

Oficio Nro. STHV-2022-1066-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2022

Asunto: PROPUESTA PROYECTO DE ORDENANZA PUAE SAN JOSE

Señora Abogada
Monica Sandoval Campoverde
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL SANDOVAL CAMPOVERDE MONICA DEL CARMEN
En su Despacho

De mi consideración:

Como es de su conocimiento, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en atención a lo dispuesto en el 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), así como en la Resolución STHV-12-2017 y Resolución STHV-17-2018 modificatoria, que contiene el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales desarrolla el proceso administrativo correspondiente a los Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales.

En este contexto se presentó el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial PUAE San José en el predio 104444 localizado en el Barrio/ Sector Primavera Centro, parroquia Pifo, Zona Metropolitana Aeropuerto, Administración Zonal Tumbaco.

Una vez que el proyecto referido ha culminado las diferentes fases, previo a su aprobación por parte de la autoridad, se remite el expediente del mismo, con el fin de dar cumplimiento a la normativa metropolitana vigente poniéndose a su consideración lo siguiente:

ANTECEDENTES:

- El 23 de noviembre de 2017, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, mediante Oficio No.3411 remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el expediente del Proyecto San José.
- El 05 de enero de 2018, mediante oficio No. STHV-DMPPS-0067, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el expediente del proyecto al Sr. Julio Vadín Bolaños, para que lo actualice en base a lo establecido en la resolución No.STHV-12-2017 del 18 de diciembre de 2017.
- El 06 de junio de 2018, mediante oficio GDOC 2017-175232 el Sr. Julio Bolaños, remite los documentos correspondientes, para proceder con los trámites de aprobación del proyecto PUAE San José.
- El 06 de julio de 2018, el Sr. Anshelo Bolaños, promotor del proyecto PUAE San José realizó la presentación del proyecto, ante la Mesa técnica de PUAE, de conformidad con el establecido en el artículo 17, numeral 2, de la Resolución STHV-12-2017.
- Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-4302 de fecha 23 de agosto de 2018 el Arq. Jacobo

Oficio Nro. STHV-2022-1066-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2022

Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda comunicó al promotor del PUAE San Jose lo siguiente: *“En sesión ordinaria realizada el día miércoles 01 de agosto de 2018, la Mesa Técnica de PUAE determinó la VIABILIDAD”*.

- De acuerdo a 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, el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial PUAE San José obtuvo de las diferentes dependencias municipales, los siguientes informes favorables:

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.
De aplicar, informe de cabida del lote y áreas verdes a entregarse al Municipio de Quito, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.	Oficio GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-2002-O fecha 19 de octubre de 2021. Memorando Nro. GADDMQ-DMC-GCE-2020-0437-M de fecha 04 de junio de 2020. Informe Técnico STHV-DMC-USIGC-2022-00377-AG de 16 de febrero de 2022.

- 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)”...

Oficio Nro. STHV-2022-1066-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2022

- Mediante Oficio Nro. STHV-2022-0657-O de fecha 09 de mayo de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y vivienda remitió al promotor lo siguiente: “(...)Con los antecedentes expuestos y una vez que usted en calidad de promotor del proyecto en referencia ha obtenido de las dependencias municipales correspondientes los informes técnicos en materia de ambiente, territorio y movilidad, esta Secretaría emitió el Informe técnico RESPECTO AL CÁLCULO Y FORMAS DE PAGO DE LA CONCESION ONEROSA DE DERECHOS (COD) para el “PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN JOSÉ”, valoración vigente para el bienio 2022-2023, y, convocó a Mesa Técnica de PUAE el día 22 de marzo de 2022 con el fin de dar a conocer a los miembros de la referida Mesa, el Informe Técnico que contiene el valor resultante. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite para su conocimiento como documento adjunto el informe técnico referido y una copia del Acta de Mesa Técnica referida (...)”
- STHV-2022-0446-E y oficio STHV-2022-1216-E de fecha 19 de mayo de 2022, el promotor remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la propuesta de borrador y alcance de la ordenanza que contiene el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial PUAE San José.

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.

Oficio Nro. STHV-2022-1066-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2022

- 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 Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

Conforme lo antecedente, la Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento de Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido el informe técnico que corresponde el cual manifiesta en su parte concluyente, lo siguiente:

- 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 documentos habilitantes de la etapa, como planos arquitectónicos correspondientes, propuesta de proyecto de ordenanza.
- 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.
- El promotor del “**PUAE SAN JOSE**” presenta la solicitud de cambio en el aprovechamiento urbanístico 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).
- Si bien, de manera inicial la propuesta presentada en 2018, por el promotor se manifestaba una entrega de un porcentaje de 16.39% como aporte urbanístico de áreas verdes y equipamiento comunitario; esto es un 1.39% por arriba de la norma general, se indica que a la fecha el porcentaje ha variado, debido a que se han realizado ajustes conforme actualización de regularización de excedentes de áreas del terreno y ajustes a la propuesta urbano arquitectónica en cuanto a su distribución, sin detrimento de esto, el porcentaje ha sido incrementado. En este contexto se verifica un incremento en el aporte urbanístico en 2.17% por sobre lo mínimo establecido en la norma del 15%, pasando de 16.39% al 17,17%.

Con el fin de mantener el porcentaje antecedente, se sugiere establecer en el proyecto de ordenanza una disposición general que salvaguarde el porcentaje del 17.17 %, ya que forma parte de los aportes urbanísticos, habilitantes en el proceso el PUAE San José.

- Conforme lo manifestado por el promotor, las áreas verdes y equipamiento comunitario serán transferidas al municipio de Quito de manera gratuita, libre y voluntaria; dichas áreas serán mantenidas y conservadas, a su costo, por un lapso de 5 años, conforme la propuesta del promotor. Una vez que la ordenanza sea aprobada por la autoridad competente, el promotor deberá iniciar los estudios para la habilitación de las áreas indicadas en el presente párrafo.
- Respecto a las observaciones contenidas en el Informe técnico de la STHV emitidas con oficio No. STHV-DMPPS-4302 se indica que el equipamiento comunal se halla en un área de 96.22 m² para la implantación de un vivero. En este sentido el porcentaje equivalente en espacio público es del 0,49%; , dependiendo de las características de la actividad se podrá realizar una modificación de la actividad de vivero siempre que el uso de suelo se mantenga en

Oficio Nro. STHV-2022-1066-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2022

equipamiento y que el cambio sea debidamente justificado por el promotor, y aprobado por las dependencias municipales correspondientes para después ponerlo en consideración de autoridad competente.

- Respecto a la Etapa IV. Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales y Propuesta de Pago, 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. De acuerdo al Código Municipal, artículo 2474 el porcentaje de participación por revalorización del suelo corresponde al 20% y se deriva del cambio normativo; el valor resultante del cálculo por COD fue conocido por la Mesa Técnica de PUAE y se adjunta al presente informe como documentos anexos al expediente.
- 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.
- El promotor presenta una propuesta de pago por COD monetario únicamente, no se consideran pagos en especie.
- El promotor ha cumplido con la presentación de lo establecido tanto en el 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); así como 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.
- La Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento del Suelo de la STHV, ha realizado la revisión jurídica y técnica del instrumento normativo para el proyecto de ordenanza del PUAE San José.

Finalmente y con los antecedentes expuestos, se emite el presente informe técnico favorable para la presentación del proyecto de ordenanza del PUAE SAN JOSE, remitiéndose el presente con el fin de continuar con la etapa siguiente inherente al proceso "PUAE SAN JOSÉ", para el efecto se anexa la documentación inherente del expediente.

Oficio Nro. STHV-2022-1066-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2022

ID	Verificado	Observaciones
Oficio No. GDOC 2017-175232 de fecha 06 de junio de 2018.	si	Validación de la información del proyecto entregado por el promotor.
Oficio No. STHV-DMPPS-4302 de fecha 23 de agosto de 2018	si	Comunicación de viabilidad de mesa técnica.
Oficio Nro. SM-2022-0090-O de fecha 14 de enero de 2022 en el cual se ratifica criterios técnicos establecidos en el Informe No. SM-DMPPM-045-2019 en el cual se emite el informe técnico favorable en el ámbito de la movilidad.	si	Favorable Movilidad.
Oficio Nro. GADDMQ-SA-2021-1813-O de fecha 20 de diciembre de 2021, que ratifica el Oficio SA-2018-4452 de octubre de 2018 mediante el cual se emitió el criterio técnico favorable en el ámbito del medio ambiente.	si	Favorable ambiente.
Oficio No. STHV-DMPPS-4302 de fecha 23 de agosto de 2018, se remite el Informe Técnico de 01 de agosto de 2018 que contiene el criterio técnico de favorabilidad en el ámbito del Territorio.	si	Favorable territorio.
Oficio DMC GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-2002-O (19.10.2021)	si	Dirección Metropolitana de Catastro
Cédula_catastral_104444-signed. Área 27.840,53 m2	si	
Informe Técnico de áreas verdes _IT accidentes 2020	si	
Oficio STHV-DMPPS-2022-0038-M (actualización valor AIVAS enero 2022)		Solicitud de actualización de AIVAS a DMC
GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2022-0093-M	Si	Respuesta de valor AIVAS de la DMC
IT-STHV-DMPPS-2021-0055-PUAE SJOSE Calculo de COD_VF y anexo valorativo	si	Cálculo sobre la COD
Acta de mesa técnica COD SAN JOSE BOOP Y PRINTOPAC (firmas delegados)	si	Mesa Técnica
Anexos de Proyecto de Ordenanza		
Plano No. 1 Implantación General PUAE San José.	Lamina 1	
Plano 2. Usos de Suelo PUAE San José.	Lamina 2	
Plano 3 Zonificación PUAE San José.	Lamina 3	
Plano 4 Área verde del PUAE San José.	Lamina 4	
Plano 5 Sistema vial del PUAE San José.	Lamina 5	

Con los antecedentes expuestos y de acuerdo a la norma metropolitana vigente, se pone a su consideración el presente proyecto de ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial

Oficio Nro. STHV-2022-1066-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2022

denominado PUAE- San José como documento adjunto con anexos referidos.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - FUNCIONARIO DIRECTIVO 3
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Referencias:

- STHV-2022-0446-E

Anexos:

- 1. Oficio GDOC 2017-175232.pdf
- 2. Oficio_arq._jacob_o_herdoiza_(viabilidad_puae_san_jose_e_IT_STHV).pdf
- 3. Informe Tecnico Movilidad ratificacion SM-2022-0090-O (14.01.2022).pdf
- .1. InformeMovilidadPUAE (10.06.2019) Anexo 1. Impactos a la movilidad de la presente ordenanza..pdf
- 3.2. movilidad.pdf
- 4. S Ambiente Ratificacion Ambiente GADDMQ-SA-2021-1813-O.pdf
- 4.1. Informe_Favorable_MedioAmbiente 11.10.2018.pdf
- 4.2. ambiente (27.07.2018 con IT) Anexo 2. Impactos al medioambiente de la presente ordenanza..pdf
- HV) Anexo 3. Informe de favorabilidad Territorio, Hábitat y Vivienda de la presente ordenanza..pdf
- 6. Oficio DMC gaddmq-sthv-dmc-ugt-azt-2021-2002-o (19.10.2021).pdf
- 6.1. DMC Informe_técnico_sthv-dmc-ugc-azt-2021-mt-2370-signed (favorable 19.10.2021).pdf
- 6.2. cédula_catastral_104444-signed.pdf
- 6.3. Informe Tecnico de areas verdes _IT aacidentes 2020.pdf
- 7. STHV-DMPPS-2022-0038-M (actualizacion valor AIVAS enero 2022).pdf
- 8. GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2022-0093-M.pdf
- 8.1. informe_técnico_no._dmc-uev-2022-090-signed.pdf
- 9. IT-STHV-DMPPS-2021-0055-PUAE SJOSE Calculo de COD_VF.pdf
- 9.1. Anexo Valorativo-COD PUAE SAN JOSE.pdf
- 10. ACTA DE MESA TECNICA COD SAN JOSE BOOP Y PRINTOPAC (FIRMAS DELEGADOS).pdf
- 11. Plano 1. Implantacion General PUAE San José.pdf
- 12. Plano 2. Usos de Suelo PUAE San José.pdf
- 13. Plano 3. Zonificacion PUAE San José.pdf
- 14. Plano 4. Areas verdes y equipamiento comunitario PUAE San José.pdf
- 15. Plano 5. Sistema Vial PUAE San José.pdf
- GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-0804-M.pdf
- informeag0610m_tg.pdf
- IT-STHV-DMPPS-2021-0099- IT ORDENANZA PUAE SAN JOSE 02.06.2022-signed.pdf
- Proyecto Ordenanza_PUAE_San José_VF.docx

Oficio Nro. STHV-2022-1066-O

Quito, D.M., 19 de julio de 2022

Copia:

Señorita Arquitecta
Karina Belén Suárez Reyes
Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo - Funcionaria Directiva 5
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

Señora Magíster
Cristina Jeanneth Paredes Armijos
Servidor Municipal 13
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

Señora Arquitecta
Lorena Monserrat Carranza Claudio
Coordinadora de Planificación de Suelo - Funcionaria Directiva 7
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Cristina Jeanneth Paredes Armijos	cjpa	STHV-DMPPS	2022-06-22	
Aprobado por: Mauricio Ernesto Marín Echeverría	MEME	STHV	2022-07-19	

