

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

INFORME TÉCNICO

Informe técnico No.	IT-STHV-DMPPS-2022-0215
Tema:	INFORME TÉCNICO PUAE SAN PATRICIO - PROPUESTA DE FRACCIONAMIENTO
Solicitante:	Arq. José Luis Romero, apoderado especial de MALAGAGROUP S.A.,
Oficio/Memorando:	Oficio STHV-2022-2605-E
Fecha oficio:	22 de noviembre de 2022
Equipo técnico	Arq. Cristina Paredes, Arq. Elizabeth Ortiz, Arq. Donny Aldean, Abg. Ismael Villagómez

ANTECEDENTES

Mediante Oficio s/n con ticket ingresado No. STHV-2022-2605-E de 22 de noviembre de 2022, el Arq. José Luis Romero, en su calidad de apoderado especial de MALAGAGROUP S.A., promotor del PUAE San Patricio solicitó al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, *“revisar y emitir el informe favorable, que da inicio al trámite de autorización de fraccionamiento del PUAE SAN PATRICIO, conforme dispone el numeral 2) del Procedimiento señalado(...)”*

Mediante Memorando Nro. STHV-DMPPS-2022-0584-M de fecha 24 de noviembre de 2022, la Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento del Suelo solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, lo siguiente: *“a fin de la consolidación del informe técnico sobre la propuesta de fraccionamiento ingresado a la Secretaría, solicito a usted comedidamente, en el ámbito de sus atribuciones, se sirva emitir un informe técnico sobre el cumplimiento de la normativa vigente aplicable y de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la propuesta de fraccionamiento presentada, en relación al expediente de la propuesta de trazado vial, áreas verdes y equipamientos”.*

Mediante Memorandos Nro. STHV-DMGT-2022-1374-M y Nro. STHV-DMGT-2022-1376-M de fecha 15 de diciembre de 2022 la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial remitió a la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo los informes de respuesta.

Con Oficio SP-STHV-231223 con ticket ingresado No. STHV-2022-2784-E de 23 de noviembre de 2022, el Arq. José Luis Romero, Gerente Técnico PUAE San Patricio, en alcance al Oficio s/n con ticket ingresado No. STHV-2022-2605-E, ingresó un juego de planos físicos que contiene la información referente al fraccionamiento.

Con Memorando Nro. STHV-DMGT-2022-1404-M de fecha 27 de diciembre de 2022, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial realiza un alcance a los informes presentados, en el cual presenta la revisión sobre el cumplimiento de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la propuesta de fraccionamiento en base a los planos ingresados para aprobar el

fraccionamiento del PUAE San Patricio, en lo relacionado al área y dimensiones de lotes, trazado vial, áreas verdes y equipamientos.

Con fecha 28 de diciembre de 2022 se realizó la Comisión Extraordinaria de Uso de Suelo convocada mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-6838-O, en la cual se decidió que se solventen la observaciones correspondientes a la propuesta de fraccionamiento del PUAE San Patricio y se remita el informe actualizado conforme establece el procedimiento contenido en la normativa metropolitana vigente.

Con fecha 29 de diciembre de 2022 mediante documento STHV-DMGT-2022-1417-M, con base a lo dispuesto en la Comisión de Uso de Suelo citada, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial sustituyó los informes remitidos mediante memorandos Nro. STHV-DMGT-2022-1374-M y Nro. STHV-DMGT-2022-1376-M.

MARCO NORMATIVO

El artículo 264, números 1 y 2, de la Constitución, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 55 y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, dispone que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas para: *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”* y *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

El literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: *“f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad (...);”*

Los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización establece como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal las de: *“a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural (...); b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

El artículo 84, literales c) y e) del COOTAD, especifica que entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dispone: *“c) Establecer el régimen de uso de suelo y*

urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...) e) Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial (...)."

El artículo 87 del COOTAD, establece en su letra a), entre otras, la siguiente atribución del Concejo Metropolitano *"a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones..."*.

El artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 20 de septiembre de 2013, actualmente derogada, definió a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales como instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada que podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

El 18 de diciembre de 2017 y 29 de noviembre de 2018, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitió la resolución STHV-12-2017 y su modificatoria mediante resolución STHV-17-2018 en que la en las que se establece el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación de Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales.

El 24 de enero de 2019 se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 284 que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE - San Patricio y, posteriormente, reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 004-2021.

La Ordenanza Metropolitana No. 183 sancionada el 13 de septiembre de 2021, e incorporada al Código Municipal, regula los procedimientos y parámetros para el cálculo de la concesión onerosa de derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

La Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 13 de septiembre de 2017 establece que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda actualizará las resoluciones que fijan el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, observando lo dispuesto en la ordenanza mencionada e incorporando los formularios declarativos requeridos para el cálculo de la concesión onerosa de derechos.

El Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, aprobó la actualización del Plan

Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano; y sus apéndices.

Conforme lo señala el Código Orgánico Administrativo, a los trámites que hayan iniciado y presenten observaciones se les otorgará el tiempo establecido por la ley para que estas sean subsanadas, y en caso de que los administrados no las subsanen dentro de este tiempo, el trámite será archivado y no podrá acogerse a lo señalado en la presente disposición.

En el Registro Oficial, Edición Especial, No. 602 de 11 de noviembre de 2022, fue publicada la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 Sustitutiva del TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, Del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. La disposición general sexta de la referida Ordenanza, establece: *“Incorpórese como Anexos del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los siguientes: (...) d. Anexo No. 04. “PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”.*

El Código Municipal vigente para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2266.224 establece: *“Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- Son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad.*

Se emitirán bajo la denominación de “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” y podrán ser modificadas vía resolución por la máxima autoridad administrativa o su delegado.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus órganos e instituciones competentes hará cumplir lo dispuesto en esta sección, en los instrumentos de planificación y en las reglas técnicas que se expidan en aplicación del mismo.”

El Anexo No. 04 la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 contiene el *“Procedimiento para la Obtención de la Autorización de Fraccionamiento para Inmuebles Ubicados en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales”*, determina en el numeral 3 y 6 de los requisitos a ser presentados, *“la memoria técnica y descriptiva de la propuesta de fraccionamiento y el Expediente completo para la aprobación del trazado vial.* El numeral 3 del apartado 2. Procedimiento, del referido anexo establece: *“(…) La ordenanza de aprobación del fraccionamiento aprobará también el trazado vial, el diseño de los lotes y las áreas verdes y de equipamiento”.*

CRITERIO LEGAL

El Anexo 04 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 que contiene el reemplazo del Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito” del Libro IV.1.

del Código Municipal vigente, determina el procedimiento para la autorización de fraccionamiento de los PUAES que obtuvieron su ordenanza antes de la vigencia del citado instrumento legal, así como los que se encuentran en tratamiento y tienen la posibilidad de ser aprobados de manera posterior a la vigencia del Régimen Administrativo de Suelo.

La autorización para fraccionamiento no se constituye en una licencia metropolitana urbanística que utiliza los procedimientos constantes en el Libro III.6 del Código Municipal que establecen la LMU (10) para autorización de habilitaciones de suelo. En el caso de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, es el Concejo Metropolitano el que autoriza el fraccionamiento a través de una ordenanza debido a las particularidades de los procesos de aprobación de estos proyectos.

La revisión técnica realizada por Direcciones Metropolitanas de Políticas y Planeamiento del Suelo y por Gestión Territorial son la base del procedimiento de análisis para verificar si el proyecto de fraccionamiento cumple con: 1. Se opone o no a las ordenanzas aprobadas del PUAE San Patricio; 2. Con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. Por lo que, el fundamento del criterio técnico, según el procedimiento, es determinar la coherencia entre el proyecto de fraccionamiento y las ordenanzas de aprobación del PUAE, que tendrá la respectiva revisión y aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

El numeral 8 del Anexo No. 04 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022, del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos del proyecto de fraccionamiento, menciona realizar el informe técnico que contiene el Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana del PUAE San Patricio y la normativa vigente. Para efectos de comprobación del respectivo cálculo en el presente informe, se revisó la información constante en la normativa procedimental vigente al momento de aprobación de la Ordenanza No. 284-2019, en razón del principio de seguridad jurídica aplicando la normativa vigente con la que se generó el PUAE San Patricio.

El presente informe constituye el insumo técnico con el cual el Concejo Metropolitano, en aplicación del literal a) del artículo 87 del COOTAD y el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito decidirá la emisión de la Ordenanza que autorice el fraccionamiento del PUAE San Patricio.

ANÁLISIS TÉCNICO

La disposición general sexta de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 Sustitutiva del TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, establece: “d. Anexo No. 04. “PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”.

La presente revisión corresponde específicamente a las etapas 1 y 2 de la estructura del mencionado anexo, de la siguiente manera:

1. Requisitos
2. Procedimiento
3. Áreas verdes y equipamiento público
4. Concesión Onerosa de Derechos

En este contexto, el promotor remitió el expediente para revisión y análisis.

(1) REQUISITOS:

Para que los administrados puedan solicitar la autorización de fraccionamiento para inmuebles ubicados dentro de un Plan Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) deberán presentar los requisitos que se detallan en el siguiente cuadro.

A continuación se realiza la revisión de la documentación presentada por el promotor, esto no contempla aprobación del contenido en sí.

REQUISITOS	EXPEDIENTE DEL PROMOTOR		CONTENIDO
	SI Consta	NO Consta	
<i>1. Solicitud suscrita por el o los propietarios y el profesional responsable del proyecto de Fraccionamiento.</i>	X	-	Oficio Nro. STHV-2022-2605-E de 22 de noviembre de 2022.
<p><i>2. Planos (levantamiento topográfico y propuesta de fraccionamiento) firmados electrónicamente por el o los propietarios y profesional responsable y archivos digitales georreferenciados en formato AutoCAD V. 2004 de acuerdo al Sistema de Referencia Espacial SIRES-DMQ: proyección cartográfica Transversa de Mercator Modificada (TMQ-WGS84) y Meridiano Central W 78° 30' 00" y demás parámetros constantes en la Ordenanza Metropolitana que establece los Sistemas de Referencia Espacial y de Geolocalización vigentes, o el que estableciere el órgano competente municipal.</i></p> <p><i>Los cuadros de datos técnicos, áreas y linderos de los lotes deberán incluirse en un archivo digital en formato Excel.</i></p> <p><i>La propuesta del proyecto de fraccionamiento deberá estar graficada sobre el plano topográfico georreferenciado.</i></p>	X	-	<p>LISTADO DE PLANOS:</p> <p>Planos, formato .pdf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20210517 Plano 01. Plano de Conformación - signed -20210517 Plano 02. Plano de Composición-signed - 20210517 Plano 03. Áreas Verdes Generales y Equipamiento Público-signed - 20210517 Plano 04. Áreas Privadas Afectadas al Uso Público-signed - 20210517 Plano 05. Sectores de Planificación-A1 Plano 05 - signed - 20210517 Plano 06. Fraccionamiento - signed - 20210517 Plano 07. Ubicación de Equipamientos Privados-A1 - signed - 20210517 Plano 08. Plano de Uso de Suelos y Zonificación-A1 – signed - 20210517 Plano 9. Diseño Vial General-signed - 20210517 Plano 10. Secciones Típicas Viales-L1- signed - 20210517 Plano 10. Secciones Típicas Viales-L2- signed - 20210517 Plano 10. Secciones Típicas



			<p>Viales-L3 - signed</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20210517 Plano 11. Diseño Vial Zona 30-signed - 20210517 Plano 12. Sistemas de Aceras-signed - 20210517 Plano 12.1 Sistemas de Aceras-signed - 20210517 Plano 13. Diseño Ciclovía-signed - 20210517 Plano 14. Red Verde-signed - 20210517 Plano 15. Accesibilidad de Vías Existentes-signed <p>Planos, formato AUTOCAD: Los planos antecedentes se hallan dentro del sistema de coordenadas georreferenciadas, conforme a los requisitos del Anexo 04.</p> <p>Documentos en Excel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cuadro N°. 2 División General de Lotes Originales - Cronograma. - Cuadro N°. 3 Superficies y linderos de lotes <p>Fraccionamiento en plano topográfico: Se verifica en plano digital.</p>
3. Memoria técnica y descriptiva de la propuesta de fraccionamiento debidamente firmada electrónicamente por el o los propietarios y el profesional responsable.	X	-	Firmado por el Arq. José Luis Romero, en calidad de apoderado especial - MALAGAGROUP S.A.
4. Cronograma de ejecución de obras incorporado en la propuesta de fraccionamiento, cuando corresponda.	X	-	Se describen actividades generales, sin orden constructivo.
5. Copia simple de la Ordenanza con la cual se aprobó el PUAE.	X	-	-
6. Expediente completo para la aprobación del trazado vial.	X	-	<p>EPMMOP: Copia escaneada del Informe Técnico del Estudio Vial y Diseño Geométrico de la Av. Alfonso Lamiña y Río Santiago.</p> <p>SECRETARIA MOVILIDAD: Oficio Nro. SM-2022-1797-O de 09 de agosto de 2022, se emite criterio favorable al trazado de la Av. Alfonso Lamiña.</p> <p>Informe Técnico Administración Zonal Tumbaco: - CÓDIGO: AMZT-DGT-TV/2022/472 de 30 de septiembre de 2022.</p> <p>STHV: Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-3584-O de 05 de octubre de 2022, se emite informe técnico FAVORABLE a los diseños definitivos de la red vial del proyecto "PUAE SAN PATRICIO".</p>

En referencia a la documentación entregada con fecha 21 de noviembre de 2022, esta entidad realizó diferentes reuniones técnicas tanto presenciales como virtuales para complementar el contenido de los requisitos con respecto a los planos presentados. En alcance, el promotor

entregó con fecha 23 de diciembre de 2022, información que ajustó y completó los requisitos mencionados anteriormente; definidos en la siguiente tabla:

ARCHIVOS EN EXCEL
Cuadro 1: Linderos Macrolotes 191101
Cuadro 2: División General de Lotes Originales
Cuadro 3: Superficies y Linderos de Lotes 191101
Cuadro 4-5: Áreas Verdes Públicas 191101
Cuadro 4-5: Áreas Verdes Públicas 191101_ Con Captura de Pantalla CAD suma de áreas AV3
Cuadro 6-7: Equipamientos Públicos 191101
Cuadro 8: Equipamientos Privados
Cuadro 9: Ocupación de Suelo y Edificabilidad 191101
Cuadro 10: Vías 191101
Cuadro 11: Ciclo Vías 191101
Cuadro 14-17: Pago en Especie
JUEGO DE PLANOS (impresos y .dwg)
01: Plano de Conformación
02: Plano de Composición
03: Equipamientos y Áreas Verdes Públicas
04: Áreas Privadas Afectadas al Uso Público
05: Sectores de Planificación
06: Fraccionamiento
07: Ubicación de Equipamientos Privados
08: Plano de Uso de Suelo Propuesto
09: Diseño Vial General
10.1: Secciones Viales Tipo
10.2: Secciones Viales Tipo
10.3: Secciones Viales Tipo
11: Diseño Vial Zona 30
12: Sistema de Aceras
13: Plano de Ciclovías
14: Conexión Red Verde
15: Accesibilidad

(2) **PROCEDIMIENTO:**

Con base en el ítem 2 del Procedimiento, esta dependencia analizó el expediente presentado por el promotor con lo aprobado en la Ordenanza Metropolitana 004-2021, con el fin de verificar la **No oposición entre la Ordenanza que aprobó el PUAE y la propuesta de fraccionamiento:**

PLANO OM 004-2021	PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO	OBSERVACIONES
1. Plano de Conformación	1. Plano de Conformación	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
2. Plano de Composición	2. Plano de Composición	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el



PLANO OM 004-2021	PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO	OBSERVACIONES
		PUAE
3. Equipamientos y Áreas Verdes Públicas	3. Equipamientos y Áreas Verdes Públicas	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
4. Áreas privadas afectadas al uso público	4. Áreas privadas afectadas al uso público	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
5. Sectores de Planificación	5. Sectores de Planificación	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
6. Fraccionamiento	6. Fraccionamiento	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
7. Equipamientos Privados <i>“Ubicación de Equipamientos privados”</i>	7. Equipamientos Privados <i>“Ubicación de Equipamientos privados”</i>	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
8. Usos de Suelo y Zonificación <i>“Plano de Uso de Suelo Propuesto”</i>	8. Usos de Suelo y Zonificación	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
9. Diseño Vial General	9. Diseño Vial General	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
10. 1; 10.2 y 10.3 Secciones Viales Típo.	10. 1 y 10.2 Diseño Vial Secciones Típica	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
11. Zona 30 <i>“Diseño Vial Zona 30”</i>	11. Zona 30 <i>“Diseño Vial Zona 30”</i>	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
12. y 12.1 Sistema de Aceras	12. y 12.1 Sistema de Aceras	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
13. Plano de Ciclovías	13. Plano de Ciclovías	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
14. Conexión Red Verde	14. Conexión Red Verde	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
15. Red de Accesibilidad	15. Red de Accesibilidad	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE

De manera general en los planos presentados para revisión del proyecto de fraccionamiento, se menciona que la información contenida en planos y archivos digitales de excel, pdf y dwg, no difieren con las ordenanzas metropolitanas del PUAE San Patricio, en relación a su contenido aprobado.

(3) ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS:

En relación a la información remitida por el promotor a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se verifica que las áreas verdes constantes en la propuesta de fraccionamiento no difieren de las aprobadas en las Ordenanzas que aprobaron el PUAE San Patricio.

(4) CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales PUAE, generan un mayor aprovechamiento del predio, sea por cambio de suelo y/o por aumento de edificabilidad, el mismo que puede ser cobrado por concepto de concesión onerosa de derecho en dinero o en especie.

La Ordenanza Metropolitana No. 183 establece que el Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos permite determinar del monto correspondiente a pagar por cambios de uso y edificabilidad, donde los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de acuerdo al proyecto presentado.

El 25 de enero de 2019, se aprobó la Ordenanza Metropolitana No. 284 del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial – PUAE San Patricio, en la cual en el artículo 30.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por cambio de uso de suelo; y, Artículo 31.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por edificabilidad, estableció: “(...) *El valor que el proyecto San Patricio deberá cancelar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de Concesión Onerosa de Derechos por Venta de Edificabilidad es de seis millones ochocientos ocho mil setecientos sesenta y siete dólares con cincuenta y siete centavos (\$6.808.767,57).(…)*” que correspondieron en su totalidad a la Venta de edificabilidad; ya que el valor por cambio de uso de suelo fue equivalente a cero (USD. 0).

CÁLCULO CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Con los datos constantes en la Ordenanza Metropolitana No. 284, se procedió a realizar la revisión del cálculo respecto a concesión onerosa de derechos, con base al procedimiento descrito en la Ordenanza Metropolitana No. 183, ordenanza vigente a la fecha de aprobación del PUAE San Patricio.

El requerimiento al año 2019 respondió a un análisis referente al cambio en el aprovechamiento urbanístico, tanto en uso de suelo como edificabilidad.

Para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos se aplicaron los siguientes artículos de la normativa aplicable:

“Artículo 5.- Ausencia de asignación de datos de zonificación y uso de suelo.- Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes circundantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total.

En caso de que los predios circundantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación base aquella localizada a la distancia más cercana al predio.

ZONIFICACIÓN

Artículo 9.- 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.- 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 requeridas por el proyecto, correspondientes al uso de suelo asignado, según lo establecido en el Anexo No. 3, Asignación de zonificaciones en base al uso de suelo, de la presente Ordenanza. La determinación de los valores a pagarse, correspondientes al cambio en la clasificación y/o uso suelo, se realizará a través de la aplicación de la siguiente fórmula:

CODu = [(valor del terreno de llegada - valor del terreno de partida) x porcentaje de participación por suelo]

Donde:

- *CODu = Concesión onerosa de derechos por cambio de clasificación y uso de suelo.*
- *Valor del terreno de llegada= (AIVA x Índice de revalorización) 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 de la presente Ordenanza.

iii) AUV= Área útil vendible.

- 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.

- 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.

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 previsto en el literal a) del presente artículo.

Fórmula:

$CODE = [(valor\ del\ terreno\ de\ llegada - valor\ del\ terreno\ de\ partida) \times porcentaje\ de\ participación\ por\ edificabilidad]$

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 análogas 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 ordenanza de valoración catastral vigente.

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 ordenanza 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)*

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 análogas a las de PUAE, obtenidas 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 ordenanza 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 factor respecto al uso constructivo al que se destinará el proyecto, en base a la ordenanza 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 las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7.

Artículo 10.- Aplicación de las fórmulas de Concesión Onerosa de Derechos.- La aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo precedente observará las siguientes condiciones:

a) La fórmula de cambio de uso y clasificación de suelo, expuesta en el literal a) del artículo 9 de la presente Ordenanza, se aplicará independientemente para cada uno de los lotes que conforma un PUAE. Los proyectos solo podrán optar por los cambios en la clasificación y/o uso

de suelo establecidos en las combinaciones contenidas en los Anexos No. 1 y 2 de la presente Ordenanza.

b) La fórmula de venta de edificabilidad establecida en el literal b) del artículo 9 de la presente Ordenanza, se aplicará independientemente para cada uno de los lotes que conforma un PUAE y que requiera de un incremento de edificabilidad.

c) Cuando el predio o uno de los predios de un PUAE sea de carácter mixto, conteniendo dos o más tipos de proyectos, según la clasificación establecida en el artículo 9, se aplicará el porcentaje previsto para cada tipo de proyecto en proporción a su ocupación en el predio (porcentaje del COS total por tipo de proyecto).

d) El costo del m² de construcción se tomará de la Ordenanza de valoración catastral vigente, proporcionada por la Dirección Metropolitana de Catastro

e) Para el caso de PUAE que se desarrollen en suelo rural, se tomará como base mínima el valor del metro cuadrado de terreno establecido en la columna de Áreas Especiales de la tabla de valores del metro cuadrado de suelo rural de la Ordenanza de valoración catastral vigente.”

Cálculo de COD por cambio en uso de suelo

Para efecto de la revisión de cambio en uso del suelo, se tiene de base lo aprobado en la ordenanza:

- Se solicitó el cambio de Uso de suelo de Residencial Urbano 1 (RU1) a Residencial Urbano 2 (RU2);
- Se solicitó el cambio de Uso de suelo de Múltiple (M) a Residencial Urbano 2 (RU2);

Los índices de revalorización de suelo establecidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda fueron:

Cuadro 1. Índices de Revalorización del Suelo (2019):

Uso de Suelo vigente (PUOS 2019)	Uso de Suelo – PUAE requerido (2019)	Índice de revalorización¹
Residencial Urbano 1 (RU1)	Residencial Urbano 2 (RU2)	1
Múltiple (M)	Residencial Urbano 2 (RU2)	1

El cálculo realizado se lo anexa al presente informe en el Anexo No. 03 Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos.

De la revisión de la información del expediente del PUAE se observa que en el artículo 30, numeral 2 constan en el texto los lotes G1, G2, G3, G4, G5, G10, G13, G14, G15, G16, G17, G18 y G19, como si estos fueran objeto de “Cambio en el uso de suelo Residencial Urbano 1 (RU1) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2),”; sin embargo, estos no constan en el cálculo

¹ Memorando DMPPS- 114-2018 de fecha 04 de abril de 2018, se remitió al Director de Planeamiento del Suelo- STHV la actualización de los Anexos 2 y 3 de la OM 183.

realizado en el Cuadro Nro. 12 “Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo del PUAE San Patricio”, por lo que se verifica que en el plano de la ordenanza correspondiente no existió un cambio en el uso del suelo y que en el cuadro de cálculo de la COD no consta su revalorización, lo que no corresponde al texto del artículo 30, numeral 2.

Una vez revisados los valores de cálculo, así como los índices de revalorización y las áreas que constan en el Cuadro de la Ordenanza Metropolitana Nro. 284, se verifica que el valor resultante del cálculo por cambio en el uso de suelo es cero, conforme se estableció en el año de aprobación del PUAE.

Cálculo de COD del cambio en edificabilidad

Respecto a la venta de edificabilidad se tiene lo siguiente:

- Lotes que no presentan decremento en edificabilidad;
- Lotes que no presentan incremento en edificabilidad;
- Lotes que no presentan cambios en edificabilidad

Para la revisión de los valores correspondientes a la venta de edificabilidad, se analizaron las áreas de lotes constantes en la Ordenanza Metropolitana No. 284, así como los insumos constantes en la Ordenanza Metropolitana No. 196 que corresponde al Plano de Valor de Suelo emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro en el año de corte del análisis.

Para el efecto del desarrollo del cálculo, se adjunta al presente como Anexo No. 03 Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos.

Para la revisión del cálculo se tomó en cuenta, como insumos principales, los lotes que contienen cambios al aprovechamiento, edificabilidad, plano del valor del suelo OM 196-DMC (valor de construcción por m²), factores de uso, áreas que constan en el cuadro de la Ordenanza Metropolitana No. 284. Para los lotes se observa que el valor resultante del cálculo venta de edificabilidad es el mismo que consta en la ordenanza aprobada; es decir \$6'808.767,57.

Cuadro resumen de cálculo de la COD del PUAE

ITEM	2019
Cambio de Uso de Suelo	0
Venta de Edificabilidad	\$ 6.808.767,57
TOTAL	\$ 6.808.767,57

APLICACIÓN DE LAS REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO:

Con el fin de consolidar el informe técnico sobre la propuesta de fraccionamiento del PUAE San Patricio, ingresada a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, mediante Memorando Nro. STHV-DMPPS-2022-0584-M solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial emitir informe técnico sobre el cumplimiento de la normativa vigente aplicable y de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la propuesta de fraccionamiento presentada, en relación al expediente de la propuesta de trazado vial, áreas verdes y equipamientos.

Mediante memorando No. STHV-DMGT-2022-1417-M del 29 de diciembre de 2022 se remitieron los informes técnicos respecto del cumplimiento de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

- **GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0216-IT (Análisis del sistema vial)**

Este informe en la parte pertinente establece textualmente lo siguiente:

“-La calle C2 SECCIÓN 1, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que para ese ancho y longitud de vía esta debía ser catalogada como vía COLECTORA B, y se encuentra como vía LOCAL.

-El ancho vial de la calle E1, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías ahí especificado es de 8,00m y esta tiene 4,00m.

-El ancho vial de la calle F1, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías ahí especificado para una longitud de entre 301– 400 es de 14,00m y esta tiene una longitud 372.18m y un ancho total de 11.30m.

-El ancho vial de la calle F2, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías ahí especificado para una longitud de entre 201– 300 es de 12,00m y esta tiene una longitud 235.86m y un ancho total de 11.30m.

-El ancho vial de la calle G1, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías ahí especificado para una longitud de entre 201– 300 es de 12,00m y esta tiene una longitud 240.17m y un ancho total de 11.30m.

-El ancho vial de la calle H1, NO se encuentra cumpliendo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías ahí especificado para una longitud de entre 301– 400 es de 14,00m y esta tiene una longitud 361.73m y un ancho total de 11.30m.

-A la calle denominada Río Santiago se la debió haber catalogada como vía COLECTORA, y con un ancho mínimo de 18,00 en toda su longitud.

-Las vías E3, E1 y H1, son vías que no tienen continuidad, sin embargo no se proyectan curvas que faciliten el retorno.”

- **GADDMQ-STHV-DMGT-2022-0216-IT (Análisis Urbano)**

Este informe en la parte pertinente establece textualmente lo siguiente:

“Con base a los datos constantes en el Cuadro No. 9 (Forma de Ocupación del Suelo y Edificabilidad), de la Ordenanza No. 284, y el Cuadro No. 3, Superficies y Linderos de lotes, del fraccionamiento propuesto, se determina que 94 lotes generados, cumplen con el lote mínimo, frente mínimo y la relación frente-fondo (1:5), a excepción de seis (6) lotes, que se detallan a continuación:

Lote C30: no cumple con el frente mínimo asignado (40m) por cuanto tiene un frente de 20,03m.

Lote D2: no cumple con el frente mínimo asignado (40m) por cuanto tiene un frente de 14.30m, ni con la relación frente-fondo (1:5).

Lote E1: no cumple con el frente mínimo asignado (40m) por cuanto tiene un frente de 5.11m, ni con la relación frente-fondo (1:5).

Lote E4: no cumple con el frente mínimo asignado (40m) por cuanto tiene un frente de 13.29m, ni con la relación frente-fondo (1:5).

Lote E5: no cumple con el frente mínimo asignado (40m) por cuanto tiene un frente de 5.50m, ni con la relación frente-fondo (1:5).

Lotes H1: no cumple con el frente mínimo asignado (20m) por cuanto tiene un frente de 11.30m, ni con la relación frente-fondo (1:5). (...)

(...)Con base al Cuadro No. 05, Linderos de las áreas verdes públicas, del fraccionamiento propuesto los lotes correspondientes al Área Verde: AV1, AV2, AV3 (Cuerpos 1, 2 y 3), AV4, AV6 y AV7 cumplen con la relación frente fondo (1:5). El lote AV5, no cumple con la relación frente-fondo (1:5). (...) “

CONCLUSIONES

Con base a lo señalado en el presente documento, así como de los informes adjuntos al presente, esta entidad realizó el análisis que permite verificar que el promotor presentó todos los requisitos y que la propuesta de fraccionamiento no presenta oposición o alteración al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano en cumplimiento del Numeral 2 “PROCEDIMIENTO”, del Anexo 04 “PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”; Adicionalmente, se tienen las siguientes conclusiones:

- Respecto al numeral 2 del procedimiento para la revisión del proyecto de fraccionamiento, se constata que contiene la misma información que fue aprobada en las ordenanzas metropolitanas del PUAE San Patricio, por lo que no presenta oposición o alteración al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano.
- En el informe presentado por la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial se concluye que la propuesta de fraccionamiento presentada, cumple parcialmente con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- Respecto al cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos referente a cambio en el uso de suelo como de edificabilidad, se indica que una vez revisados los valores de cálculo por efectos en el cambio de uso de suelo, así como los insumos que corresponden, los valores de AIVA, índices de revalorización, áreas (superficies de lotes) que constan en la Ordenanza Metropolitana Nro. 284, el valor resultante del cálculo por cambio en el uso de suelo es de cero y por venta de edificabilidad se concluye que el cálculo es el mismo que consta en la ordenanza aprobada; es decir \$6'808.767,57 usd.
- Conforme el análisis y la aplicación de la normativa vigente aplicable en relación a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, el proyecto de fraccionamiento cumple parcialmente conforme lo mencionado en los informes técnicos del memorando No. STHV-DMGT-2022-1417-M.

RECOMENDACIONES

- Se pone en consideración al Concejo Metropolitano las recomendaciones formuladas por la Contraloría General del Estado que consta en el Informe No. DNA5.GAD-0044-2022 emitido el 13 de junio de 2022, en relación al PUAE San Patricio.

ANEXOS

Anexo 01. Expediente presentado por el promotor

Anexo 02. Documentación emitida por la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial (DMGT)

Anexo 03. Cálculo de Concesión Onerosa de Derecho



ACCIÓN	RESPONSABLE	ENTIDAD	FIRMA
Elaboración	Arq. Cristina Paredes	DMPPS (revisión de no oposición)	
	Arq. Elizabeth Ortiz	DMGT (Revisión RTAU fraccionamiento)	
	Arq. Donny Aldean	DMGT (Revisión RTAU vialidad)	
	Abq. Ismael Villagómez	DMPPS	
Revisión y Aprobación	Arq. Darío Gudiño	DMGT	
Revisión y aprobación	Arq. Karina Suárez	DMPPS	