



ACTA DE MESA TÉCNICA PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES –PUAE

I. ANTECEDENTES

Mediante Oficio No. STHV-2021-1489-O de fecha 07 de diciembre de 2021, el Secretario de Territorio, Hábitat y vivienda convoca a reunión ordinaria de mesa técnica de Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales (PUAE) en el que comunicó en referencia al Proyecto Urbano Arquitectónico Especial, lo siguiente como orden del día: ..“El PUAE de la referencia se halla en desarrollo en la Etapa IV. Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos y Propuesta de Pago”...- ...“Para el efecto del análisis a ser realizado por parte de la Mesa Técnica de PUAE, el presidente de Mesa convoca a la reunión presencial a realizarse en la sala de reuniones del piso 4 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.- Día: jueves 09 de diciembre de 2021”...

La Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros, mediante 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, aprobó la actualización del Plano del Valor de la Tierra de los Predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2022-2023.

Con este antecedente se indica que hubo una incidencia en el valor de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) de los Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales, los cuales han sido actualizados, en función de la base legal de la referencia, lo cual a su vez modificó lo dado a conocer en la reunión ordinaria previamente citada.

Mediante oficio Nro. STHV-2022-0461-O de fecha 22 de marzo de 2022, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda convocó a reunión ordinaria de mesa técnica de PUAE con el fin de dar a conocer a la Mesa Técnica la valoración catastral y cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) para la actualización de los valores correspondientes a los proyectos urbano arquitectónicos especiales que se hallan en desarrollo en la STHV, entre ellos están: cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) del PUAE SAN JOSE, COD del PUAE PRINTOPAC CIA LTDA; y Cálculo de COD PUAE BOOP DEL ECUADOR S.A.

Orden del día:

1. Presentación Proyecto Urbano Arquitectónico San José.
2. Presentación Proyecto Urbano Arquitectónico “PRINTOPAC CÍA. LTDA” y PUAE "BODEGAS BOPP DEL ECUADOR S. A."



II. MARCO JURÍDICO

- 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.



III. MESA TÉCNICA- DESARROLLO

Verificación de Integrantes de Mesa y Cuórum:

Sección Segunda- RESOLUCIÓN STHV-12-2017				
Integrantes de Mesa Técnica de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)		Verificación- Quorum		Nombre del miembro/delegado
		presente	ausente	
voz y voto	Secretario/a General de Planificación o su delegado.	x		Rubén Patiño
	Secretario/a General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana o su delegado.		x	
	Secretario/a de Territorio, Hábitat y Vivienda o su delegado.	x		Mauricio Marín
				Cristina Paredes
	Secretario/a de Ambiente o su delegado.		x	
	Secretario/a de Desarrollo Productivo y Competitividad o su delegado.	x		Charip Alcívar
	Secretario/a de Movilidad o su delegado.	x		Erika Morales
	Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU) o su delegado.	x		Andrés Peñaherrera
	Gerente General de la EPMOP o su delegado.	x		Andrés Ayala
Gerente General de la EPMAPS o su delegado.		x		
Sin voto	Asesor/a del Alcalde para temas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.		x	
	Administraciones zonales, directores metropolitanos, asesores y técnicos	x		María Gabriela Bucheli Villavicencio



Sección Segunda- RESOLUCIÓN STHV-12-2017

que deban integrarse a la mesa, según las características especiales o localización del proyecto.			
---	--	--	--

Verificado el Cuórum (cincuenta por ciento más uno) reglamentario se da inicio a la Mesa Técnica.

El Arq. Mauricio Marín, quien preside la Mesa Técnica da inicio a la exposición de la presentación ppt. que contiene el tratamiento de los Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales:

- **PUAE SAN JOSÉ**, respecto al INFORME TECNICO del CÁLCULO Y FORMAS DE PAGO DE LA CONCESION ONEROSA DE DERECHOS (COD);
- **BODEGAS BOPP DEL ECUADOR**, respecto al INFORME TECNICO del CÁLCULO Y FORMAS DE PAGO DE LA CONCESION ONEROSA DE DERECHOS (COD).
- **PUAE PRINTOPAC**, respecto al INFORME TECNICO del CÁLCULO Y FORMAS DE PAGO DE LA CONCESION ONEROSA DE DERECHOS (COD) y;

De manera general, se realiza una exposición tipo - ayuda memoria - sobre los Proyecto Urbanísticos Arquitectónicos Especiales en tratamiento y a su vez se indica la etapa en la que se encuentran, y la propuesta que conlleva cada una de ellas.

Con los antecedentes expuestos, se inicia el análisis de:

PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN JOSÉ

Localización y datos de propiedad:

No. predio	Titular de dominio	Área gráfica (según IRM)	Ubicación
104444	BOLAÑOS BALDEON JOSE JULIO	27.854, 28 m2	Barrio/ Sector Primavera Centro, parroquia Pifo, Zona Metropolitana Aeropuerto, Administración Zonal Tumbaco.

Se indica su localización en la parroquia de Pifo, es un proyecto que a más de cambio en el aprovechamiento urbanístico, conlleva fraccionamiento de suelo y realiza aportes urbanísticos; para este efecto se indica que cuenta con informes técnicos favorables de las dependencias y que han sido ratificados a través de la siguiente documentación:

- 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.

Se indica el cambio en la normativa de aprovechamiento urbanístico, que contiene el cambio de uso de suelo de Equipamiento Z2 (ZC) a Residencial Urbano 2 (RU2), Residencial Urbano 3 (RU3) principalmente.

Una vez aplicada la base legal vigente acorde a la etapa, se ha realizado la estimación del monto que el promotor cancelaría como pago por concesión onerosa (COD), y que a la fecha se estima de la siguiente manera para el PUAE SAN JOSE es de \$1.101,68 USD. Adicionalmente los aportes urbanísticos del proyecto no se registran como pago en especie.

Una vez culminada la presentación, se abre el ciclo de preguntas a los integrantes de Mesa Técnica.

Los integrantes de la Mesa no tienen observaciones al proyecto en referencia.



Se da inicio el análisis de:

**PROYECTOS URBANO ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES
BOOP DEL ECUADOR S.A Y PRINTOPAC CIA. LTDA.**

En el marco de la presentación, los PUAE de la referencia, son tratados de manera unificada por estar colindando uno frente a otro y en los cuales se realizan aportes urbanísticos en función de los requerimientos individualizados para cada uno, a su vez comparten accesos de circulación y los aportes que realizan tienen criterios generales uno con otro.

Se indica su localización en la parroquia de Yaruquí, es un proyecto que a más de cambio en el aprovechamiento urbanístico, es un proyecto que conlleva fraccionamiento de suelo de hecho por implantación de vías locales de acceso.

Localización y datos de propiedad:

PUAE BOPP DEL ECUADOR S.A.

No. predio	Titular de dominio	Área gráfica (según IRM)	Ubicación
5146822	BOPP DEL ECUADOR S.A.	97.395,61 m2	Barrio, Sector San Carlos Bajo, parroquia Yaruquí, Zona Metropolitana Aeropuerto, Administración Zonal Tumbaco.

PUAE PRINTOPAC CIA. LTDA.

No. predio	Titular de dominio	Área gráfica (según IRM)	Ubicación
5149251	SHEHADE SABA NICOLA JABRA PRINTOPAC	38.440,29 m2	Barrio, Sector San Carlos Bajo, parroquia Yaruquí, Zona Metropolitana Aeropuerto, Administración Zonal Tumbaco.

Se comunica que los dos PUAE cuentan con informes técnicos favorables de las dependencias y que han sido ratificados a través de la siguiente documentación:

Requisitos (Informes técnicos favorables)	PUAE BOPP DEL ECUADOR S.A.	PUAE PRINTOPAC CIA. LTDA.
Secretaría de Movilidad que otorga la viabilidad.	Oficio No. SM 1632-2018 de fecha 03 de septiembre de 2018, sobre el estudio de impacto a la circulación " <u>BODEGAS BOPP</u> "	Oficio No. SM 1627-2018 de fecha 03 de septiembre de 2018, sobre el estudio de impacto a la circulación " <u>PRINTOPAC</u> "



Requisitos (Informes técnicos favorables)	PUAE BOPP DEL ECUADOR S.A.	PUAE PRINTOPAC CIA. LTDA.
	<u>DEL ECUADOR</u> ” emitido con Informe Técnico Favorable. Predio No. 5146822.	emitido con Informe Técnico Favorable. Predio No. 5149251
Secretaría de Ambiente que otorga la viabilidad.	Oficio Nro. GADDMQ-SA-2020-0765-O de fecha 26 de agosto de 2020. Informe Técnico Favorable.	Oficio Nro. GADDMQ-SA-2020-0765-O de fecha 26 de agosto de 2020. Informe Técnico Favorable.
	Oficio No. GADDMQ-SA-2021-01096-O de 29 de marzo de 2021.	Oficio No. GADDMQ-SA-2021-01096-O de 29 de marzo de 2021.
Informe Técnico emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.(Etapa III que otorga la viabilidad)	Oficio Nro. STHV-2021-0125-O de fecha 08 de febrero de 2021 para PUAE BOPP DEL ECUADOR- PRINTOPAC. Informe Técnico s/n Favorable 25 de enero de 2021.	Oficio N° STHV-DMPPS-0607-2015 de fecha 12 de febrero de 2015 que contiene el Informe Técnico de con favorabilidad “PRINTOPAC”. Informe Técnico Favorable emitido con fecha 31 de enero de 2015.

Se indica el cambio en la normativa de aprovechamiento urbanístico, para ambos proyectos, que es de (RN/PS) Recurso Natural Producción Sostenible y (RU1) Residencial Urbano 1 a un uso de suelo Industrial 2 (I2).

Se comunica que el promotor de ambos proyectos ha solicitado como parte de pago de Concesión Onerosa de Derechos que se considere dentro de COD, la construcción de la vía de desaceleración que beneficia a ambos proyectos; sin embargo se indica que mediante los oficios correspondientes tanto de Secretaría de Movilidad y Territorio, Hábitat y Vivienda no se acoge dicha propuesta de pago en especie ya que forma parte de las obras de mitigación de impacto a la movilidad que los mismos proyectos producen en su entorno urbano.

Una vez aplicada la base legal vigente, se ha realizado la estimación del monto que se debe cancelar como pago por concesión onerosa, y que a la fecha se estima de la siguiente manera:

El monto estimado como pago por concesión onerosa para el PUAE PRINTOPAC es de \$578.803,02 USD.

El monto estimado como pago por concesión onerosa para el PUAE BOOP DEL ECUADOR es de \$1'485.990,26 USD.

En este contexto y con lo antecedente se indica que los valores a cancelarse por parte de los promotores responden al valor total de COD indicados.

Una vez culminada la presentación, se abre el ciclo de preguntas a los integrantes de Mesa Técnica.



No se registran observaciones a los PUAE de la referencia por parte de la Mesa Técnica.

VIII. CONCLUSIONES GENERALES

- Se pone en consideración de la Mesa Técnica que se procederá a emitir el Acta de la presente Sesión y que será puesta en conocimiento de los integrantes de la misma con el fin de recoger observaciones al documento, para después firmarla por los integrantes; se indica que los documentos del expediente serán remitidos para revisión.
- El presidente de Mesa Técnica, pone en consideración de la Mesa, que se procederá a suscribir una hoja de asistencia, sugiriéndose por parte del delegado de la Secretaría de Planificación que se identifique con claridad el título de la Hoja a suscribirse y que formaría parte de la asistencia, mas no de actas correspondientes a la presente sesión.
- Se recalca que la presente sesión es dada por la actualización de la Ordenanza 027-2021 del 02 de diciembre de 2021, que establece la Modificatoria del Capítulo I “Valoración inmobiliaria”, 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 y que modificó los valores de COD expuestos en Mesa Técnica previa, por efectos del recalcular para el bienio indicado.

Finalmente y puesto en consideración de la Mesa Técnica los valores por concepto de pago de Concesión Onerosa de Derechos COD, de los PUAE SAN JOSÉ, PUAE BOOP DEL ECUADOR Y PUAE PRINTOPAC, conforme se establece en la Etapa de análisis correspondiente, se da por conocido por la Mesa Técnica PUAE con el fin de continuar con la siguiente etapa de los proyectos en mención.

Para este efecto, suscriben los integrantes de Mesa, asistentes el día 25 de marzo de 2022.

Entidad integrante de Mesa/ Delegado	Nombre del Delegado	Firma
Secretario/a General de Planificación o su delegado.	Rubén Patiño	
Secretario/a de Territorio, Hábitat y Vivienda o su delegado.	Mauricio Marín	



Por un
Quito
Digno

	Cristina Paredes	
Secretario/a de Desarrollo Productivo y Competitividad o su delegado.	Charip Alcívar	
Secretario/a de Movilidad o su delegado.	Erika Morales	
Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU) o su delegado.	Andrés Peñaherrera	
Gerente General de la EPMMOP o su delegado.	Andrés Ayala	
Administración Zonal	María Gabriela Bucheli Villavicencio	

FECHA SUSCRIPCION DE ACTA: 04 de abril de 2022