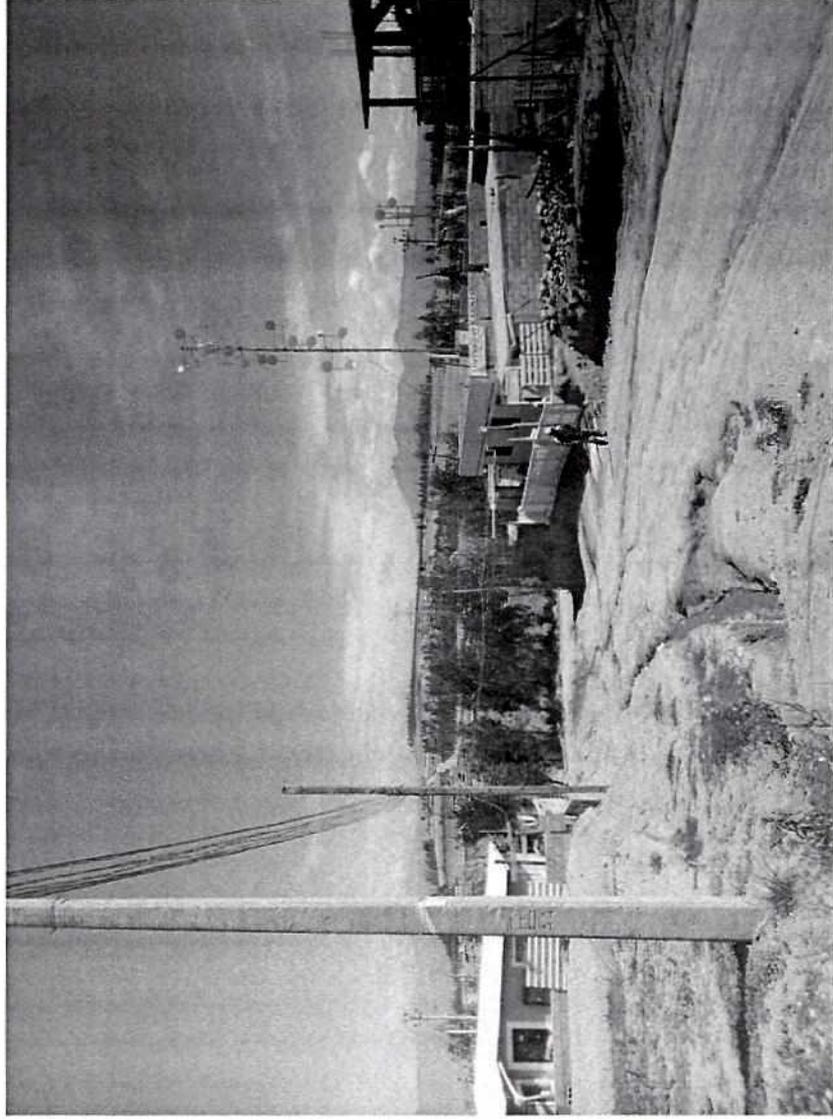
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
“COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II”
PRIMERA ETAPA



A

ANTECEDENTES

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO MEJORAS
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	SRA. MARIBEL DÍAZ
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	8 años
Nº DE LOTES	33
CONSOLIDACIÓN	45.45%
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	132
TIPO DE PROPIEDAD:	DERECHOS Y ACCIONES
ÁREA DE ESCRITURA:	8.396,99 m2



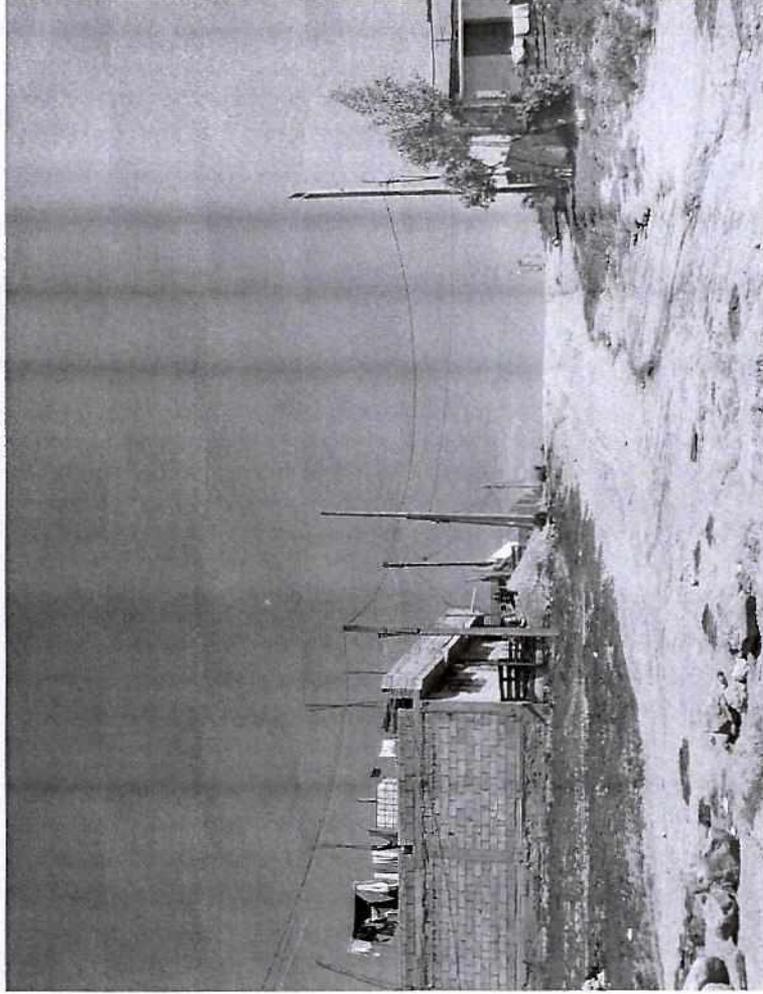
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO “COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II” PRIMERA ETAPA

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ZONIFICACIÓN ANTERIOR

A4(A5002-5) / (RNR) Recurso Natural Renovable



ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Zonificación:	D3(D203-80)				
Lote mínimo:	200 m2				
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica				
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad				
Número de Lotes:	33				
Consolidación:	45,45%				
Informe de Riesgos:	Informe N°30 AT-DMGR-2013 Fecha 17 de Mayo 2013				
Obras Civiles Ejecutadas (vías):					
Calzadas	0%	Aceras	0%	Bordillos	0%
Obras de Infraestructura Existentes:					
Agua Potable	100%	Alcantarillado	0%	Energía eléctrica	50%

A

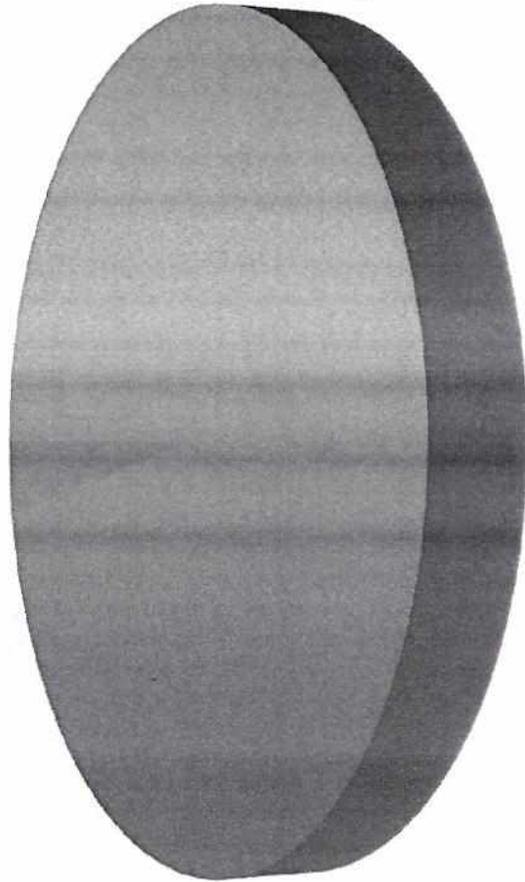
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO "COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II" PRIMERA ETAPA

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Lotes por Excepción
Zonificación Propuesta
D3(D203-80) / Lote Mínimo: 200 m²

Nº DE LOTE	AREA
1	174,58



■ Mayores de 200m²/32 lotes

■ Menores de 200m² a 180m²/1 lotes

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
 “COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II”
 PRIMERA ETAPA**

<p>INFORME DE RIESGOS:</p>	<p>N.30 AT-DMGR-2013. Fecha 17 de Mayo de 2013.</p>
<p>CALIFICACIÓN:</p>	<p>“ninguno de los predios pertenecientes al proyecto de regularización se encuentra en zona de riesgo”.</p>
<p>RECOMENDACIONES: El informe emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos N° 30 AT-DMGR-2013, realiza las siguientes recomendaciones: “exigir a los beneficiarios de la regularización una construcción técnica de sus viviendas, con estructuras sismo-resistentes. Instalar hidrantes para el ataque a incendios estructurales y/o forestales. Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación de riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar”.</p>	



A

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
“COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II”
PRIMERA ETAPA

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
 SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

CUADRO DE DATOS TECNICOS



CUADRO DE ÁREAS

Área útil de Lotes:	6.998,30 m2	84,15%
Área de vías y pasajes :	1.318,02 m2	15,85 %
Área Verde y Comunal	0,00 m2	0,00 %
Área Bruta del Terreno (Área Total):	8.316,32 m2	100%

Handwritten signature or mark.

**PROYECTO: REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO
HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
DENOMINADO:
"COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II"
SEGUNDA ETAPA**

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
"COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II"
SEGUNDA ETAPA**



A

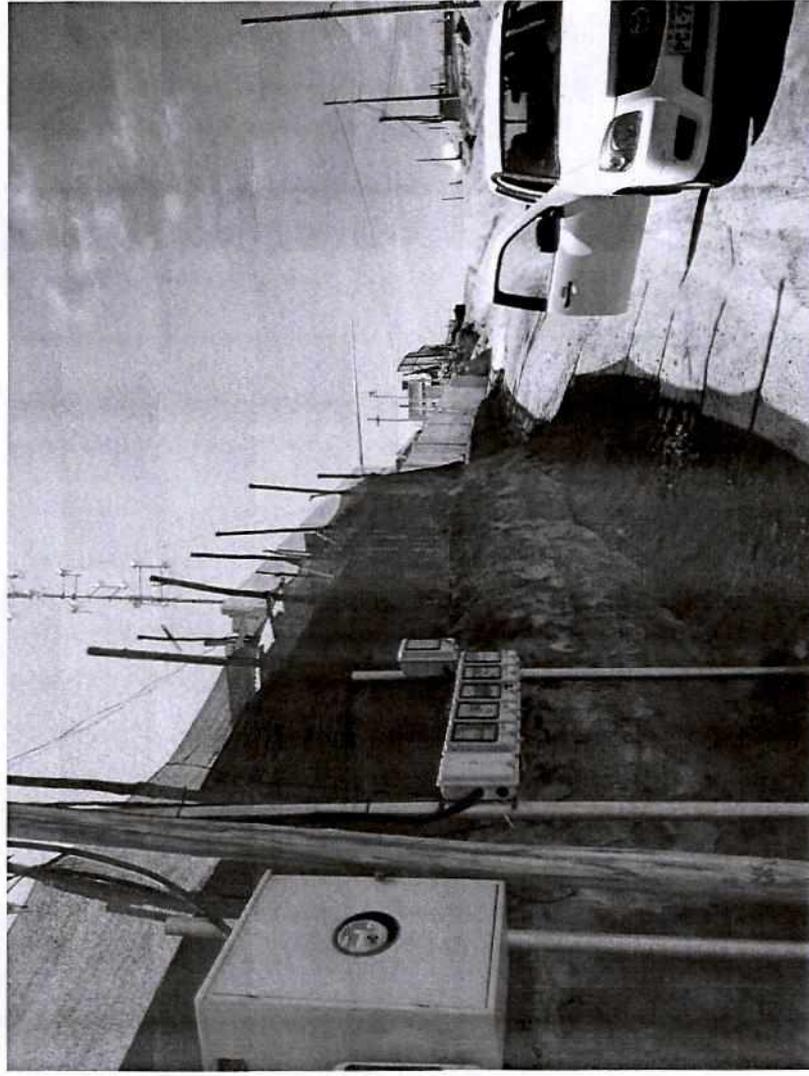
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
“COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II”
SEGUNDA ETAPA



X

ANTECEDENTES

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO MEJORAS
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	SRA. MARIBEL DÍAZ
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	8 años
Nº DE LOTES	32
CONSOLIDACIÓN	71.87%
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	128
TIPO DE PROPIEDAD:	DERECHOS Y ACCIONES
ÁREA DE ESCRITURA:	8.086,66



A

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
“COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II”
SEGUNDA ETAPA

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
 SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ZONIFICACIÓN ANTERIOR

A4(A5002-5) / (RNR) Recurso Natural Renovable



ZONIFICACIÓN PROPUESTA

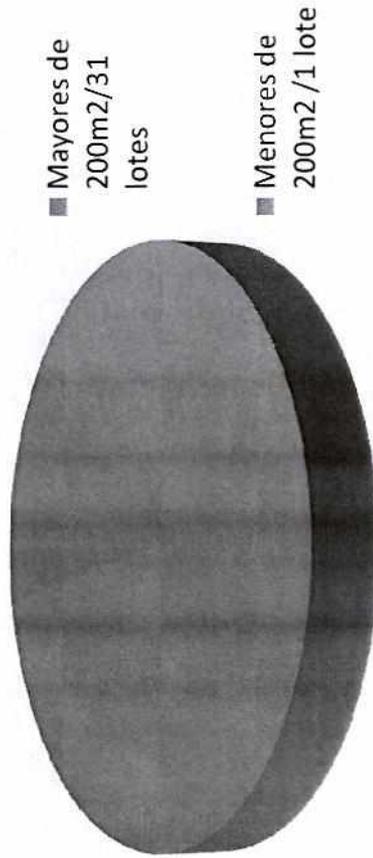
Zonificación:	D3(D203-80)				
Lote mínimo:	200 m2				
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica				
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad				
Número de Lotes:	32				
Consolidación:	71,87%				
Informe de Riesgos:	Nº30 AT-DMGR-2013 17 de Mayo de 2013				
Obras Civiles Ejecutadas (vías):					
Calzadas	0%	Aceras	0%	Bordillos	0%
Obras de Infraestructura Existentes:					
Agua Potable	100%	Alcantarillado	0%	Energía eléctrica	50%

[Handwritten signature]

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
 "COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II"
 SEGUNDA ETAPA**

**Lotes por Excepción
 Zonificación Propuesta**

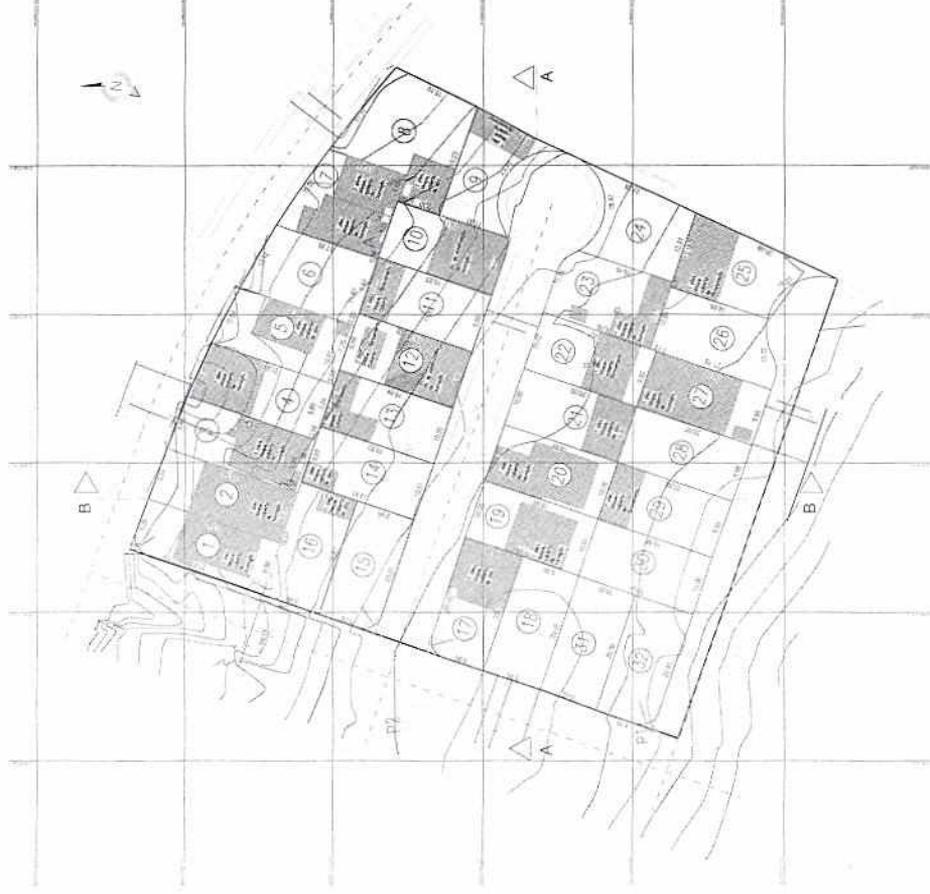
D3(D203-80) / Lote Mínimo: 200 m2



CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS	
Nº	ÁREA (m2)
1	211,45
2	213,08
3	218,69
4	220,13
5	220,66
6	228,18
7	237,12
8	319,89
9	
10	197,46
11	198,28
12	198,68
13	199,35
14	199,32
15	197,81
16	198,69
17	199,72
18	199,51
19	199,94
20	201,42
21	198,61
22	200,05
23	217,40
24	204,08
25	227,32
26	212,41
27	199,52
28	199,21
29	201,67
30	200,41
31	202,20
32	200,92

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
 “COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II”
 SEGUNDA ETAPA**

INFORME DE RIESGOS:	N.30 AT-DMGR-2013. Fecha 17 de Mayo de 2013.
CALIFICACIÓN:	“ninguno de los predios pertenecientes al proyecto de regularización se encuentra en zona de riesgo”.
<p>RECOMENDACIONES: El informe emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos N° 30 AT-DMGR-2013, realiza las siguientes recomendaciones: “exigir a los beneficiarios de la regularización una construcción técnica de sus viviendas, con estructuras sismo-resistentes. Instalar hidrantes para el ataque a incendios estructurales y/o forestales. Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación de riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantiza el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar”.</p>	

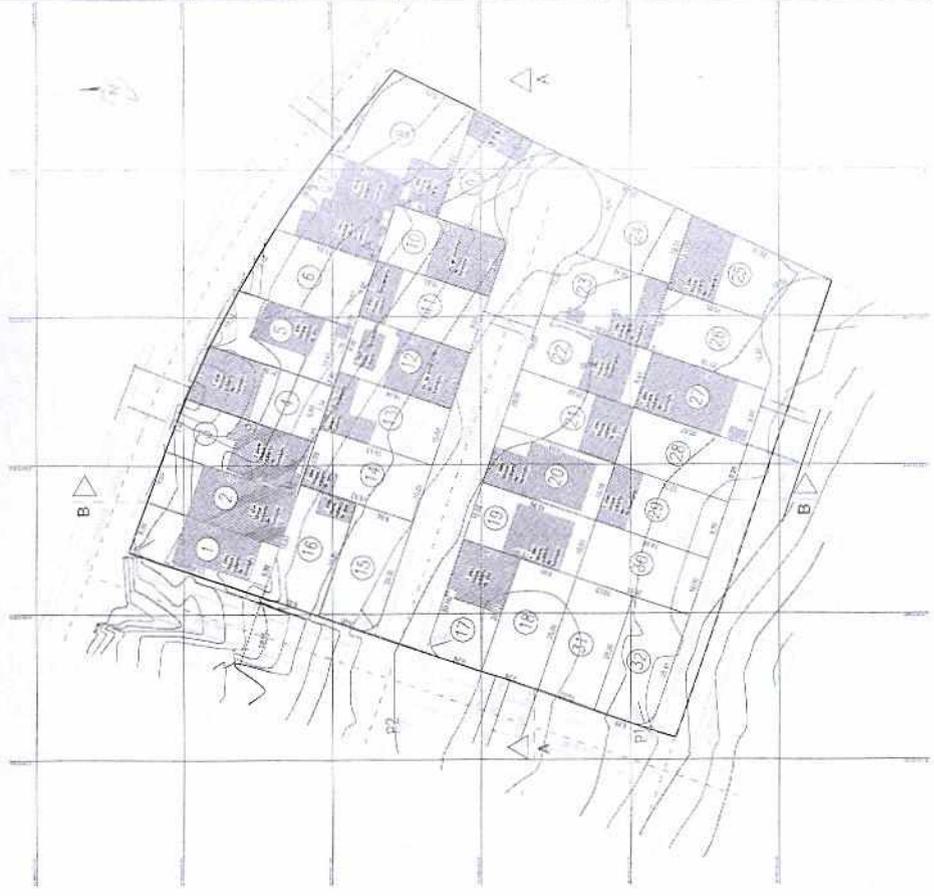


ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
“COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II”
SEGUNDA ETAPA

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

CUADRO DE DATOS TECNICOS



CUADRO DE ÁREAS

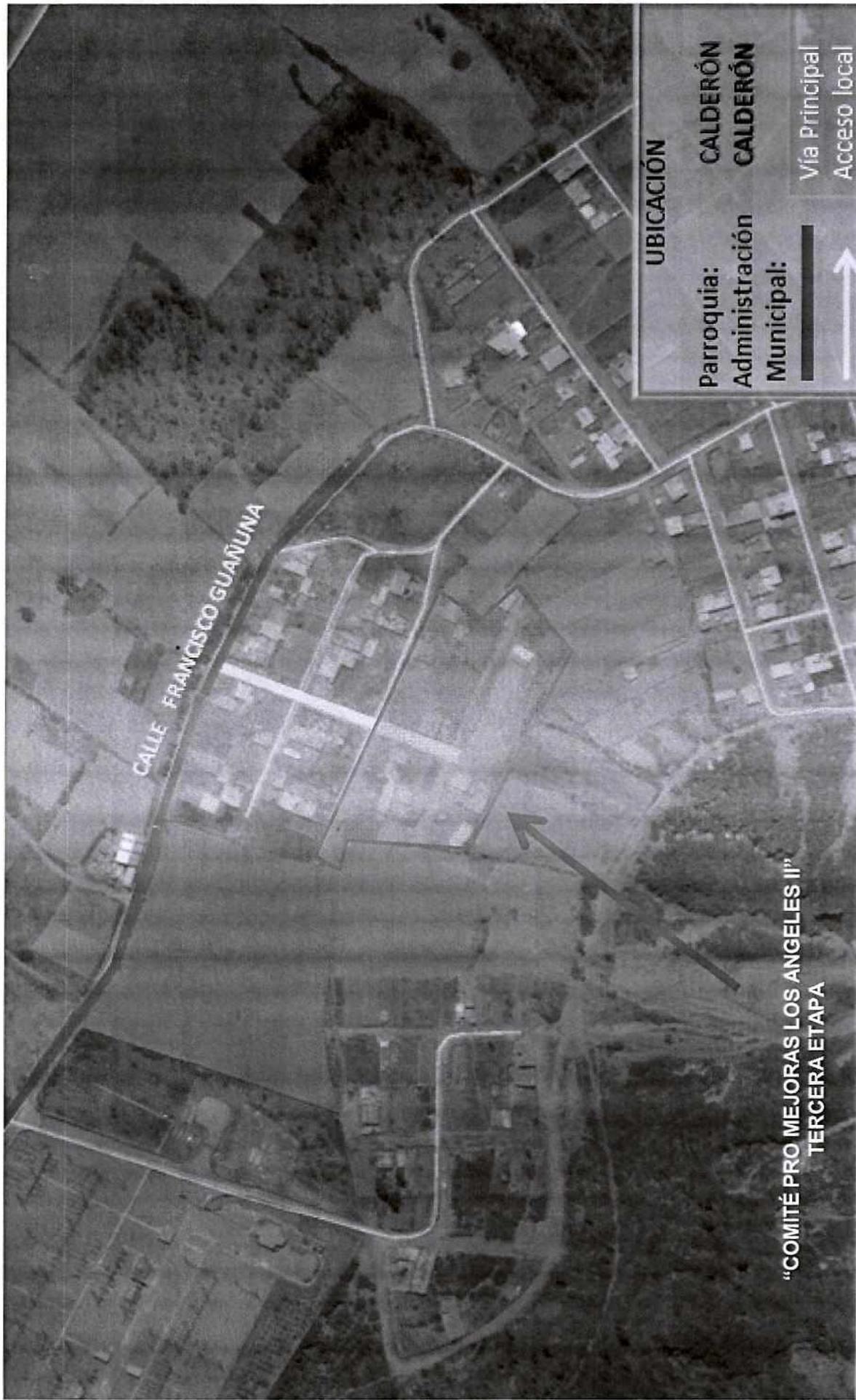
Área útil de Lotes:	6.702,72 m2	83,77%
Área de vías y pasajes:	1.298,23 m2	16,23 %
Área Verde y Comunal	0,00 m2	0,00 %
Área Bruta del Terreno (Área Total):	8.000,95 m2	100%

A

**PROYECTO: REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO
HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
DENOMINADO:
"COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II"
TERCERA ETAPA**

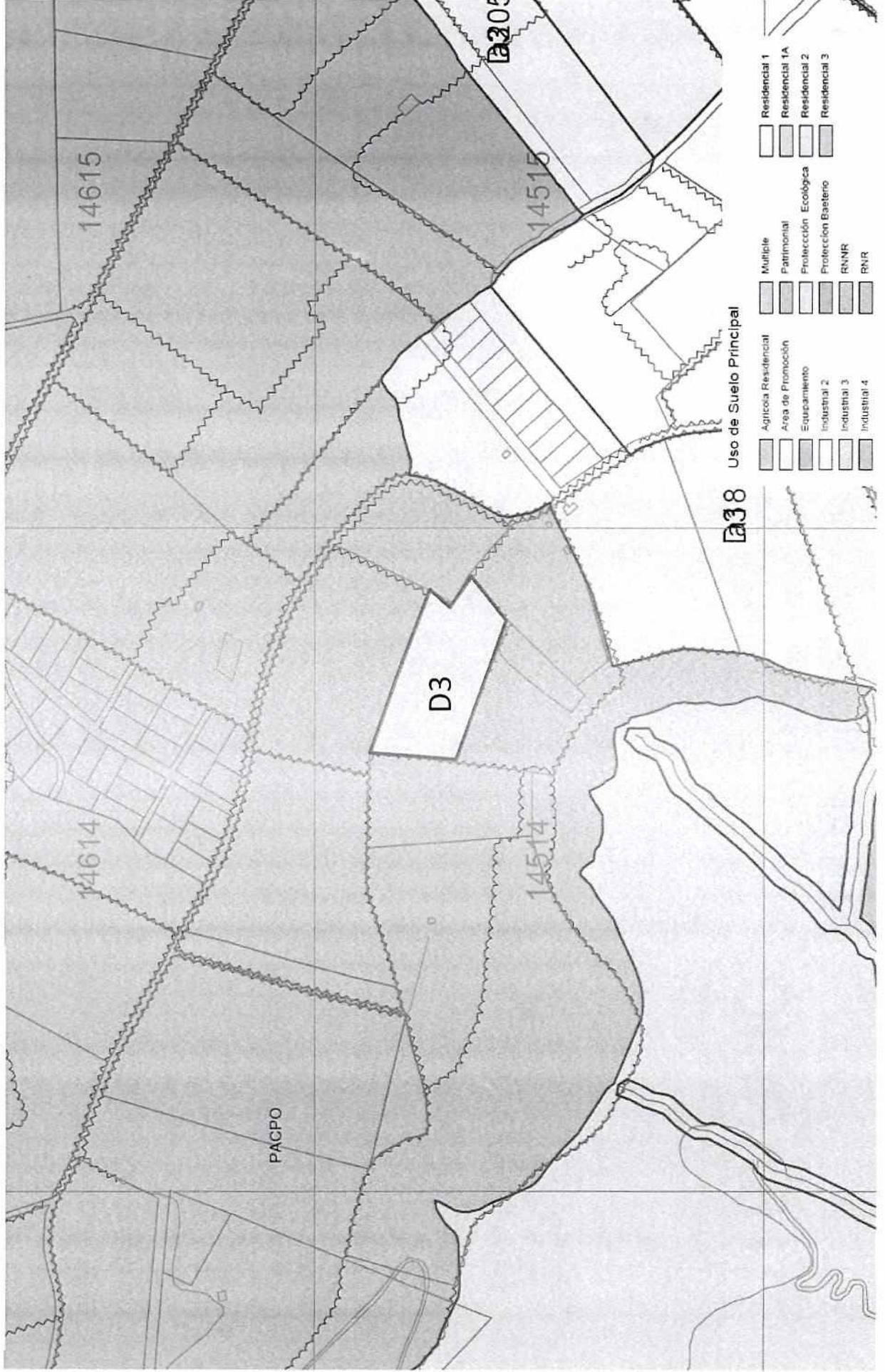
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
“COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II”
TERCERA ETAPA

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA



A

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
“COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II”
TERCERA ETAPA



[Handwritten signature]

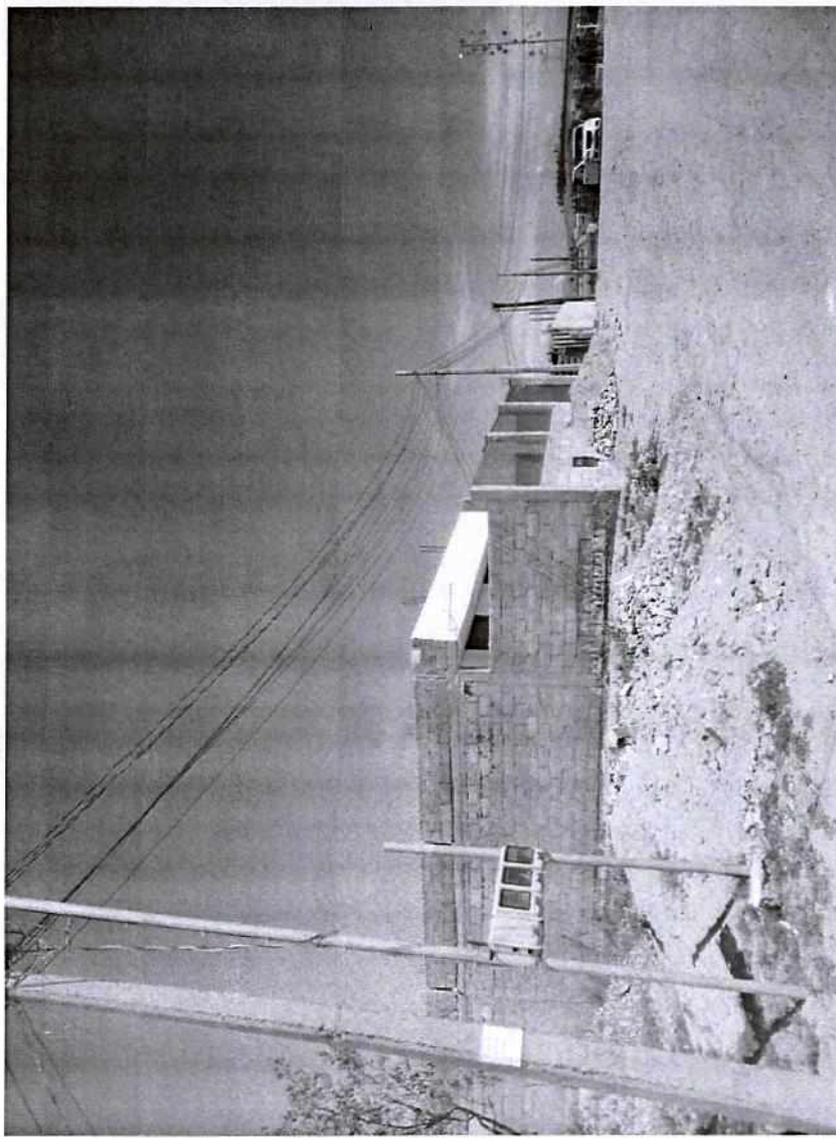
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
“COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II”
TERCERA ETAPA

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ANTECEDENTES

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	COMITÉ PRO MEJORAS
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	SRA. MARIBEL DÍAZ
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	7 años
Nº DE LOTES	33
CONSOLIDACIÓN	45.45%
POBLACIÓN BENEFICIARIA:	132
TIPO DE PROPIEDAD:	DERECHOS Y ACCIONES
ÁREA DE ESCRITURA:	11.524,30 m2



A

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
“COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II”
TERCERA ETAPA

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ZONIFICACIÓN ANTERIOR

A4(A5002-5) / (RNR) Recurso Natural Renovable



ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Zonificación:	D3(D203-80)				
Lote mínimo:	200 m2				
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica				
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad				
Número de Lotes:	33				
Consolidación:	45,45%				
Informe de Riesgos:	Nº 30-AT-DMGR-2013 17 de Mayo de 2013				
Obras Civiles Ejecutadas (vías):					
Calzadas	0%	Aceras	0%	Bordillos	0%
Obras de Infraestructura Existentes:					
Agua Potable	100%	Alcantarillado	0%	Energía eléctrica	50%

Handwritten signature

<p>INFORME DE RIESGOS:</p>	<p>N.30 AT-DMGR-2013. Fecha 17 de Mayo de 2013.</p>
<p>CALIFICACIÓN:</p>	<p>“ninguno de los predios pertenecientes al proyecto de regularización se encuentra en zona de riesgo”.</p>
<p>RECOMENDACIONES: El informe emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos N° 30 AT-DMGR-2013, realiza las siguientes recomendaciones: “exigir a los beneficiarios de la regularización una construcción técnica de sus viviendas, con estructuras sismo-resistentes. Instalar hidrantes para el ataque a incendios estructurales y/o forestales. Incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM las observaciones de calificación de riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos futuros y ocupación del suelo, en cumplimiento estricto con el cuerpo normativo que garantice el adecuado cuidado ambiental y protección de taludes y quebradas, en prevención de riesgos naturales y antrópicos que se podrían presentar”.</p>	



X

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
“COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II”
TERCERA ETAPA

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

CUADRO DE DATOS TECNICOS



CUADRO DE ÁREAS

Área útil de Lotes:	6.761,94 m2	54,44%
Área de afectación de vías :	2.980,82 m2	24,00 %
Área Verde y Comunal	2.677,06 m2	21,56 %
Área Bruta del Terreno (Área Total):	12.419,82 m2	100%
Área útil de Lotes:	2.677,06 m2	28,36%

RP

**ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO
 “COMITÉ PRO MEJORAS LOS ANGELES II”
 PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA ETAPA**

AHHyC	Área útil de lotes	Área de vías y pasajes	Área verde	Nº Lotes Consolidación	Nº Lotes Cons.	Lotes Excepción	Nº Lote
LOS ÁNGELES II PRIMERA ETAPA	6.998,30	1.318,02	0	33	45,45	15	1 32
LOS ÁNGELES II SEGUNDA ETAPA	6.702,72	1.298,23	0	32	71,87	23	1 9
LOS ÁNGELES II TERCERA ETAPA	6.761,94	2.980,82	2.677,06	33	45,45	15	0
TOTAL	20.462,96	5.597,07	13,08	98	54,08	53	2

A

ANEXO

4

CAPTACIÓN DE PLUSVALÍA

PUAE

CP=X-Y

X= PROPUESTA

Y= ACTUAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	RURAL - URBANO		
USO DEL SUELO	- INDUSTRIAL	1 2 3 4	-COMERCIAL Y SERVICIOS
	- RESIDENCIAL	1 2 3	- EQUIPAMIENTO - AGRÍCOLA RESIDENCIAL - RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL
	- MÚLTIPLE		
	- RECURSO NATURAL RENOVABLE/NO R.		
ZONIFICACIÓN	- A (AISLADA)	50	
	- B (PAREADA)	14	
	- C (CONTINUA)	18	
	- D (LÍNEA DE FÁBRICA)	13	