

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y
PLANEAMIENTO DE SUELO

INFORME TÉCNICO

No. Informe:	IT-STHV-DMPPS-2022-0055
Fecha informe:	22 de marzo de 2022
Tema:	INFORME TECNICO RESPECTO AL CÁLCULO Y FORMAS DE PAGO DE LA CONCESION ONEROSA DE DERECHOS (COD) PARA EL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN JOSE –ACTUALIZACION 2022.
Solicitante:	Sr. Anshelo Bolaños, propietario/ promotor
Oficio:	Referencia STHV-2021-3380-E
Fecha oficio:	09 de noviembre de 2021.
Equipo técnico:	Arq. Cristina Paredes

ANTECEDENTES

- Mediante oficio Nro. STHV-2022-0453-O de fecha 21 de marzo de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en base a lo establecido en el artículo 2476 del Código Municipal, remitió para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo el Informe técnico que contiene la Actualización de los Anexos 2 y 3 de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbano Arquitectónicos Especial.
- Mediante oficio de referencia STHV- 2021-3380-E de fecha 09 de noviembre de 2021 el Sr. Anshelo Patricio Bolaños Tapia, remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el oficio s/n en el que manifiesta lo siguiente: *...“para que proceda una vez terminado esta fase de actualización de catastro a elaborar el documento de cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos, adjunto plano y formularios de COD actualizada.”...*
- Mediante oficio de referencia STHV- 2021-3238-E de fecha 21 de octubre de 2021 el Sr. Anshelo Patricio Bolaños Tapia, remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el oficio s/n en el que comunica: *...“Me permito enviar el informe favorable elaborado por la Unidad de Gestión Catastral referente al catastro del PUAE “San José”, el mismo que se encuentra ubicado en la provincia Pichincha parroquia de Pifo”...*
...“A la vez le solicito a usted disponga el técnico responsable del proyecto para que proceda una vez terminado esta fase de actualización de catastro a la elaboración del documento de cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos(COD)”...
- Mediante oficio No. STHV-DMPPS- 4302-2018 de fecha 23 de agosto de 2018, ticket GDOC No. 2017-175232 el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, presidente de la Mesa

Técnica de PUAE remitió al promotor/ propietario del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial San José la comunicación sobre de viabilidad otorgada al PUAE por parte de la Mesa Técnica de PUAE.

- Mediante oficio con ticket de referencia No. SGC-3411 de fecha 23 de noviembre de 2017 suscrito por el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S) se remite el oficio s/n de fecha 23 de noviembre de 2017 suscrito por el Sr. Julio Vadin Bolaños que contiene el expediente del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado "**San José**", con el fin de proceder con el trámite administrativo que corresponde.

MARCO LEGAL

- Ordenanza 027-2021 del 02 de diciembre de 2021, que establece la Modificatoria del Capítulo I "Valoración inmobiliaria", Del Título III "De las Normas para el pago de Impuestos" Del Libro III.5 Del eje económico del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con la cual se aprueba el Plano del Valor de la Tierra de los Predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2022-2023.
- Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS-001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, que Aprueba la Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo Del Distrito Metropolitano de Quito. En la disposición general cuarta establece: *... "Cuarta.- Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio. En los casos en que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo, aplicando la normativa vigente al momento del inicio del proceso. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo número de predio. Se exceptúan del ámbito de esta norma los procedimientos conducentes a la obtención de los informes IRM e ICUS, y a todos los procesos que se lleven a cabo para solventar sus observaciones."*...
- Ordenanza Metropolitana No. OT – 001-2019-PUOS sancionada el 05 de noviembre de 2019, que corresponde a la Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No.0127 de 25 de Julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No.0192 de 20 de diciembre de 2017, No. 210 de 12 de abril de 2018.
- Código Municipal, Libro IV, Del Eje Territorial, Libro IV.1- Título I, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, artículo 2110 establece como instrumentos de planificación territorial complementarios, a los proyectos urbanos-arquitectónicos especiales.
- Código Municipal, libro IV. Del Eje Territorial, Uso del Suelo. Título VII establece las condiciones de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).

- Resolución STHV-12-2017 y Resolución STHV-17-2018 modificatoria en que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en las que se establece el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación de Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales.

DESARROLLO

La presente revisión se desarrolla de acuerdo a la fase que corresponde en el marco legal indicado, para el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial SAN JOSE, el cual tiene los siguientes datos:

Localización y datos de propiedad:

No. predio	Titular de dominio	Área gráfica (según IRM)	Ubicación
104444	BOLAÑOS BALDEON JOSE JULIO	27.854, 28 m ²	Barrio/ Sector Primavera Centro, parroquia Pifo, Zona Metropolitana Aeropuerto, Administración Zonal Tumbaco.

Representación legal: Sr. Anshelo Bolaños

El Código Municipal, libro IV. Eje Territorial, Uso del Suelo. Título VII establece las condiciones de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).

La Resolución STHV-12-2017 y Resolución STHV-17-2018 modificatoria, que contiene el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación de Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales establecen en el artículo 14. Etapas de Tratamiento que corresponden; en este caso el PUAE se halla en las etapas que se describen a continuación:

Etapa III: Informes de dependencias municipales:

Requisitos (Informes técnicos favorables)	No. de Documento
Secretaría de Movilidad que otorga la viabilidad.	Oficio SM- 1246-2019 de fecha 10 de junio de 2019, que contiene el Informe Técnico No. SM-DMPPM-045-2019
	Oficio SM- 1391-2018 de fecha 01 de agosto de 2018, que contiene el Informe Técnico No. SM-DPPM-087/2018 de 25 de julio de 2018.
Secretaría de Ambiente que otorga la viabilidad.	Oficio No. SA-POL-2018-3084 de fecha 27 de julio de 2018, que contiene el Informe Criterio Técnico Ambiental de 25 de julio de 2018.
	Oficio No. SA-2018-4452 de fecha 11 de octubre de 2018.
Informe Técnico emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.(Etapa III que otorga la viabilidad)	Informe Técnico de 01 de agosto de 2018.

Requisitos (Informes técnicos favorables)	No. de Documento
De aplicar, informe de cabida del lote y áreas verdes a entregarse al Municipio de Quito, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.	Oficio de solicitud STHV-DMPPS-2021-0489-M de fecha 16 de noviembre de 2021.

Adicionalmente, los informes técnicos realizados por las entidades, han sido ratificados de acuerdo a lo siguiente:

- Secretaría de Movilidad:

Mediante Oficio Nro. SM-2022-0090-O de fecha 14 de enero de 2022, el Arq. Ricardo Pozo Urquiza manifiesta: *“Conforme se desprende del Memorando Nro. SM-DMPPM-2022-0021 de 12 de enero de 2022, emitido por la DIRECTORA METROPOLITANA DE POLITICAS Y PLANEAMIENTO DE LA MOVILIDAD, el proyecto no presenta cambios ni modificaciones, por lo cual se ratifica los criterios técnicos establecidos en el Informe Técnico No. SM-DMPPM-045-2019, mismo que se adjunta al presente para conocimiento y fines pertinentes”...*

- Secretaría de Ambiente:

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SA-2021-1813-O de fecha 20 de diciembre de 2021, la Mgs. Carmen Pacheco manifiesta: *“considerando que de acuerdo a lo mencionado en la mesa técnica del 09 de diciembre de 2021 el proyecto no presenta ningún cambio y la solicitud de los informes se enmarca en la necesidad de actualización de fechas de emisión, por medio del presente, se ratifica en lo mencionado en el oficio No. SA-2018-4452 del 11 de octubre de 2018 mediante el cual se emite criterio técnico ambiental favorable para el PUAE San José.”*

- Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:

Mediante Mesa Técnica de Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales, realizada el 09 de diciembre de 2021, el Arq. Mauricio Marín, manifiesta: *“la STHV ratifica el informe técnico favorable de la dependencia, considerando que respecto al uso y ocupación del suelo, el proyecto genera concordancia de acuerdo a la planificación urbana vigente y con el Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado en el presente año”,* lo cual se registra en el Acta de Mesa que corresponde. El informe técnico referido es el emitido con fecha 01 de agosto de 2018.

Etapa IV. Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales y Propuesta de Pago

Requisitos	No. de Documento de solicitud	No. de Documento de respuesta	Observación
a) Valor del AIVA urbana o AIVAR especial emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro o extraído de la ordenanza metropolitana vigente, mediante la cual se apruebe el plano del	Memorando Nro. STHV-DMPPS-2022-0038-M de fecha	Memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2022-0093-M de fecha 04 de febrero de 2022.	Informe Técnico STHV-DMC-UEV-2022-090 manifiesta: <i>“Verificada la información catastral en el Sistema SIREC_Q y la Normativa de Valoración</i>

valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m2 de construcción que determinan los avalúos prediales			<i>Vigente para el bienio 2022-2023, a los predios les corresponde el AIVA de acuerdo al siguiente detalle:</i> ” Predio No. 104444(Valor 2022- 54).
	Memorando Nro. STHV-DMPPS-2021-0448-M	Memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2021-1091-M de 12 de noviembre de 2021.	Remite el código de AIVA (AIVA 11020006).
	Memorando Nro. STHV-DMPPS-2021-0489-M de fecha 16 de noviembre de 2021.	Memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2021-1121-M de 18 de noviembre de 2021	Remite el valor del AIVA.
b) Informe de la STHV respecto al cálculo y formas de pago de la COD que incluya una matriz explicativa que diferencie los montos imputables a COD, las obras de mitigación del proyecto a cargo del promotor y los aportes o contribuciones urbanísticas, ambientales y otras que haga el PUAE, aplicando el procedimiento, métodos y principios revistos en los artículos 9, 10, 13, 14 y 15 de la OM183.			Presente documento
c) Propuesta de pago de la COD, técnica y financieramente sustentada, a cargo del promotor, según las modalidades y condiciones previstas en los artículos 13, 14 y 15 de la OM.183.		STHV- 2021-3380-E de fecha 09 de noviembre de 2021.	El promotor remite los formularios por concepto de pago de COD. Solicita el cobro por COD. Se verifica que el pago se solicita por COD y no en especie.
d) Para efecto de valorar técnica y financieramente los pagos en especie señalados en el literal b) del artículo 13 de la OM No.183, el promotor presentará una memoria técnica que contenga la descripción, estudios, especificaciones técnicas, presupuesto referencial con los análisis de precios unitarios de los componentes imputables al pago en especie.			No presenta pago en especie.

Propuesta de Pago COD remitida por el Promotor:

De acuerdo al oficio con No. de referencia STHV- 2021-3380-E de fecha 09 de noviembre de 2021 el Sr. Anshelo Patricio Bolaños Tapia, el promotor propone realizar un pago por Concesion Onerosa de Derechos de acuerdo a la formula de calculo resultante de la operación; no registra pago en especie.

Calculo de COD:

El Proyecto Urbano Arquitectónico Especial PUAE San José, se conforma de la siguiente manera:

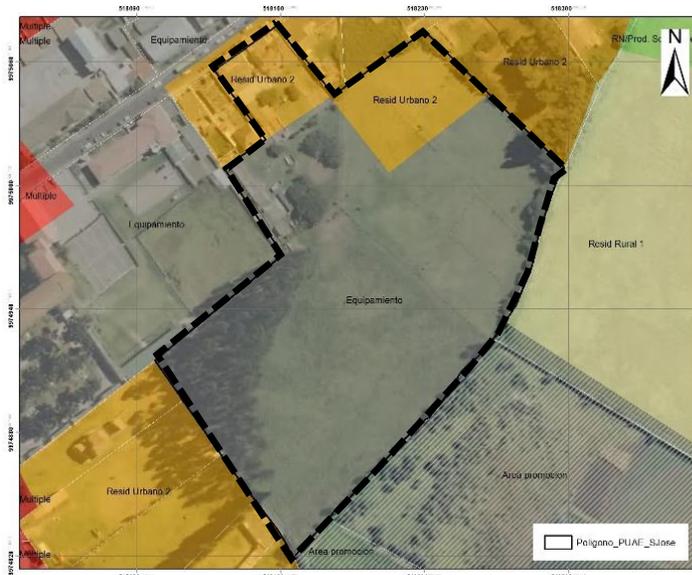
No. predio	Titular de dominio	Área gráfica (según IRM)	Área –m2 (documento AUTOCAD-plano topográfico)
104444	BOLAÑOS BALDEON JOSE JULIO Y OTROS	27.840,53 m2	27.840,53 m2

El Código Municipal establece que el Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos permite determinar del monto a pagar correspondiente a la concesión onerosa de derechos por cambios en clasificación, uso y zonificación, que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de acuerdo al proyecto presentado.

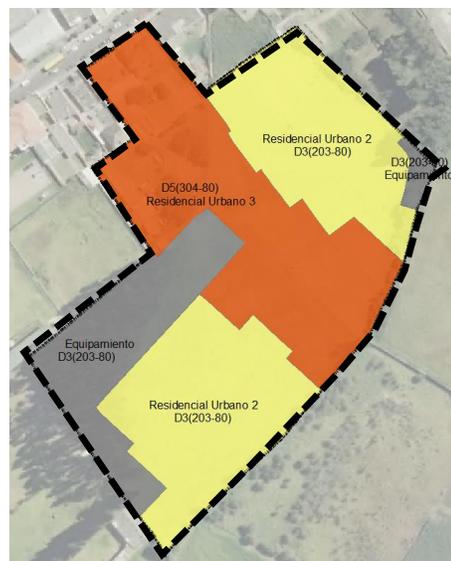
En este caso, el requerimiento responde a una solicitud de Cambio en el Uso de suelo y zonificación, en las siguientes fracciones del proyecto:

Plano 1. Mapa de Usos de suelo- PUOS y PROPUESTA PUAE – SAN JOSÉ:

Usos de suelo



Propuesta



Fuente: STHV-2021

Fracciones/ Áreas (m2) del predio que requieren el cambio del PUOS:

No. predio	Titular de dominio	Uso de Suelo vigente (PUOS)	Solicitud de cambio de uso de suelo	Área (m2) de predio a la que aplica la solicitud de cambio
104444	BOLAÑOS BALDEON JOSE JULIO Y OTROS	Residencial Urbano 2 (RU2)	Residencial Urbano 2 (RU2)	2.729,18
		Residencial Urbano 2 (RU2)	Residencial Urbano 3 (RU3)	1.638,41
		Equipamiento Z2 (ZC)	Residencial Urbano 2 (RU2)	9.909,93
		Equipamiento Z2 (ZC)	Residencial Urbano 3 (RU3)	8.558,91
		Equipamiento Z2 (ZC)	Equipamiento Z2 (ZC)	5.004,10
TOTAL				27.840,53

La Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros, respecto al plano del valor del suelo y la Normativa de Valoración Vigente para el bienio 2022-2023, Memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2022-0093-M, manifiesta lo siguiente:

Verificada la información catastral en el Sistema SIREC_Q y la Normativa de Valoración Vigente para el bienio 2022-2023, a los predios les corresponde el AIVA de acuerdo al siguiente detalle:

PREDIO N°	ZONA METROPOLITANA	PARROQUIA	CÓDIGO PROPUESTA	NOMBRE	VALOR 2022	LOTE TIPO		
						FRENTE	FONDO	TAMAÑO
104444	AEROPUERTO	PIFO	11750006	CALLUMA	54	15	40	600
253896	LA DELICIA	COMITÉ DEL PUEBLO	05050016	ZONA INDUSTRIAL CARRETAS	104	20	40	800
5146822	AEROPUERTO	YARUQUI	11850008	SAN CARLOS	50	20	50	1000
5149251	AEROPUERTO	YARUQUI	11850008	SAN CARLOS	50	20	50	1000

Con este antecedente, el valor referencial para el cálculo es de: \$54

Con oficio Nro. STHV-2022-0453-O, la Secretaría de Territorio, Hábitat; emitió los Informes técnicos que contiene la Actualización de los Anexos 2 y 3 de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbano Arquitectónicos Especial. Con este antecedente, se indica lo siguiente:

Actualización Anexo 2- Índices de Revalorización del Suelo:

"(...)Criterios para la actualización del Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por administración zonal De los datos obtenidos del Anexo 8 y en base a los criterios originales para la generación de los índices de revalorización, los cuales se detallan a continuación:

- Todos los índices inferiores a 1, se los asigna con el número 1.
- Los índices se limitan hasta 5 decimales.
- Se han eliminado los índices, cuando uso de suelo de partida y de llegada es el mismo.
- Se han eliminado combinaciones de uso de suelo que cambien la clasificación de suelo de urbano a rural.

- Se han eliminado todas las combinaciones que tienen como suelo de llegada el uso de “Área de promoción”.
- Se han eliminado las combinaciones en base al anexo No.4, de suelo con clasificación rural, de la ordenanza 183.
- Sea obtenido como resultado final la Actualización del Anexo 2, denominado “Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por administración zonal”, los cuales se muestran a continuación.

Del documento de la referencia, se extrae los siguientes Índices de Revalorización (Cuadro 9. Índices de revalorización para la Administración Zonal Tumbaco), que se aplica a los usos de suelo requeridos para el PUAE- San José, de la siguiente manera:

Anexo 2- Índices de Revalorización del Suelo:

Suelo de Partida	Pasa a	Suelo de llegada	Índice de Revalorización
Residencial Urbano 2 (RU2)	a	Residencial Urbano 2 (RU2)	-
Residencial Urbano 2 (RU2)	a	Residencial Urbano 3 (RU3)	1,06226
Equipamiento Z2 (ZC)	a	Residencial Urbano 2 (RU2)	1
Equipamiento Z2 (ZC)	a	Residencial Urbano 3 (RU3)	1
Equipamiento Z2 (ZC)	a	Equipamiento Z2 (ZC)	-

Anexo 3- Asignación de zonificación en base al Uso del Suelo:

Uso de Suelo	Zonificaciones – propuestas PUAE San Jose	Zonificación– Anexo 3
Residencial Urbano 3 (RU3)	D5 (D304-80)	D5 (D304-80)
Residencial Urbano 2 (RU2)	D3 (203-80)	D3 (203-80)
Equipamiento Z2 (ZC)	D3 (203-80)	Z2 (ZC).

En el caso de la zonificación de Equipamiento, si bien el promotor ha solicitado la asignación D3 (203-80), no es posible asignar, ya que de acuerdo al Cuadro “e) ACTUALIZACION DEL Anexo 3 para el bienio 2022-2023” contenido en el IT-STHV-DMPPS-2022-0051, dicha zonificación no ha sido establecido en el mismo; en este contexto se recomienda mantener la zonificación vigente en el PUOS para el Uso de Equipamiento.

- De acuerdo al Código Municipal, artículo 2474 el porcentaje de participación por revalorización del suelo corresponde al 20% y se deriva del cambio normativo.

Con los antecedentes descritos, se realizó el cálculo por COD que se adjunta al presente informe como documento anexo. (Ver anexo 1-COD PUAE SAN JOSE).

CONCLUSIONES

- De acuerdo a la base legal vigente aplicable a la presente etapa, se ha verificado que el promotor del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial **SAN JOSE**, ha presentado lo correspondiente; esto

es solicitud de pago por Concesión onerosa de Derechos, formulario declarativo para el cálculo de concesión Onerosa de Derechos.

- El promotor del “PUAE SAN JOSE” presenta la solicitud de acuerdo a los usos de suelo y zonificaciones establecidos en el anexo 2 y 3 actualizado del Código Municipal, libro IV. Del Eje Territorial, Uso del Suelo. Título VII establece las condiciones de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE). En el caso de la zonificación a asignarse en el área de Equipamiento, si bien el promotor ha solicitado la asignación D3 (203-80), no es posible asignar, ya que de acuerdo al Cuadro “e) ACTUALIZACION DEL Anexo 3 para el bienio 2022-2023” contenido en el IT-STHV-DMPPS-2022-0051, dicha zonificación no ha sido establecida en el mismo; en este contexto se recomienda mantener la zonificación vigente en el PUOS para el Uso de Equipamiento que se halla contenida en el proyecto.
- El “PUAE SAN JOSE”, cuenta en su expediente con viabilidad por parte de las dependencias municipales, en materia de territorio, movilidad y ambiente, los mismos que han sido actualizados al presente año en curso por las dependencias referidas.
- Conforme la propuesta arquitectónica se verifica que existe un aporte en materia de áreas verdes, sistema vial, sistema de espacio público y red verde urbana, perfil arquitectónico, entre otros; que se relación con la trama vial existente en el sector de la parroquia de Pifo y su centro poblado en función del entorno urbano inmediato. Respecto a uso de suelo y zonificación que se verifica que el proponente establece un aprovechamiento urbanístico en armonía con las condiciones de aprovechamiento vigentes en la parroquia.
- El promotor presenta una propuesta de pago por COD monetario únicamente, no se consideran pagos en especie.

Finalmente y con los antecedentes expuestos, se remite el presente informe con el fin de continuar con la etapa siguiente inherente al proceso “PUAE SAN JOSÉ”.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Cristina Paredes	DMPPS	2022-03-31	
Revisado por:	Arq. Karina Suarez	DMPPS	2022-03-31	



Aprobado por:	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	2022-03-31	
---------------	---------------------	-------	------------	--