

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO

INFORME TÉCNICO

No. Informe:	IT-STHV-DMPPS-2022-155
Fecha informe:	09 de septiembre de 2022
Tema:	INFORME TÉCNICO APLICACIÓN DE CONCESION ONEROSA DE DERECHOS APLICACIÓN CODIGO MUNICIPAL- PUAE SAN JOSÉ
Solicitante:	Ab. Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
Equipo técnico:	Arq. Cristina Paredes

ANTECEDENTES

Con oficio Nro. STHV-2022-1379-O, de fecha 01 de septiembre de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Comisión de Uso de Suelo, el informe técnico del cálculo de la concesión onerosa de derechos sobre el PUAE San José.

El jueves 08 de septiembre de 2022, se realizó una mesa de trabajo de la Comisión de Uso de Suelo convocada mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-4914-O, en la cual se trató el proyecto de ordenanza del PUAE San José, y se solicitó un informe técnico explicativo sobre dicho cálculo en el mencionado proyecto.

MARCO LEGAL

- Código Municipal, Libro IV, Del Eje Territorial, Libro IV.1- Uso del Suelo 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.
- El Código Municipal, libro IV. Del Eje Territorial, Uso del Suelo. Título VIII establece el alcance de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), artículo 2504 Objeto que establece; *“(…)Este Título tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) entendidos como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad(…)”*

- Ordenanza Metropolitana No.183 que Regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales sancionada 13 de septiembre de 2017 que fue posteriormente adscrita al Código Municipal, en la cual se estableció la base jurídica de aplicación a los PUAE, conforme lo siguiente:

El artículo 4 Conocimiento previo de la Comisión de Uso de suelo, establece:

“(...) El ingreso del trámite de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales constará de dos expedientes idénticos y se lo realizará a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito (...)”

El artículo 8 Admisibilidad de cambios en la clasificación y uso de suelo rural establece:

“(...) Podrán ser tratados conforme al procedimiento previsto en el artículo 4 de la presente Ordenanza, únicamente los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que propongan cambios en la clasificación y uso de suelo rural vigentes en el PUOS, contenidos en el Anexo No. 4, Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE. (...)”

El artículo 9 del Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, establece:

“(...) La determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, corresponderá a la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas, según corresponda, en función de los requerimientos de cada PUAE:

- a) Cambio en la clasificación y/ o uso de suelo;*
- b) Venta de edificabilidad (...)”.*

De acuerdo al marco jurídico se establecieron los siguientes anexos:

“ANEXO No.1 Designación de usos de suelo en función a la clasificación

Los datos consignados en el presente Anexo (1), se refieren al literal a) del artículo 9 de la presente Ordenanza, en la fórmula de cambio en la clasificación y/o uso de suelo y tienen como fin enlazar la clasificación de suelo con los usos potenciales requeridos por un PUAE.

Estos datos se basan en la cartográfica del PUOS, que ha permitido establecer los polígonos de usos de suelo existentes en función de la clasificación del suelo.

ANEXO No.2 Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por administración Zonal.

Los datos consignados en el presente Anexo (2), se refieren al literal a) del artículo 9 de la presente Ordenanza, en la fórmula de Cambio en la clasificación y/o uso de suelo, se utilizan para determinar el incremento del valor del suelo por este tipo de cambios normativos y capturar un porcentaje de esta revalorización a favor de la municipalidad.

Estos índices surgen de la combinación de las bases cartográficas del PUOS y las AIVA, en primer lugar generan un valor promedio del suelo en base a su uso, a nivel de cada administración Zonal. Posteriormente, se realizó una relación entre los valores promedio por cada uso de suelo, con el fin de establecer sus relaciones de revalorización al cambiar de un suelo con un específico uso y clasificación a otro con distintas características.

ANEXO No.3. Asignación de zonificación en base al uso del suelo

Los datos consignados en el presente Anexo (3), se refieren al literal a) del artículo 9 de la presente Ordenanza, en la fórmula de cambio en la clasificación y/o uso de suelo, se utilizan para asignar zonificaciones con datos de ocupación y edificabilidad en correspondencia al uso de suelo requerido por un PUAE.

Estos resultados surgen de la combinación entre capas cartográficas del PUOS vigente que superponen el uso de suelo y la zonificación, a partir de lo cual se establece las alternativas de zonificación correspondientes a cada uso de suelo.

ANEXO No.4. Admisibilidad de cambios en la clasificación y uso de suelo rural aplicada a PUAE.

Podrán ser tratados conforme al procedimiento previsto en el artículo 4 de la presente Ordenanza únicamente los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que propongan cambios en la clasificación y uso de suelo rural vigentes en el PUOS, contenidos en el presente anexo. (...)

- 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 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”.
- Ordenanza 027-2021, sancionada el 14 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.; parte de la Ordenanza 027-2021 se halla la NORMA TECNICA RESOLUCION 01-2021, Norma Técnica para la Valoración de Bienes inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.
- 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 (...)

- Oficio Nro. STHV-2022-0453-O, de fecha 21 de marzo de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con base en lo establecido en el artículo 2476, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano De Quito, el cual señala: *“Artículo 2476.- Las actualizaciones de los Anexos Nos. 1, Designación de la clasificación del suelo en base al uso; 2, Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por administración zonal; 3, Asignación de zonificación en base al uso de suelo; y, 4, Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE, estarán a cargo de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda a partir de la aprobación de la normativa metropolitana que establezca el valor del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y serán puestas en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo previo a su incorporación como anexos actualizados del presente Título”,* remitió para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo , lo siguiente:
 - Informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0039¹ de fecha 04 de marzo de 2022; el cual actualiza el anexo Nro. 2 denominado *“Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por administración zonal”*.
 - Informe técnico IT-STHV-DMPPS-2022-0051² de fecha 18 de marzo de 2022, el cual actualiza el anexo Nro.3, *“Asignación de zonificación en base al uso de suelo”*.

Este antecedente, permite la aplicación de la normativa municipal vigente, actualizada a la fecha.

DESARROLLO

1. RESPALDO NORMATIVO CON DETALLE METODOLÓGICO

La Ordenanza Metropolitana No. 183 que “Regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales”, fue sancionada 13 de septiembre de 2017, la cual fue adscrita al Código Municipal.

Mientras que, el Código Municipal Título VIII DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES, establece, en el artículo 2516 el **Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación:**

La determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, corresponderá a la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas, según corresponda, en función de los requerimientos de cada PUAE.

¹ Documento adjunto.

² IBIDEM.

- a. **Cambio en la clasificación y/o uso de suelo.**- La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada m² de área útil vendible (AUV), sujeto a cambio en la clasificación y/o el uso de suelo, según lo requerido por el proyecto.

El cambio en las asignaciones de clasificación y/o uso de suelo conllevará simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones de ocupación y/o edificabilidad requerida por el proyecto, correspondientes al uso de suelo asignado, según lo establecido en el Anexo No. 3³, Asignación de zonificaciones en base al uso de suelo, del presente Título.

La determinación de los valores a pagarse, correspondientes al cambio en la clasificación y/o uso de suelo, se realizará a través de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{CODu} = [(\text{valor del terreno de llegada} - \text{valor del terreno de partida}) \times \text{porcentaje de participación por suelo}]$$

Donde:

- CODu = Concesión onerosa de derechos por cambio de clasificación y uso de suelo.

- **Valor del terreno de llegada**= (AIVA⁴ x Índice de revalorización⁵) x AUV

Donde:

i. **AIVA**= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto.

ii. **Índice de revalorización**= Valor promedio de las AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio de las AIVA de partida (correspondiente a la clasificación y uso de suelo vigentes en el PUOS), calculado para la Administración Zonal en la que se encuentra ubicado el proyecto, según lo establecido en los Anexos Nos. 1 y 2.

iii. **AUV**= Área útil vendible.

- **Valor del terreno de partida** = AIVA x AUV

Donde:

³ El Anexo No.3. de la Ordenanza Metropolitana No.0183, sobre la: Asignación de zonificación en base al uso del suelo, se utiliza para asignar zonificaciones con datos de ocupación y edificabilidad en correspondencia al uso de suelo requerido por un PUAE. Este anexo, fue actualizado para el bienio 2022-2023 conforme el Informe técnico IT-STHV-DMPPS-2022-0051 de fecha 18 de marzo de 2022.

⁴ Valor de Área de Intervención Valorativa, AIVAS, contenidas en el plano del valor del suelo emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro

⁵ El Anexo Nro. 2. de la Ordenanza Metropolitana No.0183, denominado “Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por administración zonal”, se utilizan para determinar el incremento del valor del suelo por tipo de cambios normativos y captura un porcentaje de esta revalorización a favor de la municipalidad. Estos índices surgen de la combinación de las bases cartográficas del PUOS y las AIVA, en primer lugar generan un valor promedio del suelo en base a su uso, a nivel de cada administración Zonal. Este anexo fue actualizado para el bienio 2022-2023, conforme Informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0039 de fecha 04 de marzo de 2022.

- i. **AIVA**= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto.
- ii. **AUV**= Área útil vendible.

- **Porcentaje de participación por suelo** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, correspondiente al 20%⁶ de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de clasificación y/o uso de suelo operado mediante el PUAE.

b. Venta de edificabilidad.- La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada m² de Área Neta de construcción Excedente (ANE), requerida por el PUAE, sobre el COS Total asignado en el PUOS. Este excedente podrá operar tanto en aumento del COS PB como en el COS TOTAL pudiéndose incrementar la huella del edificio como el número de pisos.

Cuando un PUAE requiera de cambios en la clasificación y/o uso de suelo, el incremento de edificabilidad operará únicamente sobre el excedente de coeficientes requeridos por el PUAE que no hayan sido satisfechos por el cambio del uso de suelo.

Fórmula:

$$CODE = [(\text{valor del terreno de llegada} - \text{valor del terreno de partida}) \times \text{porcentaje de Participación por edificabilidad}]$$

Donde:

- CODE = Concesión onerosa de derechos por incrementos de edificabilidad.
- **Valor de terreno de llegada**= % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m² construcción x factor de uso)

Donde:

i. % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: Es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%. Este porcentaje se obtiene del análisis estadístico de los precios de suelo y construcción para tipologías de edificación análoga a las de PUAE, obtenidas de la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

ii. COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE.

iii. Valor del m² de construcción: Es el costo del m² de construcción tomado de la normativa de valoración catastral vigente⁷.

iv. Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación en un determinado predio resultante del PUAE, en base a la normativa de valoración catastral vigente.

- **Valor de terreno de partida**= % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m² construcción x factor de uso)

⁶ Porcentaje aprobado en el Código Municipal artículo 2516 porcentaje de participación por suelo.

⁷ Conforme ordenanza "OM 025-2021 y 027-2021 Valoración Inmobiliaria" para la Valoración de Bienes Inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito y el Plano del Valor de la Tierra de los Predios Urbanos y Rurales a regir para el Bienio 2022-2023, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Donde:

i. % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%. Este porcentaje se obtiene del análisis estadístico de los precios de suelo y construcción para tipologías de edificación análoga a las de PUAE, obtenida de la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

ii. COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto o aquel que corresponde al COS TOTAL asignado en el cambio de uso de suelo si previamente se aplicó la fórmula prevista en el literal a) del presente artículo.

iii. Valor del m² de construcción: Es el costo del m² de construcción tomado de la normativa de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida, es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto.

iv. Factor de uso: es el factor⁸ respecto al uso constructivo al que se destinará el proyecto, en base a la normativa de valoración catastral vigente.

- **Porcentaje de participación por edificabilidad** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 18% de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.

Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de estas fórmulas, con un factor de ajuste igual a 0,7.⁹

2. APLICACIÓN CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS PUAE –SAN JOSÉ

Conforme se desprende de la norma metropolitana vigente, se indica que el cálculo para el PUAE San José se dio en función del requerimiento solicitado por el administrado conforme la norma metropolitana vigente y conforme valoración catastral para el Bienio 2022-2023.¹⁰

El cambio en la clasificación y/o uso de suelo del PUAE SAN JOSE en donde la cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinó por cada m² de área útil vendible (AUV), sujeto a cambio en la clasificación y/o el uso de suelo, según lo requerido por el proyecto. En este contexto, el PUAE posee 7 polígonos internos de análisis que suman el cien por ciento del área total del lote, que a su vez fue regularizado previamente por el promotor en función de la Ordenanza Metropolitana No. 126¹¹.

⁸ ORD-027-2021-modificatoria valoración inmobiliaria, normas pago impuestos, plano valor de tierras predios urbanos y rurales y norma técnica resolución 01-2021.

⁹ Se aplica a la tipología de cada proyecto PUAE que ingresa a revisión.

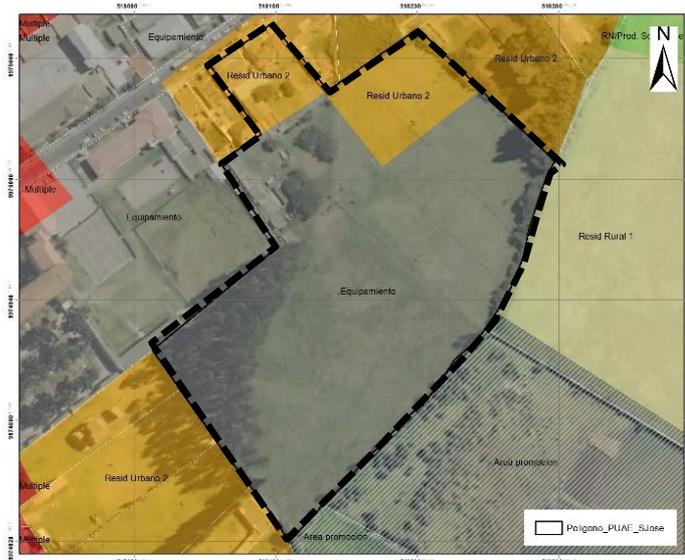
¹⁰ Memorando de solicitud Nro. STHV-DMPPS-2022-0038-M (20 de enero de 2022), conforme ordenanza "OM 025-2021 y 027-2021 Valoración Inmobiliaria", emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2022-0093-M.

¹¹ Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-2002-O de fecha 19 de octubre de 2021

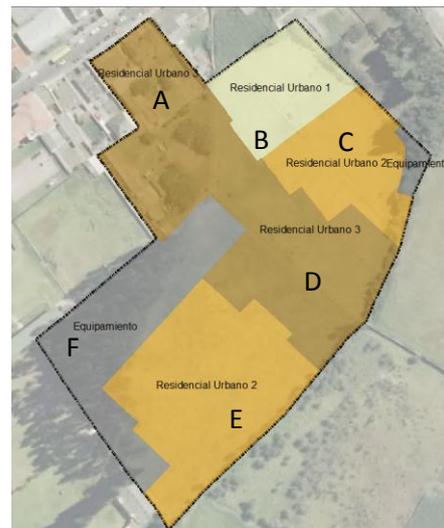
El cambio en las asignaciones de clasificación y/o uso de suelo conlleva simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones de ocupación y/o edificabilidad requeridas por el proyecto, correspondientes al uso de suelo asignado, según lo establecido en la actualización del Anexo No. 3¹² de la Ordenanza Metropolitana No.0183: Asignación de zonificaciones en base al uso de suelo.

Uso de suelo:

Plan de Uso y Ocupación de Suelo



PUAE San José



La determinación de los valores a pagarse se realizó a través de la aplicación de la fórmula:

$$\text{CODu} = [(\text{valor del terreno de llegada} - \text{valor del terreno de partida}) \times \text{porcentaje de participación por suelo}]$$

- **Valor del terreno de llegada**= (AIVA¹³ x Índice de revalorización¹⁴) x AUV

Donde:

¹² El Anexo No.3. de la Ordenanza Metropolitana No.0183, sobre la: Asignación de zonificación en base al uso del suelo, se utiliza para asignar zonificaciones con datos de ocupación y edificabilidad en correspondencia al uso de suelo requerido por un PUAE. Este anexo, fue actualizado para el bienio 2022-2023 conforme el Informe técnico IT-STHV-DMPPS-2022-0051 de fecha 18 de marzo de 2022.

¹³ Valor de Área de Intervención Valorativa Urbana y Rural emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro a fecha actual.

¹⁴ El Anexo Nro. 2. de la Ordenanza Metropolitana No.0183, denominado “Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por administración zonal”, se utilizan para determinar el incremento del valor del suelo por tipo de cambios normativos y captura un porcentaje de esta revalorización a favor de la municipalidad. Estos índices surgen de la combinación de las bases cartográficas del PUOS y las AIVA, en primer lugar generan un valor promedio del suelo en base a su uso, a nivel de cada administración Zonal. Este anexo fue actualizado para el bienio 2022-2023, conforme Informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0039 de fecha 04 de marzo de 2022.

i. **AIVA= Valor 2022= 54** ¹⁵ La Dirección Metropolitana de Catastro, verificada la información catastral en el Sistema SIREC_Q y la Normativa de Valoración Vigente para el bienio 2022-2023, al predio nro. 104444 le corresponde este AIVA.

ii. **Índice de revalorización=** El índice de revalorización fue tomado del Informe Técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0039, cuadro 9, Administración Zonal Tumbaco, de acuerdo al cambio de uso de suelo.

iii. **AUV= Área útil vendible.** (Conforme el área de cada polígono en análisis y la presentación de formularios declarativos para el cálculo de la COD, realizado por el promotor)¹⁶

ID (Plan o)	USO- PUOS VIGENTE	CAMBIO DE USO- Propuesta	Valor del terreno de llegada = (AIVA*Ir)*AUV			
			AIVA(usd)- DMC	Índice de revalorización(*)	AREA útil vendible (m2 terreno)	Valor terreno de llegada -VTL
A	Residencial Urbano 2 (RU2)	Residencial Urbano 3 (RU3)	\$ 54	1,06226	1.638,41	\$93.982,54
B	Residencial Urbano 2 (RU2)	Residencial Urbano1 (RU1)	\$ 54	1	2.729,18	\$147.375,72
C	Equipamiento Z2 (ZC)	Residencial Urbano 2 (RU2)	\$ 54	1	3.208,75	\$173.272,50
D	Equipamiento Z2 (ZC)	Residencial Urbano 3 (RU3)	\$ 54	1	8.558,91	\$462.181,14
E	Equipamiento Z2 (ZC)	Residencial Urbano 2 (RU2)	\$ 54	1	6.701,18	\$361.863,72
F	Equipamiento Z2 (ZC)	Equipamiento Z2 (ZC)	\$ 54		5.004,10	-

¹⁵ AIVAS, contenidas en el plano del valor del suelo emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro mediante memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2022-0093-M e Informe Técnico STHV-DMC- UEV-2022-090, de la Unidad de estudios y valoración. Esto sobre los predios de los proyectos PUAE CARRETAS, PUAE BOOP DEL ECUADOR Y PRINTOPAC, PUAE SAN JOSE.

¹⁶ Resolución STHV-12-2017, artículo 12: Aplicación de las fórmulas de Concesión onerosa de Derechos, literal a) y Anexo 1 – Formulario declarativo para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).

- **Valor del terreno de partida** = AIVA x AUV

Donde:

- i. **AIVA**= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto.
- ii. **AUV**= Área útil vendible.

ID (Plano)	USO- PUOS VIGENTE	CAMBIO DE USO- Propuesta	Valor del terreno de partida= AIVA * AUV		
			AIVA	AREA útil vendible (m2 terreno)	Terreno de partida- VTP
A	Residencial Urbano 2 (RU2)	Residencial Urbano 3 (RU3)	\$ 54	1.638,41	\$88.474,14
B	Residencial Urbano 2 (RU2)	Residencial Urbano1 (RU1)	\$ 54	2.729,18	\$147.375,72
C	Equipamiento Z2 (ZC)	Residencial Urbano 2 (RU2)	\$ 54	3.208,75	\$173.272,50
D	Equipamiento Z2 (ZC)	Residencial Urbano 3 (RU3)	\$ 54	8.558,91	\$462.181,14
E	Equipamiento Z2 (ZC)	Residencial Urbano 2 (RU2)	\$ 54	6.701,18	\$361.863,72
F	Equipamiento Z2 (ZC)	Equipamiento Z2 (ZC)	\$ 54	-	-

-**Porcentaje de participación por suelo** = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, correspondiente al 20%¹⁷ de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de clasificación y/o uso de suelo operado mediante el PUAE.¹⁸

Diferencia (VTL-VTP)	Porcentaje de captura/participación del suelo
5.508,40	\$ 1.101,68

¹⁷ Porcentaje aprobado en el Código Municipal artículo 2516 porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, correspondiente al 20%.

¹⁸ En este contexto, se emitió el informe técnico IT-STHV-DMPPS-2022-141 de fecha 31 de agosto de 2022 de COD actualizado, que contiene los valores de plano del valor del suelo para el Bienio 2022-2023.

Cuadro 1. Resumen de cálculo de la COD

Cambio en la clasificación y/o uso de suelo CODU														
ID (Plano)	USO- PUOS VIGENTE	CAMBIO DE USO Propuesta	Valor del terreno de llegada = (AIVA*Ir)*AUV				Valor del terreno de partida= AIVA * A			Diferencia (VTL-VTP)	Porcentaje de captura/participación del suelo	% (ajuste por actividad)	Valor (captura x valor de ajuste)	Valor final COD
			AIVA(usd)-DMC	Índice de revalorización (*)	AREA útil vendible (m2 terreno)	Valor terreno de llegada -VTL	AIVA	AREA útil vendible (m2 terreno)	Terreno de partida-VTP		20%			
A	Residencial Urbano 2 (RU2)	Residencial Urbano 3 (RU3)	54	1,06226	1.638,41	93.982,54	54	1.638,41	88.474,14	5.508,40	1.101,68	-	-	1.101,68
B	Residencial Urbano 2 (RU2)	Residencial Urbano1 (RU1)	54	1	2.729,18	147.375,72	54	2.729,18	147.375,72	-	-	-	-	-
C	Equipamiento Z2 (ZC)	Residencial Urbano 2 (RU2)	54	1	3.208,75	173.272,50	54	3.208,75	173.272,50	-	-	-	-	-
D	Equipamiento Z2 (ZC)	Residencial Urbano 3 (RU3)	54	1	8.558,91	462.181,14	54	8.558,91	462.181,14	-	-	-	-	-
E	Equipamiento Z2 (ZC)	Residencial Urbano 2 (RU2)	54	1	6.701,18	361.863,72	54	6.701,18	361.863,72	-	-	-	-	-
F	Equipamiento Z2 (ZC)	Equipamiento Z2 (ZC)	54		5.004,10	-	54				-	-	-	-

CONCLUSIONES

Respecto a la etapa del Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos- PUAE San José se lo realizó con base en los siguientes documentos:

- Ordenanza metropolitana 183, artículo 9 de Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación.
- Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2022-0093-M, de fecha 04 de febrero de 2022, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, en el cual remitió el Informe técnico Nro. STHV-DMC-UEV-2022-090, el contiene el valor de las AIVAS para el PUAE San José.
- Informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0039, de fecha 04 de marzo de 2022, que contiene la actualización de los Índices de Revalorización del suelo, por efectos de la actualización de la "Nro. 027-2021, Valoración Inmobiliaria" que contiene dos nuevos factores de corrección: (i) Valoración de Bienes Inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito y (ii) el Plano del Valor de la Tierra de los Predios Urbanos y Rurales a regir para el Bienio 2022-2023.
- Informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0051, de fecha 18 de marzo de 2022, que contiene la actualización del Anexo 3 Asignación de zonificación en base al uso de suelo.
- oficio Nro. STHV-2022-1960-E, de fecha 31 de agosto de 2022, el promotor Sr. Anshelo Patricio Bolaños Tapia, en alcance al oficio Nro. STHV- 2021-3238-E, remitió formularios, planos y aclaratoria respecto a la solicitud de Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos.

En este contexto, con Informe Técnico IT-STHV-DMPPS-2022-141 de fecha 31 de agosto de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió el Informe técnico que contiene el cálculo de COD, en rectificación del IT-STHV-DMPPS-2022-0055, de fecha 22 de marzo de 2022.

Finalmente y conforme al Código Municipal, artículo 2516, literal a, de cambio en la clasificación y/o uso de suelo; la cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinó por cada m² de área útil vendible (AUV), sujeto a cambio en el uso de suelo, según lo requerido por el proyecto.

El cambio de las asignaciones de suelo conllevó simultáneamente la asignación de las zonificaciones de ocupación y/o edificabilidad requerida por el proyecto, las que fueron otorgadas conforme el Anexo No. 3. Asignación de zonificaciones en base al uso de suelo de la norma metropolitana vigente.

En este caso, el requerimiento del PUAE San José fue sustentado mediante la aplicación del cálculo únicamente por cambio en el uso de suelo.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Cristina Paredes	DMPPS	2022-09-12	
Revisado por:	Arq. Monserrat Carranza	DMPPS	2022-09-12	
Aprobado por:	Arq. Karina Suarez	DMPPS	2022-09-12	

Anexos:

1. Oficio Nro. STHV-2022-0453-O
2. Informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0039, de fecha 04 de marzo de 2022; el cual actualiza el anexo Nro. 2 denominado “Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por administración zonal”.
3. Informe técnico IT-STHV-DMPPS-2022-0051, de fecha 18 de marzo de 2022, el cual actualiza el anexo Nro.3, “Asignación de zonificación en base al uso de suelo”.
4. Resolución STHV-12-2017 y Resolución STHV-17-2018 (formularios declarativos anexos)
5. Ordenanza Metropolitana No.183 que Regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales
6. Memorando de solicitud Nro. STHV-DMPPS-2022-0038-M (20 de enero de 2022),
7. Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2022-0093-M e Informe Técnico STHV-DMC-UEV-2022-090, Unidad de estudios y valoración.
8. ORD-027-2021-MET-MODIFICATORIA VALORACIÓN INMOBILIARIA, NORMAS PAGO IMPUESTOS, PLANO VALOR DE TIERRAS PREDIOS URBANOS Y RURALES y NORMA TECNICA RESOLUCION 01-2021.
9. Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UGT-AZT-2021-2002-O de fecha 19 de octubre de 2021.
10. Oficio Nro. STHV-2022-1960-E, promotor 31/08/2022.
11. Informe Técnico IT-STHV-DMPPS-2022-141 de fecha 31 de agosto de 2022- COD actualizada.
12. Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2022-0735-M, de fecha 07 de julio de 2022, que contiene el Informe de accidentes geográficos STHV-DMC-USIGC-2022-0610-M.