

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO

INFORME TÉCNICO

No. Informe:	IT-STHV-DMPPS-2022-0142
Fecha informe:	01 de septiembre de 2022
Tema:	INFORME TECNICO DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN JOSE – OBSERVACIONES COMISION DE USO DE SUELO RESOLUCIÓN 059- CUS-2022
Solicitante:	Ab. Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
Oficio:	Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-4479-O
Fecha oficio:	15 de agosto de 2022
Equipo técnico:	Arq. Cristina Paredes

ANTECEDENTES

- Mediante oficio con ticket de referencia Nro. SGC-3411, de fecha 23 de noviembre de 2017, el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S) remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el expediente del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado "**San José**", con el fin de proceder con el trámite administrativo que corresponde.
- Con documento Nro. GDOC 2017-175232, de fecha 06 de junio de 2018, el Sr. Julio Bolaños, envió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda los documentos correspondientes, para proceder con los trámites de aprobación del proyecto PUAE San José.
- El 06 de julio de 2018, se realizó la Mesa técnica de PUAE, en la cual el Sr. Anshelo Bolaños, promotor del proyecto PUAE San José realizó la presentación del proyecto, de conformidad con el establecido en el artículo 17, numeral 2, de la Resolución STHV-12-2017.
- Mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-4302, de fecha 23 de agosto de 2018, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda comunicó al promotor del PUAE San Jose "*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 Nro. SM-1391-2018, de fecha 01 de agosto de 2018, que contiene el Informe Técnico No. SM-DPPM-087/2018.
	Oficio Nro. SM-1246-2019, de fecha 10 de junio de 2019, que contiene el Informe Técnico No. SM-DMPPM-045-2019.
	Oficio Nro. SM-2022-0090-O, de fecha 14 de enero de 2022, en el cual se ratifican criterios técnicos establecidos en el Informe Técnico favorable No. SM-DMPPM-045-2019.
Secretaría de Ambiente que otorga la viabilidad.	Oficio Nro. SA-POL-2018-3084, de fecha 27 de julio de 2018, que contiene el Informe Criterio Técnico Ambiental.
	Oficio Nro. SA-2018-4452, de fecha 11 de octubre de 2018, toda vez que el promotor subsanó las observaciones se emitió el criterio favorable.
	Oficio Nro. GADDMQ-SA-2021-1813-O, de fecha 20 de diciembre de 2021, que ratifica el oficio Nro. SA-2018-4452.
Informe Técnico emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.	Oficio Nro. STHV-DMPPS-4302 de fecha 23 de agosto de 2018, que contiene el Informe Técnico de 01 de agosto de 2018.
	Oficio Nro. STHV-2022-1066-O, de fecha 19 de julio de 2022, que contiene el Informe Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0099, de fecha 02 de junio de 2022, favorable para la presentación del proyecto de ordenanza del PUAE San José
De aplicar, informe de cabida del lote y áreas verdes a entregarse al Municipio de Quito, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.	Memorando Nro. GADDMQ-DMC-GCE-2020-0437-M, de fecha 04 de junio de 2020.
	Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-2002-O, de fecha 19 de octubre de 2021.
	Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-0804-M, de fecha 16 de junio de 2022, que contiene el informe de accidentes geográficos STHV-DMC-USIGC-2022-0610-M. Memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0735-M de fecha 07 de julio de 2022, la Dirección Metropolitana de Catastros rectifica el informe técnico de accidentes geográficos No. STHV-DMC-USIGC-2022-0610-M.

- Con oficio Nro. STHV- 2021-3238-E, de fecha 20 de octubre de 2021 y Nro. STHV- 2021-3380-E, de fecha 09 de noviembre de 2021, el Sr. Anshelo Patricio Bolaños Tapia, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda los formularios y planos actualizados para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos.

- Mediante informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0055, de fecha 22 de marzo de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda detalló el cálculo y forma de pago de la Concesión Onerosa de Derecho para el PUAE San José.
- Mediante oficio Nro. STHV-2022-1216-E, de fecha 05 de mayo de 2022, en alcance al oficio Nro. STHV-2022-0446-E, de fecha 24 de febrero de 2022, el Sr. Anshelo Patricio Bolaños Tapia, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la propuesta de ordenanza y manifestó: *“(...) Una vez que se han cumplido con todos los procedimientos previos a esta instancia. Adjunto: -Propuesta de Ordenanza (tres copias). – Planos (tres copias). – expediente del proyecto (tres copias). –Archivos de respaldo en disco (tres copias). (...)”*
- Con oficio Nro. STHV-2022-0657-O, de fecha 09 de mayo de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda informó al promotor lo siguiente: *“(...) 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 (...)”*.
- Mediante oficio Nro. STHV-2022-1216-E, de fecha 19 de mayo de 2022 en alcance al oficio Nro. STHV-2022-0446-E, de fecha 24 de febrero de 2022 el Ing. Anshelo Bolaños promotor el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial PUAE San José 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.
- Con oficio Nro. STHV-2022-1066-O, de fecha 19 de julio de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Comisión de Uso de Suelo la propuesta del Proyecto de Ordenanza PUAE San José con el expediente del proyecto de la referencia.
- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-4479-O, de fecha 15 de agosto de 2022, el Abg. Pablo Santillán, Secretario de Concejo Metropolitano de Quito, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la Resolución No. 059-CUS-2022 de la Comisión de Uso de Suelo, emitida en la sesión ordinaria realizada el día lunes, 15 de agosto de 2022.

Mediante Resolución Nro.059-CUS-2022, de fecha 15 de agosto de 2022, la Concejala Ab. Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de uso de Suelo, resolvió regresar el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “San José” a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el fin de que pueda ratificar o rectificar los informes, especialmente en lo correspondiente al pago de concesión onerosa de derechos.

- El 19 de agosto de 2022, se realizó la sesión extraordinaria de la mesa técnica PUAE, convocada mediante oficios Nro. STHV-2022-1245-O y Nro. STHV-2022-1252-O, en la cual se puso en conocimiento de Mesa Técnica el Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-4479-O.

- Con oficio Nro. STHV-2022-1960-E, de fecha 31 de agosto de 2022, el Sr. Anshelo Patricio Bolaños Tapia, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda los formularios, planos actualizados para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos y aclaratoria sobre la emisión de pago monetario únicamente.
- Con informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2021-0141, de fecha 31 de agosto de 2022, se emitió el informe técnico respecto al cálculo y forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos, COD, del PUAE San José.
- El 31 de agosto de 2022, se realizó la sesión de la mesa técnica a Mesa Técnica de PUAE convocada con oficio Nro. STHV-2022-1339-O de 27 de agosto de 2022, en la cual se puso en conocimiento de los delegados la rectificación del informe técnico del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos del PUAE San José.

## MARCO LEGAL

- 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 2139 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 el artículo 2504 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.
- 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. (...)*

## DESARROLLO

### 1. Localización y datos de propiedad:

No. predio	Titular de dominio	Área gráfica (según IRM)	Área –m2 (documento AUTOCAD- plano topográfico)	Ubicación
104444	BOLAÑOS BALDEON JOSE JULIO	27.840,53 m2	27.840,53 m2	Barrio/ Sector Primavera Centro, parroquia Pifo, Zona Metropolitana Aeropuerto, Administración Zonal Tumbaco.

### 2. Representación legal: Sr. Anshelo Bolaños

### 3. Análisis Territorial:

En el informe técnico de viabilidad del proyecto emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con oficio Nro. STHV-DMPPS-4302 de fecha 23 de agosto de 2018 se señaló como parte habilitante del proceso, lo siguiente:

#### (...) “5. ANÁLISIS URBANO

##### 5.1. Correspondencia con el Plan Metropolitano de Desarrollo y ordenamiento Territorial 2015-2025:

*En referencia a la POLÍTICA 4- ESCALA ZONAL Y POLÍTICA 5- ESCALA LOCAL el proyecto*

<b>POLÍTICA 4 - ESCALA ZONAL</b>	Proyecto San José
Tejido urbano extremadamente expansivo, disperso y poroso. Existencia de una gran cantidad de vacío urbano poco utilizado.	El proyecto utiliza un terreno vacante para la consolidación de la cabecera parroquial de Pifo adicionalmente plantea conexión directa entre el centro de Pifo y la zona sur de la parroquia.
Desigualdad en distribución territorial de espacios públicos de calidad. Falta generalizada de espacio público de calidad.	Genera espacio público y áreas verdes públicos para la comunidad de Pifo a través de la dotación de parque, bulevar y plaza central
Ausencia de estructura integrada de espacio público y áreas verdes.	Genera una estructura urbana que permite la conexión con el contexto urbano inmediato.
<b>POLÍTICA 5 - ESCALA LOCAL</b>	Proyecto San José
Alto grado de contaminación visual en las áreas urbanas. Imagen urbana deteriorada y discontinua en los ejes viales principales	Genera un propuesta uniforme hacia el eje central
Escasa consideración de la condición fisiográfica Falta generalizada de espacio público de calidad.	Se adapta a la topografía y plantea la modificación de la forma del suelo en el área verde para aumentar la retención del agua de lluvia.

*(...)“El proyecto San José desarrollado en suelo de clasificación urbano, al platear usos de suelo Residencial Urbano 2 (hacia las periferias del Proyecto) y Residencial 3 (Hacia el sector central) se integra a su contexto urbano. En lo referente a las alturas al platear en su proyecto una reducción del altura a cada piso a 3 m, en la zona central donde propone 4 pisos generaría una altura de 12 metros, y hacia la periferia de la misma forma con una altura por cada piso de 3m, propone 3 pisos de altura generando una altura de 9m, además estas alturas están permitidas por la Dirección de Aviación Civil según el informe No. DAC-JX-2018-0236-o de fecha 9 de abril de 2018<sup>1</sup>. Considerando que la altura predominante en este sector es de 2 pisos con una altura de entrepiso de 4 m genera un perfil urbano de 8m, por lo cual el proyecto se adapta al contexto planificado para el sector.*

**5.3. Áreas verdes, Espacio Público y equipamiento.-** *El proyecto prevé la entrega del 16, 39% del área útil a ser entregada al municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cumpliendo lo dispuesto c) La propuesta cumple con lo determinado en la resolución STHV-012 del 18 de diciembre de 2017 en lo referente a los aportes urbanísticos al proponer una superficie en áreas verdes públicas, mejora el espacio público e imagen urbana y mantenimiento de áreas naturales.*

## **7. CONCLUSION**

*En función de los criterios técnicos antes expuestos, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite criterio técnico favorable para el PUAE San José, según lo determinado en la Etapa II del artículo 14 de la resolución STHV-12 del 18 de diciembre de 2017.*

## **8. OBSERVACIONES**

*El equipamiento propuesto deberá ser acordado con la Administración Zonal correspondiente y con la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad.*

*Las áreas verdes planteadas deberán ser mantenidas y conservadas por los promotores o futuros propietarios del proyecto.*

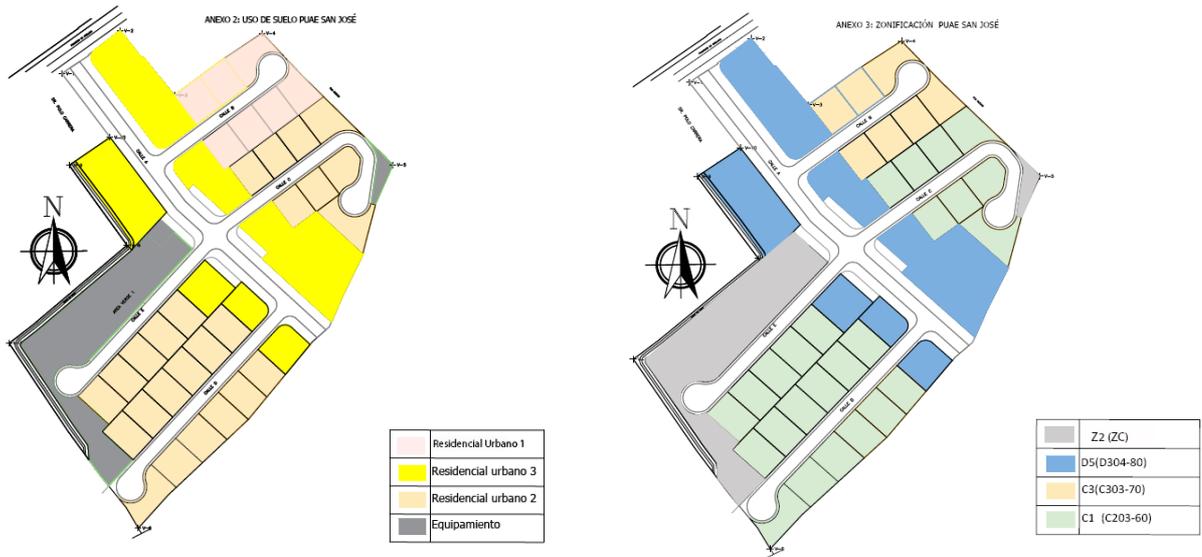
*La Propuesta de pago de Concesión Onerosa de Derechos será convenida según lo dispuesto en la resolución STHV-12 del 18 de diciembre de 2017.”(...)*

## **4. Mapas**

### **Propuesta PUAE San José, Uso de suelo y Zonificación:**

---

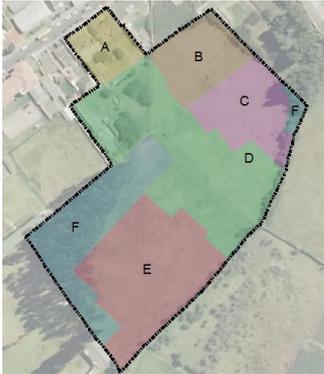
<sup>1</sup> En este sentido y una vez que el promotor obtenga la aprobación por parte del Concejo emropolitano de Quito, deberá actualizr el oficio de la referencia emitido por la Dirección de Aviacion Civil a la fecha que tramite la licencia urbanística de habilitación de suelo que corresponda.



### 5. Propuesta de cambio de Uso de Suelo y zonificación. -

En este caso, el requerimiento responde a una solicitud de Cambio en el aprovechamiento urbanístico, en las siguientes fracciones del proyecto:

ID	Área
	(m <sup>2</sup> )
A	1.638,41
B	2.729,18
C	3.208,75
D	8.558,91
E	6.701,18
F	5.004,10
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>27.840,53</b>



Fuente: Elaboración STHV-2022

**Cuadro 1. Resumen de cambios:**

ID	Uso de Suelo vigente (PUOS)	Zonificación (PUOS)	Uso de Suelo - PUAE	Zonificación PUAE
A	Residencial Urbano 2 (RU2)	A1 (A602-50)	Residencial Urbano 3 (RU3)	D5 (D304-80)
B	Residencial Urbano 2 (RU2)	D10 (D203-50)	Residencial Urbano 1 (RU1)	C3 (C303-70)
C	Equipamiento (ZC)	ZC	Residencial Urbano 2 (RU2)	C1 (C203-60)
D	Equipamiento (ZC)	ZC	Residencial Urbano 3 (RU3)	D5 (304-80)
E	Equipamiento (ZC)	ZC	Residencial Urbano 2 (RU2)	C1 (C203-60)
F	Equipamiento (ZC)	ZC	Equipamiento Z2 (ZC)	Z2 (ZC)

## 6. Áreas Verdes y Equipamiento comunitario. -

El promotor estableció como aportes urbanísticos dejar un porcentaje del 16% del área útil del proyecto de manera inicial, para suelo en áreas verdes y equipamiento comunitario, a la fecha en curso incrementó el porcentaje en 17, 17%, de la siguiente manera:



Respecto a las áreas verdes, la propuesta del PUAE San José, permite reducir el déficit de la parroquia, aportando con un área de más de 3.000m<sup>2</sup>, se prevé además la construcción de un equipamiento de tipo vivero.

Respecto al sistema de movilidad, y sistema vial; así como medio ambiente las Secretarías correspondientes han emitido sus informes técnicos de favorabilidad de manera respectiva.

### **Accidentes Geográficos**

Mediante memorando Nro. STHV-DMPPS-2022-0165-M de fecha 28 de marzo de 2022 la Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento del Suelo solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastros se ratifique o se rectifique el Informe de Accidentes Geográficos Nro. STHV-DMC-USIGC-2022-00377-AG. Informe que señala que el Borde Superior de Quebrada es de 50°.

Mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-0804-M, de fecha 16 de junio de 2022, la Dirección Metropolitana de Catastros emite el informe de accidentes geográficos STHV-DMC-USIGC-2022-0610-M en el cual se señala que el Borde Superior de Quebrada es de 9,9°; ratificado mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UC-2022-0735-M de fecha 07 de julio de 2022.

### **7. Concesión Onerosa de Derechos, COD**

Una vez, que el promotor presentó la favorabilidad de los informes técnicos en materia de movilidad, ambiente y territorio, fue habilitado para avanzar a la siguiente fase conforme la normativa municipal vigente, en el proceso la fase siguiente incluye la valorización por el cambio normativo.

Para lo cual se emitió el informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2021-0141, de fecha 31 de agosto de 2022, en el cual se señaló que el promotor presenta una propuesta de pago por COD monetario únicamente y no se considera pago en especie, conforme el siguiente detalle:

### **Cuadro 2. Resumen de cálculo de la COD**



Cambio en la clasificación y/o uso de suelo CODu										
No. predio	ID	USO- PUOS VIGENTE	CAMBIO DE USO- Propuesta	Valor del terreno de llegada = (AIVA*Ir)*AUV		Valor del terreno de partida= AIVA * AUV	Diferencia (VTL-VTP)	Porcentaje de captura/participación del suelo	Valor final COD	
				AREA útil vendible (m2 terreno)	Valor terreno de llegada - VTL	Terreno de partida- VTP		20%		
	A	Residencial Urbano 2 (RU2)	Residencial Urbano 3 (RU3)	1.638,41	93.982,54	88.474,14	5.508,40	1.101,68	1.101,68	
	B	Residencial Urbano 2 (RU2)	Residencial Urbano1 (RU1)	2.729,18	147.375,72	147.375,72	-	-	-	
	C	Equipamiento Z2 (ZC)	Residencial Urbano 2 (RU2)	3.208,75	173.272,50	173.272,50	-	-	-	
	D	Equipamiento Z2 (ZC)	Residencial Urbano 3 (RU3)	8.558,91	462.181,14	462.181,14	-	-	-	
	E	Equipamiento Z2 (ZC)	Residencial Urbano 2 (RU2)	6.701,18	361.863,72	361.863,72	-	-	-	
	F	Equipamiento Z2 (ZC)	Equipamiento Z2 (ZC)	5.004,10	-			-	-	
TOTAL COD										\$ 1.101,68

## CONCLUSIONES

Respecto a la disposición emitida mediante Resolución Nro.059-CUS-2022 de fecha 15 de agosto de 2022, se indica que esta dependencia ha revisado el expediente y comunica:

- 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 “PUAE SAN JOSE”, cuenta 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 el siguiente detalle:

Informes técnicos favorables	No. de Documento
Secretaría de Movilidad que otorga la viabilidad	Oficio Nro. SM-1391-2018, de fecha 01 de agosto de 2018, que contiene el Informe Técnico No. SM-DPPM-087/2018.
	Oficio Nro. SM-1246-2019, de fecha 10 de junio de 2019, que contiene el Informe Técnico No. SM-DMPPM-045-2019.
	Oficio Nro. SM-2022-0090-O, de fecha 14 de enero de 2022, en el cual se ratifican criterios técnicos establecidos en el Informe Técnico favorable No. SM-DMPPM-045-2019.
Secretaría de Ambiente que otorga la viabilidad.	Oficio Nro. SA-POL-2018-3084, de fecha 27 de julio de 2018, que contiene el Informe Criterio Técnico Ambiental.
	Oficio Nro. SA-2018-4452, de fecha 11 de octubre de 2018, toda vez que el promotor subsanó las observaciones se emitió el criterio favorable.
	Oficio Nro. GADDMQ-SA-2021-1813-O, de fecha 20 de diciembre de 2021, que ratifica el oficio Nro. SA-2018-4452.
Informe Técnico emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.	Oficio Nro. STHV-DMPPS-4302, de fecha 23 de agosto de 2018, que contiene el Informe Técnico de 01 de agosto de 2018.
	Oficio Nro. STHV-2022-1066-O, de fecha 19 de julio de 2022, que contiene el Informe Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0099, de fecha 02 de junio de 2022, favorable para la presentación del proyecto de ordenanza del PUAE San José

- En cuanto al aprovechamiento urbanístico, el presente informe técnico ratifica las condiciones que le dieron viabilidad al mencionado PUAE, emitidas mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-4302, de fecha 23 de agosto de 2018, que contiene el Informe Técnico de 01 de agosto de 2018, conforme al cuadro 1.
- El promotor del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial **SAN JOSE**, ha presentado la solicitud de pago por Concesión Onerosa de Derechos, con su respectivo formulario declarativo para el cálculo de concesión Onerosa de Derechos mediante oficio Nro. STHV-2021-3380-E, de fecha 09 de noviembre de 2021, los cuales son ratificados mediante oficio Nro. STHV-2022-1960-E, de fecha 31 de agosto de 2022, información que detalla la propuesta de pago por COD monetario únicamente, y no se consideran pagos en especie.
- En cuanto al anexo valorativo COD del PUAE San José, el presente informe rectifica el detalle de cambio de uso de suelo, y ratifica al valor final de pago por concepto de Concesión Onerosa de Derecho conforme al cuadro 2.

Finalmente se remite para la consideración de la autoridad la propuesta de Ordenanza del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial PUAE San José con las rectificaciones que corresponden.



ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Cristina Paredes	DMPPS	2022-09-01	
Revisado por:	Arq. Monserrat Carranza	DMPPS	2022-09-01	
Aprobado por:	Arq. Karina Suarez	DMPPS	2022-09-01	



**ANEXOS:**

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>CONTENIDO</b>
Oficio GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0735-M Rectificación accidentes geográficos.	Dirección Metropolitana de Catastro
Informe Técnico IT-STHV-DMPPS-2022-141 PUAE S JOSE Calculo de COD y anexo valorativo	Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
Oficio No. STHV-2022-1960-E de fecha 31 de agosto de 2022, el promotor remite el alcance al oficio STHV- 2021- 3238-E.	Promotor
Plano 2. Usos de Suelo PUAE San José.	
Plano 3 Zonificación PUAE San José.	