

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y
PLANEAMIENTO DE SUELO

INFORME TÉCNICO

No. Informe:	IT-STHV-DMPPS-2022-0057
Fecha informe:	23 de marzo de 2022
Tema:	INFORME TECNICO RESPECTO AL CÁLCULO Y FORMAS DE PAGO DE LA CONCESION ONEROSA DE DERECHOS (COD) PARA EL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL BOPP DEL ECUADOR
Solicitante:	Jhony Farah Al Alam Khalilieh.
Oficio:	STHV-2021-2794-E
Fecha oficio:	s/n
Equipo técnico:	Arq. Cristina Paredes

ANTECEDENTES

- Mediante oficio Nro. STHV-2022-0453-O de fecha 21 de marzo de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en base a lo establecido en el artículo 2476 del Código Municipal, remitió para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo el Informe técnico que contiene la Actualización de los Anexos 2 y 3 de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbano Arquitectónicos Especial.
- Mediante Oficio Nro. GADDMQ- STHV-DMC-UEV-2022-0093-M de fecha 04 de febrero de 2022, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remitió el Valor del AIVA urbana o AIVAR especial emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, extraído de la Ordenanza Metropolitana vigente que contiene el Plano del Valor del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito para el Bienio 2022-2023 a la Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento de la STHV.
- Mediante oficio con No. de referencia STHV-2021-2794-E con fecha de registro 06 de septiembre de 2021, la Arq. Ingrid Aquino, responsable del estudio del PUAE BOPP DEL ECUADOS S.A. remite a la STHV el Estudio Técnico de la obra de compensación a ser considerada en la propuesta de Pago por Concesión Onerosa de Derechos (COD), de acuerdo a lo establecido en el Código Municipal, artículo IV.-1.386 Valoración de Pagos en especie, como alcance a este se remite la Propuesta de pago por Concesión Onerosa de Derechos (COD), corregida según el Código Municipal, del PUAE "**Bodegas BOPP del Ecuador S. A.**", solicitada mediante oficio N° STHV-DMPPS-2021-0282-O de fecha 04 de agosto de 2021.
- Mediante Oficio No. de referencia STHV-2021-2177-E con fecha de registro 26 de junio de 2021, el señor Jhony Farah Al Alam Khalilieh, representante Legal de la Compañía "**BODEGAS**

BOPP DEL ECUADOR S.A.”, remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en alcance al oficio No. de referencia STHV-2021-1633-E el formulario para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD).

- Mediante Oficio con No. de referencia STHV-2021-1633-E con fecha de registro 14 de mayo de 2021, la Arq. Ingrid Aquino, responsable del estudio del PUAE **“BODEGAS BOPP DEL ECUADOR S.A.”**, remite a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la propuesta de pago por Concepto de Concesión Onerosa de Derechos del PUAE **“BODEGAS BOPP DEL ECUADOR S.A.”**.
- Mediante Oficio No. STHV-2021-0125-O de fecha 08 de febrero de 2021 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió al promotor la información de viabilidad otorgada al PUAE.
- Mediante oficio No. SGC-2019- 1115 de fecha 05 de abril de 2019 con ticket de referencia GDOC: 2019-034621 se remite el expediente No. 2019-034261 suscrito por el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito en el que se que manifiesta: *“La Comisión de Uso de Suelo, el 2 de abril de 2019, en reinstalación de la sesión ordinaria realizada el lunes 1 de abril de 2019, luego de conocer el expediente identificado con el GDOC No. 2019-034261, relacionado con el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado **“Bodegas Bopp del Ecuador”**; y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.1.31 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resolvió: remitir a usted el expediente en referencia, a fin se proceda conforme técnica y legalmente corresponda.”*

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).

Artículo 2467.- Sujetos de la concesión onerosa de derechos.- *Están obligados a cancelar los valores generados por concepto de concesión onerosa de derechos, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que promuevan un PUAE en el Distrito Metropolitano de Quito.*

Artículo 2472.- 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: a. Cambio en la clasificación y/o uso de suelo.-(...)*

Art. 2474.- Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación.- *Porcentaje de participación por suelo = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de clasificación y/o uso de suelo operado mediante el PUAE.*

Artículo 2479.- Valores no imputables a la concesión onerosa de derechos.- *No serán imputables al pago de concesión onerosa de derechos las siguientes obras: -a. La implementación de las medidas de mitigación a los impactos directos urbanos, ambientales, sociales y a la movilidad ocasionados por el PUAE, las cuales serán de entera responsabilidad del promotor. -b. Las obras que beneficien directa o exclusivamente al PUAE, debiendo demostrarse que las obras imputables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del PUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del 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

La presente revisión se desarrolla de acuerdo al marco legal indicado previamente, para el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial PUAE BOPP DEL ECUADOR, en donde se tiene lo siguiente:

Localización y datos de propiedad:

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.

Representación legal:

No. predio	Titular de dominio	Responsable del Estudio Técnico	Gerente General
5146822	BOPP DEL ECUADOR S.A.	Arq. Ingrid Aquino	Jhony Farah Al Alam Khalilieh

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, que para el PUAE BOPP DEL ECUADOR, se halla en la etapa que se describe a continuación:

Etapa III: Informes de dependencias municipales: En este contexto, el promotor del PUAE BOPP DEL ECUADOR ha obtenido los siguientes informes favorables emitidos por parte de las dependencias municipales, que son:

Requisitos (Informes técnicos favorables)	No. de Documento
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 DEL ECUADOR"</u> emitido con Informe Técnico Favorable. Predio No. 5146822.
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 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.

Requisitos (Informes técnicos favorables)	No. de Documento
De aplicar, informe de cabida del lote y áreas verdes a entregarse al Municipio de Quito, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.	Predio 5146822 BOPP DEL ECUADOR . Registro de la Propiedad con Nro inscripción: 20153 de fecha 16 de julio de 2019. Área: 97.395, 61m2 . Área regularizada. Adjunto plano topográfico. Nota: No se entregan áreas verdes al MDMQ.

Etapa IV. Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales y Propuesta de Pago

Requisitos	No. de Documento de solicitud	No. de Documento de respuesta	Observación
a) Valor del AIVA urbana o AIVAR especial emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro o extraído de la ordenanza metropolitana vigente, mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m2 de construcción que determinan los avalúos prediales	Memorando Nro. STHV-DMPPS-2022-0038-M de fecha 20 de enero de 2022.	Memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2022-0093-M de 04 de febrero de 2022.	Informe Técnico STHV-DMC-UEV-2022-090 manifiesta: " <i>Verificada la información catastral en el Sistema SIREC_Q y la Normativa de Valoración Vigente para el bienio 2022-2023, a los predios les corresponde el AIVA de acuerdo al siguiente detalle:</i> "
b) Informe de la STHV respecto al cálculo y formas de pago de la COD que incluya una matriz explicativa que diferencia los montos imputables a COD, las obras de mitigación del proyecto a cargo del promotor y los aportes o contribuciones urbanísticas, ambientales y otras que haga el PUAE, aplicando el procedimiento, métodos y principios revistos en los artículos 9, 10, 13, 14 y 15 de la OM183.			Presente documento
c) Propuesta de pago de la COD, técnica y financieramente sustentada, a cargo del promotor, según las modalidades y condiciones		Oficio s/n de fecha 05 de mayo de 2021	El promotor BOPP DEL ECUADOR solicita que como parte de pago de COD se consideren los costos de ejecución de la vía de

previstas en los artículos 13, 14 y 15 de la OM.183.			desaceleración para el acceso al proyecto. Costo de \$206.220,86
		Oficio s/n de fecha 23 de junio de 2021. Referencia STHV-2021-2163-E.	El promotor BOPP DEL ECUADOR remite a la STHV el Formulario para el cálculo de COD
d) Para efecto de valorar técnica y financieramente los pagos en especie señalados en el literal b) del artículo 13 de la OM No.183, el promotor presentará una memoria técnica que contenga la descripción, estudios, especificaciones técnicas, presupuesto referencial con los análisis de precios unitarios de los componentes imputables al pago en especie.	Oficio Nro. STHV-DMPPS-2021-0282-O de 04 de agosto de 2021, emitido por STHV.	Oficio No. de referencia STHV-2021-2794-E de fecha 06 de septiembre de 2021 y alcance.	Oficio de promotor BOPP DEL ECUADOR.

Otros oficios/ documentación solicitada por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:

Descripción	No. de Documento de solicitud	No. de Documento de respuesta	Observación
Solicitud a la S. Movilidad acerca de la emisión de Informe Técnico de valoración de los beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras de mitigación de impactos a la movilidad propuestas por los promotores del PUAE denominado BODEGAS BOPP DEL ECUADOR S. A., ubicado en el predio No. 5146822.	Oficio No. STHV- 2021-07780-O de fecha 20 de julio de 2021. BOPP DEL ECUADOR.	Oficio Nro. SM-2021-1826 de fecha 06 de agosto de 2021.“ la Propuesta de Medidas de Mitigación a los Impactos de Tráfico generados por la implantación de los proyectos arquitectónicos PUAE responden al análisis en el ámbito de la movilidad realizado como parte del Estudio de Tráfico, las mencionadas medidas de mitigación corresponden estrictamente a los impactos generados por la implantación de cada proyecto y no forman parte del pago de Concesiones Onerosas. Cabe mencionar que, el Estudio de Tráfico establece la presentación de una carta compromiso en la que el promotor del proyecto se compromete a ejecutar las medidas de mitigación a su costo.
Oficio de la STHV en que solicita al promotor definir “actividades a realizarse “en	Oficio STHV-DMPPS-2020-0341-O de fecha	Oficio s/n de fecha 03 de agosto de 2021.	En el PUAE no se desarrollará ninguna actividad de elaboración de productos sino únicamente de almacenamiento. (...).

Descripción	No. de Documento de solicitud	No. de Documento de respuesta	Observación
el predio NO. 5146822 de BOPP DEL ECUADOR.	11 de junio de 2020		(...) se desarrollará la Administración de las Bodegas, para lo cual se implementará la respectiva Área administrativa.
AFECTACION VIAL PARCIAL.		Oficio STHV-DMGT-0762 de fecha 11 de marzo de 2016. Referencia GDOC: 2016-022360	“De acuerdo al Mapa PUOS V1 de Categorización y Dimensionamiento Vial, el predio 5149251 ESTÁ AFECTADA PARCIALMENTE con la vía PERIMETRAL REGIONAL E-35.

Propuesta de Pago remitida por el Promotor:

-PUAE BOPP DEL ECUADOR:

Mediante los oficios de la referencia señalados en los antecedentes, el promotor/propietario presenta lo siguiente como Propuesta de pago de la COD:

- (...) Como parte del pago por Concepto de Concesión Onerosa de Derechos, se deberá considerar los costos de ejecución de la vía de desaceleración, de uso público para el acceso al proyecto “BODEGAS BOPP DEL ECUADOR S.A.”, aprobada por la Secretaría de Movilidad, que detallo a continuación: - En el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) denominado “BODEGAS BOPP DEL ECUADOR S.A.”, el área de la vía de desaceleración, para uso público de acceso a este lote, y el parterre provisional hacia la Vía Troncal Metropolitana E-35 es de 4.122,42 m², con un costo total estimado DOSCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTE dólares ochenta y seis centavos (\$206.220,86). El costo de esta obra, deberá ser descontado del valor total por concepto de Concesión Onerosa de Derechos determinada por la Mesa PUAE para el proyecto “BODEGAS BOPP DEL ECUADOR S.A.”(...)

PUAE BOPP DEL ECUADOR S.A. - PRESUPUESTO PARA OBRAS DE USO PÚBLICO				
RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNITARIO (USD)	COSTO TOTAL (USD)
Carril de desaceleración adoquinado	m ²	1.308,95	84,00	109.951,80
Acera en hormigón simple (180 kg/cm ²) en vía de desaceleración y parterre provisional	m ²	1.036,33	56,00	58.034,48
Bordillos	m	445,47	22,00	9.800,34
Área verde de parterre: césped o similar	m ²	1.777,14	16,00	28.434,24
TOTAL				206.220,86

Del valor total determinado por la Mesa Técnica PUAE, en función del valor a ser cancelado, la diferencia será cancelada al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en un plazo de hasta 12 meses, contados a partir de la vigencia de la Ordenanza que apruebe el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “BODEGAS BOPP DEL ECUADOR S.A.”(...)

- En el ANEXO 1. Formulario declarativo para el Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) en Proyecto Urbano Arquitectónico Especial “BODEGAS BOPP DEL ECUADOR S.A.”, solicita la propuesta de cambio de los siguientes datos de aprovechamiento urbanístico: -Uso de Suelo: Industrial de mediano impacto (I12) y zonificación: A13 (A804i-60).
- De acuerdo a la presente etapa, el promotor remite la valoración técnica y financiera de los pagos en especie señalados, en donde:

ESTUDIO TÉCNICO:

a) Dimensionamiento técnico y económico preliminar de las obras que proponga dar en pago

PUAE BOPP DEL ECUADOR S.A. - PRESUPUESTO PARA OBRAS DE USO PÚBLICO				
RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNITARIO (USD)	COSTO TOTAL (USD)
Carril de desaceleración adoquinado	m ²	1.308,95	84,00	109.951,80
Acera en hormigón simple (180 kg/cm ²) en vía de desaceleración y parterre provisional	m ²	1.036,33	56,00	58.034,48
Bordillos	m	445,47	22,00	9.800,34
Área verde de parterre: césped o similar	m ²	1.777,14	16,00	28.434,24
TOTAL				206.220,86

b) Las fases y cronograma de construcción o consolidación:

La construcción total del proyecto “BODEGAS BOPP DEL ECUADOR S.A.”, será desarrollada en cinco etapas, que se detallan a continuación. Las obras de mitigación al impacto vial serán construidas como parte de la primera etapa de ejecución de obra:

PRIMERA ETAPA:

- Bodega 1
- Bodega 2
- Bodega 3
- Bodega 4
- Área Administrativa
- Guardianía
- Área De Carga-Descarga
- Estacionamientos Para Vehículos Livianos
- Estacionamientos Para Vehículos De Carga Pesada
- Estacionamientos Para Vehículos Menores
- Estacionamientos Para Personas Con Movilidad Reducida
- Carril de Desaceleración y Parterre hacia la Vía E-35
- Vía Interna
- Circulación Peatonal
- Áreas Verdes

SEGUNDA ETAPA:

- Bodega 5
- Bodega 6
- Bodega 7
- Bodega 8
- Área De Carga-Descarga
- Áreas Verdes
- Circulación Peatonal

TERCERA ETAPA:

- Bodega 9
- Bodega 10
- Bodega 11
- Bodega 12
- Área De Carga-Descarga
- Estacionamientos Para Vehículos De Carga Pesada
- Áreas Verdes
- Circulación Peatonal

CUARTA ETAPA:

- Bodega 13
- Bodega 14
- Bodega 15
- Bodega 16
- Circulación Peatonal
- Áreas Verdes

QUINTA ETAPA:

- Bodega 17
- Bodega 18
- Bodega 19

(...) En el cronograma general del proyecto "BODEGAS BOPP DEL ECUADOR S.A.", que se adjunta, se especifica que el tiempo estimado para la ejecución de la Primera Etapa es de dieciocho meses, contado a partir de la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanístico LMU-20.(...)

(...) c. Los alcances o impactos, objetivamente dimensionados que dichas obras aportan para resolver o paliar los problemas, déficits o mejoras en los cuales se enfocan. Las obras antes detalladas, corresponden a las intervenciones que deben ser ejecutadas como medidas de mitigación vehicular, y están especificadas en el Informe Técnico No. SM-DPPM-095/18 de Impacto a la Circulación de Tráfico y Propuesta de Mitigación del Proyecto "BODEGAS BOPP DEL ECUADOR S.A.".

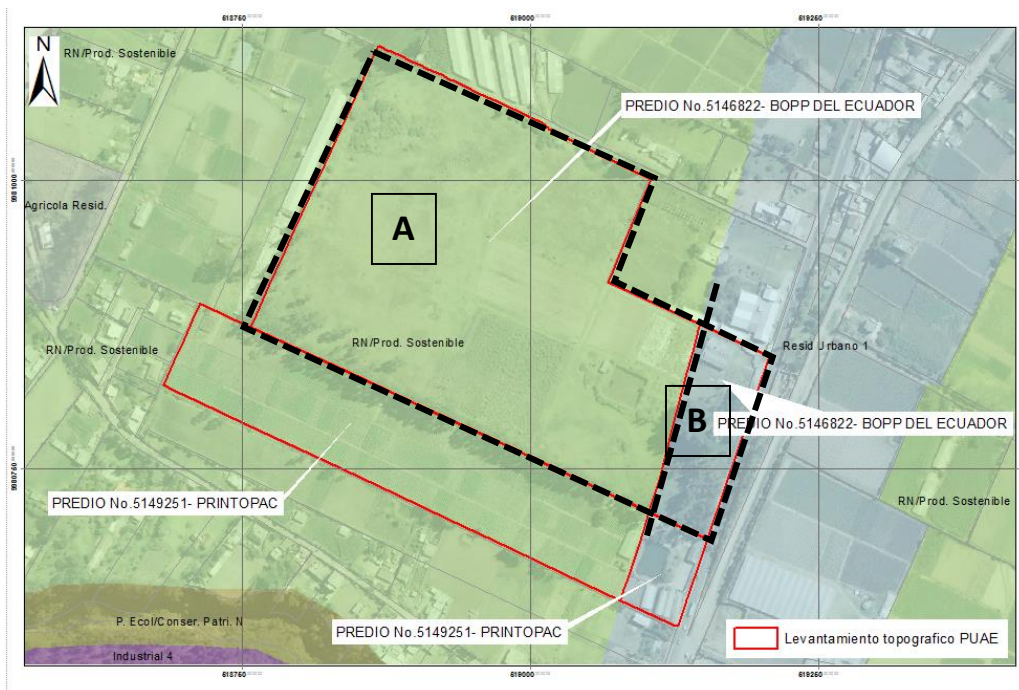
(...) d. Para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos;

... "Los costos estimados para el mantenimiento de la obra de compensación a ser implementadas como medidas de mitigación del impacto sobre la Vía Troncal Metropolitana E-35, antes detallados, serán asumidos por la Compañía "BODEGAS BOPP DEL ECUADOR S.A."...

Proyecto: BODEGAS "BOPP DEL ECUADOR S. A."
 Cronograma General de Ejecución de Obras

Etapas	Actividades	Inicio	Fin	Meses	PRIMER AÑO												SEGUNDO AÑO												TERCER AÑO												CUARTO AÑO												QUINTO AÑO											
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Primera Etapa	Bodega 1	1	9	9	█																																																											
	Bodega 2	3	11	9	█																																																											
	Bodega 3	5	13	9	█																																																											
	Bodega 4	7	15	9	█																																																											
	Área Administrativa	9	20	12	█																																																											
	Guardiania	9	9	1	█																																																											
	Área de Carga-Descarga	10	18	9	█																																																											
	Carril de Desaceleración y Parterre hacia la Vía E-35	1	12	12	█																																																											
	Vía Interna	5	16	12	█																																																											
	Circulación Peatonal	7	18	12	█																																																											
	Estacionamientos Para Vehículos Livianos, Menores y para Personas con Movilidad Reducida	10	22	12	█																																																											
	Estacionamientos para Vehículos de Carga Pesada	12	18	7	█																																																											
Áreas Verdes	14	23	10	█																																																												

Plano 1. Mapa de Usos de suelo PUOS vigente en predio:



Fuente: STHV-2021

De acuerdo al Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), las Fracciones A y B, responden a los siguientes usos de suelo y propuesta presentada por el promotor:

ID	Área (m2)	PLAN DE USO Y OCUPACION DE SUELO (PUOS)		PROPUESTA PROMOTOR	
		Uso de Suelo	Zonificación	Uso de Suelo	Zonificación
A	87.349,02	Recurso Natural/ Producción Sostenible	A3 (A2502-10)	Industrial 2	A804i-60
B	10.046,61	Residencial Urbano 1	A2 (A1002-35)		
total	97.395,63				

La Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros, respecto al plano del valor del suelo y la Normativa de Valoración Vigente para el bienio 2022-2023, Memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2022-0093-M, manifiesta lo siguiente:

PREDIO N°	ZONA METROPOLITANA	PARROQUIA	CÓDIGO PROPUESTA	NOMBRE	VALOR 2022	LOTE TIPO		
						FRENTE	FONDO	TAMAÑO
5146822	AEROPUERTO	YARUQUI	11850008	SAN CARLOS	50	20	50	1000
5149251	AEROPUERTO	YARUQUI	11850008	SAN CARLOS	50	20	50	1000

Con este antecedente, el valor referencial para el cálculo es de: \$50,00

Con oficio Nro. STHV-2022-0453-O, la Secretaría de Territorio, Hábitat; emitió los Informes técnicos que contiene la Actualización de los Anexos 2 y 3 de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbano Arquitectónicos Especial. Con este antecedente, se indica lo siguiente:

Actualización Anexo 2- Índices de Revalorización del Suelo:

“(…)Criterios para la actualización del Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por administración zonal De los datos obtenidos del Anexo 8 y en base a los criterios originales para la generación de los índices de revalorización, los cuales se detallan a continuación:

- *Todos los índices inferiores a 1, se los asigna con el número 1.*
- *Los índices se limitan hasta 5 decimales.*
- *Se han eliminado los índices, cuando uso de suelo de partida y de llegada es el mismo.*
- *Se han eliminado combinaciones de uso de suelo que cambien la clasificación de suelo de urbano a rural.*
- *Se han eliminado todas las combinaciones que tienen como suelo de llegada el uso de “Área de promoción”.*
- *Se han eliminado las combinaciones en base al anexo No.4, de suelo con clasificación rural, de la ordenanza 183.*
- *Sea obtenido como resultado final la Actualización del Anexo 2, denominado “Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por administración zonal”, los cuales se muestran a continuación.*

Del documento de la referencia, se extrae los siguientes Índices de Revalorización (*Cuadro 9. Índices de revalorización para la Administración Zonal Tumbaco*), que se aplica a los usos de suelo requeridos para el PUAE, de la siguiente manera:

Anexo 2- Índices de Revalorización del Suelo:

Suelo de Partida	a	Suelo de Llegada	Índice de Revalorización
(RN/PS) Recurso Natural Producción Sostenible	a	Industrial 2 (I2)	3,43030
(RU1) Residencial Urbano 1	a	Industrial 2 (I2)	1

Anexo 3- Asignación de zonificación en base al Uso del Suelo:

Uso de Suelo	Zonificaciones – propuestas PUAE	Zonificación– Anexo 3
Industrial 2 (I2)	A804i-60	A804i-60

- De acuerdo al Código Municipal, artículo 2474 el porcentaje de participación por revalorización del suelo corresponde al 20% y se deriva del cambio normativo. Adicionalmente y de acuerdo al artículo de la referencia se ha procedido a realizar el ajuste por actividad industrial a implementarse en el predio, siendo un factor de ajuste igual a 0,7.

Con los antecedentes descritos, se realizó el cálculo por COD que se adjunta al presente informe como documento anexo. (Ver anexo-COD PUAE BOPP DEL ECUADOR).

CONCLUSIONES

- De acuerdo a la base legal vigente aplicable a la presente etapa, se ha verificado que el promotor del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial PUAE BOPP DEL ECUADOR, ha presentado lo correspondiente; esto es solicitud de pago, formulario- Anexo 1, propuesta de pago.
- El promotor presenta la solicitud, 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, el promotor del PUAE BOPP DEL ECUADOR, solicita que como parte de pago de Concesión Onerosa de Derechos (COD), se consideren los costos de ejecución de la vía de desaceleración para el acceso al proyecto por un monto estimado de DOSCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTE DÓLARES con ochenta y seis centavos (\$206.220,86); se indica que de acuerdo al Oficio Nro. SM-2021-1841 de fecha 11 de agosto de 2021 emitido por la Secretaría de Movilidad que manifiesta: *...“ la Propuesta de Medidas de Mitigación a los Impactos de Tráfico generados por la implantación de los proyectos arquitectónicos PUAE responden al análisis en el ámbito de la movilidad realizado como parte del Estudio de Tráfico, las mencionadas medidas de mitigación corresponden estrictamente a los impactos generados por la implantación de cada proyecto y no forman parte del pago de Concesiones Onerosas...”*. Dicho criterio es compartido y ratificado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el presente documento.
Con lo antecedente, se recomienda que la solicitud de pago en especie presentada por el promotor, no sea imputable al pago de concesión onerosa de derechos conforme al artículo 2479 del Código Municipal, ya que forman parte de la implementación de las medidas de mitigación a los impactos directos urbanos, ambientales, sociales y a la movilidad ocasionados por el PUAE. En este caso, la vía deberá ser ejecutada por el promotor a su costo.
- Conforme la propuesta arquitectónica se verifica que no existe un aporte en materia de áreas verdes en calidad de cesiones de suelo u otros que se consideren como pago en especie; sin embargo se aclara que las áreas verdes serán de acceso público de acuerdo a la propuesta presentada en el PUAE.

Finalmente y con los antecedentes expuestos, se remite el presente informe con el fin de continuar con la etapa siguiente inherente al proceso “BODEGAS BOPP DEL ECUADOR”.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Cristina Paredes	DMPPS	2022-03-31	
Revisado por:	Arq. Karina Suarez	DMPPS	2022-03-31	
Aprobado por:	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	2022-03-31	