

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y  
 PLANEAMIENTO DE SUELO

**INFORME TÉCNICO**

No. Informe:	IT-STHV-DMPPS-2022-0099
Fecha informe:	02 de junio de 2022
Tema:	INFORME TECNICO RESPECTO A LA PROPUESTA DE ORDENANZA QUE CONTIENE EL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN JOSE-PIFO
Solicitante:	Sr. Anshelo Bolaños, propietario/ promotor
Oficio:	STHV-2022-0446-E y oficio STHV-2022-1216-E
Fecha oficio:	19 de mayo de 2021.
Equipo técnico:	Arq. Cristina Paredes, Abg. Juan Proaño.

**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 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)”...*
- 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.
- Código Municipal, libro IV. Del Eje Territorial, Uso del Suelo. Título VII establece las condiciones de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).
- Resolución STHV-12-2017 y Resolución STHV-17-2018 modificatoria en que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en las que se establece el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación de Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales.

## DESARROLLO

El Proyecto Urbano Arquitectónico Especial SAN JOSE, se desarrolla de acuerdo a la fase que corresponde en el marco legal indicado.

### 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.

**Representación legal:** Sr. Anshelo Bolaños

### Informes de dependencias municipales:

Requisitos (Informes técnicos favorables )	No. de Documento
Secretaría de Movilidad que otorga la viabilidad.	Oficio SM- 1246-2019 de fecha 10 de junio de 2019, que contiene el Informe Técnico No. SM-DMPPM-045-2019
	Oficio SM- 1391-2018 de fecha 01 de agosto de 2018, que contiene el Informe Técnico No. SM-DPPM-087/2018 de 25 de julio de 2018.
Secretaría de Ambiente que otorga la viabilidad.	Oficio No. SA-POL-2018-3084 de fecha 27 de julio de 2018, que contiene el Informe Criterio Técnico Ambiental de 25 de julio de 2018. Oficio No. SA-2018-4452 de fecha 11 de octubre de 2018.
Informe Técnico emitido por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.(Etapa III que otorga la viabilidad)	Informe Técnico de 01 de agosto de 2018.
De aplicar, informe de cabida del lote y áreas verdes a entregarse al Municipio de Quito, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.	Oficio de solicitud STHV-DMPPS-2021-0489-M de fecha 16 de noviembre de 2021.

Adicionalmente, los informes técnicos realizados por las entidades rectoras en materia de movilidad, ambiente y territorio, han sido emitidos y ratificados de acuerdo a lo siguiente:

- Secretaría de Movilidad:

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

- Secretaría de Ambiente:

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

- Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:

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

#### **Análisis Territorial:**

Mediante Oficio No. 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 lo siguiente: *“En sesión ordinaria realizada el día miércoles 01 de agosto de 2018, la Mesa Técnica de PUAE determinó la VIABILIDAD”.*

- En el oficio fe la referencia, adjuntó el informe técnico emitido por la STHV, en el que se manifestó, 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>	<b>Proyecto San José</b>
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>	<b>Proyecto San José</b>
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.”(...)

## **Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS)**

La 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, estableció en la disposición general cuarta que 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.

Con este antecedente, se indica que si bien el proyecto PUAE SAN JOSE no requiere ningún tipo de revisión en el marco del PUGS, sin embargo es importante realizar un esquema comparativo entre la norma del PUGS y la norma deseada por el PUAE en cuanto al aprovechamiento urbanístico y su

---

<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.

armonía/ complementariedad entre ambos instrumentos de planificación urbana; a su vez se pone en contexto el PUOS, de la siguiente manera:

### Mapas de propuesta del PUAE San Jose



Fracciones/ Áreas (m<sup>2</sup>) del predio que requieren el cambio del PUOS:

### Propuesta de cambio de Uso de Suelo.-

No. predio	Área (m <sup>2</sup> ) de predio a la que aplica la solicitud de cambio	Uso de Suelo vigente Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS)	Solicitud de cambio de uso de suelo PUAE SAN JOSE	Plan de Uso y Gestión de suelo - PUGS
104444	2.729,18	Residencial Urbano 2 (RU2)	Residencial Urbano 2 (RU2)	Residencial Urbano Mediana Densidad 3
	1.638,41	Residencial Urbano 2 (RU2)	Residencial Urbano 3 (RU3)	
	9.909,93	Equipamiento Z2 (ZC)	Residencial Urbano 2 (RU2)	
	8.558,91	Equipamiento Z2 (ZC)	Residencial Urbano 3 (RU3)	
	5.004,10	Equipamiento Z2 (ZC)	Equipamiento Z2 (ZC)	
TOTAL				
27.840,53				

En cuanto a la zonificación se tiene lo siguiente:

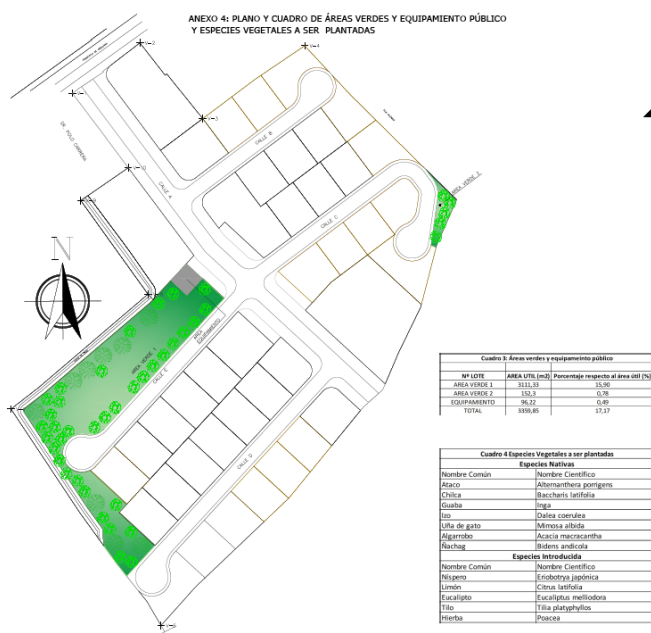
Zonificación vigente Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS)	Zonificaciones – propuestas PUAE San Jose	Plan de Uso y Gestión de suelo PUGS
D10 (D203-50)	D5 (D304-80)	A 602-50 y A603-50
A1 (A602-50)	C3 (303-70)	
Z2 (ZC)	C14 (C203-60)	

De los cuadros antecedentes, se desprende que tanto el uso del suelo como la zonificación guardan armonía entre las herramientas PUOS, PUGS y propuesta presentada por el PUAE San José, en donde el uso de suelo del PUAE mantiene concordancia con la norma inclusive aprobada para el PUGS de Residencial Urbano Mediana Densidad 3.

En la zonificación se verifica que el PUGS y PUOS establecen una norma de 2 y 3 pisos, mientras que el PUAE solicita un piso adicional en el área central eje longitudinal en donde se prevé la implementación de una zona de bulevar y una vía de 16.00 metros de ancho; adicionalmente se solicita un incremento en el porcentaje de aprovechamiento pasando del 50% al 60, 70 y 80% en planta baja, distribuidos conforme el proyecto urbano arquitectónico especial. En este contexto se indica que la zonificación con porcentaje de 80% se establece para la zona residencial frontal al bulevar.

#### 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 Jose, 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; a sí como medio ambiente las Secretarías correspondientes han emitido sus informes técnicos de favorabilidad de manera respectiva.

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.

En el proceso de solicitud de cambio de uso de suelo y zonificación para el predio del PUAE San José, el promotor solicitó a la STHV, respecto a usos de suelo, cambiar de manera generalizada el uso de suelo; en este sentido se solicitó que en una fracción se mantenga el Uso de Suelo Residencial Urbano 2 (RU2), en otra fracción modificarlo a Residencial urbano 3 (RU3); también solicitó el cambio de Z2 (ZC) a Residencial Urbano 2 (RU2), y mantener una zona de área verde y equipamiento comunitario en la cual se implementará el área verde y equipamiento comunitario.

## CONCLUSIONES

- De acuerdo a la base legal vigente aplicable a la presente etapa, se ha verificado que el promotor del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial **SAN JOSE**, ha presentado lo correspondiente; esto documentos habilitantes de la etapa, como planos arquitectónicos correspondientes, propuesta de proyecto de ordenanza entre otros.
- 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 sufrido una variación, debido a que se han realizado ajustes debido a la 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 m<sup>2</sup> para la implantación de un vivero. En este sentido el porcentaje equivalente en espacio público es del 0,49%; en este sentido y 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 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 relaciona 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 Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

- La Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento del Suelo de la STHV, ha realizado tanto el análisis jurídico y técnico que corresponde al instrumento normativo del 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.

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	
Informe Técnico ag_377_tg ( GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-0517-O) accidentes geográficos	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
<b>Anexos de Proyecto de Ordenanza</b>		
Plano No. 1 Implantación General PUAE San José.	Lamina 1	

ID	Verificado	Observaciones
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	

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Cristina Paredes	DMPPS	2022-06-02	
Revisado por:	Arq. Karina Suarez	DMPPS	2022-06-02	
Aprobado por:	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	2022-06-02	