

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO

INFORME TÉCNICO

No. Informe:	IT-STHV-DMPPS-2023-0023
Fecha informe:	10 de febrero de 2023
Tema:	Informe tecnico para la revisión del cálculo de la concesión onerosa de derechos de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales conocidos por la Comisión de Uso de Suelo y aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito.
Solicitante	Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quit oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-6001-O / Resolución No. 064-CUS-2022
Elaboración del informe:	Arq. Pablo Macanchi.

ANTECEDENTES

Con oficio No. GADDMQ-SGCM-2022-6001-O de 07 de noviembre de 2022 la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, remite la Resolución No. 064-CUS-2022 emitida en sesión ordinaria con fecha 24 de octubre de 2022, con la cual pone en consideración que durante el tratamiento del cuarto punto del orden del día sobre el *“Informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda sobre el cumplimiento de las recomendaciones del examen especial”* de la Contraloría General del Estado; resolvió *“disponer al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, verifique que la concesión onerosa de derechos aplicada en cada uno de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales de los que se ha emitido dictamen favorable en la Comisión de Uso de Suelo, se haya hecho ajustándose a la norma, en lo que implica el cumplimiento de la recomendación tercera del informe de la Contraloría General del Estado, especialmente con los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que han sido objeto de la acción de control”*.

Adicionalmente, la resolución emitida por la Comisión de Uso de Suelo, *“recomienda al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el cumplimiento de cada una de las recomendaciones constantes en el informe emitido por la Contraloría General del Estado.”*

La Contraloría General del Estado el 13 de junio de 2022 aprobó el informe general denominado *“Examen Especial a la asignación del uso del suelo, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo, de los planes parciales, planes especiales, PUAES, PUA y ecoeficientes en Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS); a las resoluciones administrativas e informes para las transformaciones de uso, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo; al cálculo y pago de la contribución especial y/o concesión onerosa producida por la planificación urbanística; y a sus respectivas ordenanzas, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de agosto de 2021.”*

La recomendación tercera del informe general en mención indica *“Previo a emitir los informes con sus dictámenes, verificaran que los coeficientes del factor de ajuste para el cálculo de la concesión onerosa de derechos se encuentren determinados técnicamente para que la captación por el incremento de la edificabilidad, represente al MDMQ una participación justa y equitativa.”*

Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que cuentan con su ordenanza específica, fueron tramitados y aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito bajo la normativa técnica y legal establecida por la Ordenanza Nro. 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante resolución Nro. SHTV-12-2017 suscrita el 18 de diciembre de 2017 y modificada por la resolución Nro. STHV-17-2018 suscrita el 29 de noviembre de 2018, estableció el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

MARCO NORMATIVO

El artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (Registro Oficial No. 790 de 5 de julio de 2016) establece que: *“(...) los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:*

1. *Se transforma el suelo rural en urbano.*
2. *Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.*
3. *Se modifican los usos del suelo.*
4. *Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.”*

El artículo 72 ibídem, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

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.

Mediante Ordenanza Nro. 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017 se aprobó el instrumento que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales. Actualmente esta Ordenanza se encuentra derogada por la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 sancionada el 2 de noviembre de 2022, sin embargo, los PUAE que cuentan con una ordenanza, fueron aprobados bajo el imperio de la Ordenanza No. 183-2017.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante resolución Nro. SHTV-12-2017 suscrita el 18 de diciembre de 2017 y modificada por la resolución Nro. STHV-17-2018 suscrita el 29 de noviembre de 2018, estableció el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales. El artículo 14 determina: *"Etapa IV. Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) y Propuesta de pago.- Los proyectos que hayan obtenido el*

informe de viabilidad otorgado por la Mesa Técnica de PUAE, presentarán a la STHV su propuesta de pago por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, la misma que será conocida y analizada por la Mesa Técnica de PUAE.”

Cabe mencionar que estas Resoluciones fueron derogadas por la Ordenanza No. 001-2021 que entró en vigencia a partir del 11 de noviembre de 2022.

La disposición transitoria cuarta de la Ordenanza No. PMDOT- PUGS 001-2021, dispone: *“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.”

CONSIDERACIONES GENERALES

El informe técnico con el cual se pone en consideración la revisión del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos con el fin de verificar que los valores aplicados en cada uno de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se han emitido dictamen favorable en la Comisión de Uso de Suelo, aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito, se hayan hecho ajustándose a la norma. Es así que, la revisión se basa tanto en la información obtenida de las ordenanzas metropolitanas respectivas de cada proyecto, en base a las recomendaciones del informe generado por la Contraloría General del Estado, y en los datos que se exponen para el análisis de cada proyecto.

Los Proyectos Arquitectónicos Urbanísticos Especiales materia de presente informe técnico son:

PUAE	Nro. de Ordenanza	Año de sanción	Cálculo COD
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL COCHAPAMBA	144	2016	NO
SUSTITUTIVA, HOSPITAL SANTA CRUZ	145	2016	NO
MODIFICATORIA CENTRO DE CONVENCIONES METROPOLITANO DE LA CIUDAD DE QUITO	161	2017	NO
MODIFICATORIA MANUEL CORDOVA GALARZA	234	2018	NO
SUSTITUTIVA, HUARCAY CASA PARA TODOS	258	2018	NO
REFORMATORIA CIUDAD JARDÍN	275	2018	NO
LA BETANIA	273	2018	NO
HOTEL HOLIDAY INN	283	2019	SI
SAN PATRICIO	284	2019	SI
ZEDE	PUAE-001	2019	NO

VEDERE TECTUM	PUAE-002	2019	SI
SANTA MÓNICA	PUAE-003	2019	SI

Adicionalmente, los PUAE que han sido conocidos por la Comisión de Uso de Suelo durante el año 2022 y que están en su respectivo proceso legislativo, son los siguientes:

PUAE	Cálculo COD
SAN JOSÉ	SI
BOSQUES DE LA PAMPA	NO

En este contexto, se realizará la revisión y análisis para los proyectos PUAE que requirieron y requieren actualmente del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos, siendo estos los siguientes:

1. Hotel Holiday Inn Quito Airport
2. San Patricio
3. Vedere Tectum
4. Santa Mónica
5. San José
6. Bosques de la Pampa

INFORME TÉCNICO

Conforme lo mencionado, el informe técnico revisará y pondrá en consideración el análisis que se realiza para los proyectos PUAE que han sido aprobados con sus respectivas ordenanzas metropolitanas y que se aplicó la normativa constante al momento de su aprobación.

1. PUAE HOTEL HOLIDAY INN QUITO AIRPORT

En base a los datos obtenidos de la Ordenanza Metropolitana No. 283 sancionada el 24 de enero de 2019, que regula el PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport, se realizó la revisión del cálculo respectivo de Concesión Onerosa de Derechos por Venta de Edificabilidad, con los datos vigentes a la fecha de su sanción (año 2019) cuya fórmula desarrollada se encuentra en el anexo 1 del presente informe.

El valor por Concesión Onerosa de Derechos es de \$ 451.590,86 lo cual concuerda con el cálculo establecido en la Ordenanza 283 del año 2019.

2. PUAE SAN PATRICIO

En base a los datos obtenidos de la Ordenanza Metropolitana No. 284 sancionada el 25 de enero de 2019, que regula el PUAE San Patricio, se realizó la revisión del cálculo respectivo de Concesión Onerosa de Derechos por Venta de Edificabilidad y por Cambio de Uso de Suelo, con los datos vigentes a la fecha de su sanción (año 2019), cuyas fórmulas desarrolladas se encuentra en el anexo 2 del presente informe.

El valor por Concesión Onerosa de Derechos es de \$ 6.808.767,57 lo cual concuerda con el cálculo establecido en la Ordenanza 284 del año 2019.

Para este proyecto la Contraloría General del Estado, observó lo siguiente:

“El equipo auditoría calculó la Concesión onerosa de derechos con la fórmula del artículo 9 de la Ordenanza 183, aplicando el uso de suelo Residencial 1A en los lotes de los sectores F y G conforme a la planificación propuesta en el PUAE San Patricio, estableciéndose el valor de 2 855 463,64 USD por concepto de Concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo (anexo 11)”.

Cabe señalar que el Uso de suelo RU1A (residencial urbano unifamiliar), no ha sido asignado en ninguna área del PUAE San Patricio, y su asignación conllevaría el cambio de asignaciones de ocupación de suelo y edificabilidad, en base a lo establecido en la Ordenanza 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017 y sus respectivos anexos actualizados.

3. PUAE VEDERE TECTUM

En base a los datos obtenidos de la Ordenanza PUAE-002 sancionada el 09 de mayo de 2019, que regula el PUAE Vedere Tectum, se realizó la revisión del cálculo respectivo de Concesión Onerosa de Derechos por Cambio de Uso de Suelo, con los datos vigentes a la fecha de su sanción (año 2019), cuya fórmula desarrollada se encuentra en el anexo 3 del presente informe.

El valor por Concesión Onerosa de Derechos es de \$ 18.645,68 lo cual, concuerda con el cálculo establecido en la Ordenanza PUAE-002 sancionada el 09 de mayo de 2019.

4. PUAE SANTA MÓNICA

En base a los datos obtenidos de la Ordenanza Metropolitana 003-2019 sancionada el 17 de septiembre de 2019, que regula el PUAE Santa Mónica, se realizó la revisión del cálculo respecto de la Concesión Onerosa de Derechos con los datos vigentes a la fecha de su sanción (año 2019), cuya fórmula desarrollada se encuentra en el anexo 4 del presente informe.

En base a la Ordenanza Metropolitana en mención en su *“artículo 10.- Asignación de Zonificación en Área de Promoción (ZC). - De conformidad con lo que establece el artículo IV.1.372 del Título VII del Libro IV.1 del Código Municipal, al existir una ausencia de asignación de datos de zonificación en el predio del PUAE Santa Mónica, la línea base de asignación urbanística para el área de promoción (ZC) es A1006-40, correspondiente aquella del predio circundante No. 3672119 con mayor coeficiente de ocupación, la cual se utilizará para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos por incremento de edificabilidad y zonificación prevista en el artículo 30 de la presente ordenanza”.*

La Secretaría, desde la información del PUAE Santa Mónica, observa que la zonificación de A1006-40, con lo cual, aplicando la normativa vigente al momento de tratamiento, el cálculo establecido en la Ordenanza Meropolitana 003-2019 con el valor por Concesión Onerosa de Derechos fue de \$ 0,00.

Sin perjuicio de lo mencionado se pone en consideración a la Comisión de Uso de Suelo que para este proyecto la Contraloría General del Estado, observó lo siguiente:

“En la Ordenanza Metropolitana 003-2019 de 17 de septiembre de 2019, se estableció que el valor de la concesión onerosa de derechos del PUAE Santa Mónica es de 0,00 USD, debido a que, el Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo, elaboró un informe en el que consideró en la línea base de asignación, la zonificación de un predio que no es circundante inmediato; y para el uso de suelo de los bloques A y B, utilizó el uso de suelo correspondiente a Residencial Urbano 1 y 2, en lugar del de vivienda unifamiliar previsto en el proyecto; el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, aprobó el informe y remitió a la Comisión de Uso de Suelo, quien emitió dictamen favorable en los informes IC-O-2019-165 de 30 de abril de 2021 e IC-O-CUS-2019-021 de 5 de agosto de 2021; inobservando el artículo 5 y 9 de la Ordenanza 183 de 13 de septiembre de 2017, codificada en los artículos 2469 y 2477 del Código Municipal, y numeral 1.1.1. “Uso Residencial (R)” de la Ordenanza Metropolitana 210-2018 de 12 de abril de 2018, ocasionando que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no perciba 2 254 928,10 USD por concesión onerosa de derechos”.

En la observación la Contraloría no considera todas las zonificaciones circundantes sino únicamente las colindantes. Se realizará el siguiente cálculo en función del criterio emitido por la Contraloría General del Estado con su equipo auditor.

a) Sobre los Usos de suelo del PUAE:

Conforme los datos que establece la ordenanza metropolitana No. 003-2019 en su artículo 29 y en aplicación del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017, se menciona que en el PUAE Santa Mónica se requirieron los siguientes cambios:

- Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 2 (RU2), en los lotes B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 y B10.
- Cambio de uso de suelo Múltiple (M) a uso de suelo Residencial Urbano 1 (RU1), en los lotes: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36 y A37.

El desarrollo de este cálculo se encuentra en el anexo 4 del presente informe, cuyos resultados se muestran en el cuadro resumen descrito a continuación:

Cuadro No. 1 COD por cambio de clasificación, uso de suelo y zonificación

Lote	tipo de cambio	Uso de suelo de partida	Uso de suelo de llegada	Zonificación de partida	Zonificación de llegada	Valor de COD
A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36 y A37.	cambio de clasificación, uso de suelo y zonificación	Múltiple	Residencial Urbano 1	ZC	A502-35	0,00

B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 y B10.	cambio de clasificación, uso de suelo y zonificación	Múltiple	Residencial Urbano 2	ZC	A203-50	0,00
TOTAL						0,00

Cabe señalar que el uso de suelo RU1A (residencial urbano 1 unifamiliar), no ha sido asignado en ninguna área del PUAE Santa Mónica, y su asignación fuera de la fecha de su aprobación, conllevaría el cambio de asignaciones de ocupación de suelo y edificabilidad, en base a lo establecido en la Ordenanza 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017 y sus respectivos anexos, por lo que ésta Secretaría no podría tomar de manera administrativa decisiones que fueron aprobadas de manera legislativa.

b) Sobre la línea base de asignación de zonificación:

Ordenanza Metropolitana No. 003-2019, *“artículo 10.- Asignación de Zonificación en Área de Promoción (ZC). - De conformidad con lo que establece el artículo IV.1.372 del Título VII del Libro IV.1 del Código Municipal, al existir una ausencia de asignación de datos de zonificación en el predio del PUAE Santa Mónica, la línea base de asignación urbanística para el área de promoción (ZC) es A1006-40, correspondiente aquella del predio circundante No. 3672119 con mayor coeficiente de ocupación, la cual se utilizará para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos por incremento de edificabilidad y zonificación prevista en el artículo 30 de la presente ordenanza.”*

Ordenanza Metropolitana No. 183, *“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.”

Por otro lado, la observación de Contraloría General del Estado en base al informe del equipo auditor, menciona que se *“consideró en la línea base de asignación, la zonificación de un predio que no es circundante inmediato”*. Si bien, todas las zonificaciones son circundantes, incluyendo la A1006-40, para este análisis se tomará la zonificación A1004-40 que ha sido establecido por la Contraloría.

Para el presente informe técnico se analizó la zonificaciones mencionadas con relación a los datos declarativos por el promotor en formulario declarativo contenido en el Anexo II de la Ordenanza Metropolitana No. 003-2019 PUAE Santa Mónica. Es así que, los resultados se ponen en conocimiento y consideración de la Comisión de Uso de Suelo.

c) Datos declarativos por el promotor:

Para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos aplicando la fórmula de venta de edificabilidad, se revisa el formulario declarativo del promotor en el cual se encuentra con los siguientes datos para la aplicación de la norma:

- Uso de la edificación: Residencia y Comercio
- Tipo de Estructura: Hormigón armado
- Tipo de acabados: E
- Tipo de propiedad: Propiedad Horizontal

Conforme la aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 196 “ordenanza metropolitana de aprobación del plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del distrito metropolitano de quito, mediante la aplicación de los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición y que regirán para el bienio 2018-2019”, sancionada el 22 de diciembre de 2017, en esta ordenanza se establece que un factor de uso constructivo para el uso de la edificación residencial y otro para el uso de la edificación comercio, por lo que es necesario establecer los siguientes escenarios de cobro:

Escenario 1. La revisión y desarrollo de la fórmula se encuentra en el Anexo 4.1, del presente informe, con los siguientes datos:

Escenario 1: Uso de edificación RESIDENCIAL	Datos para el cálculo
Zonificación de partida:	A1004-40
Factor de uso constructivo:	1
Uso de edificación:	Residencial
Estructura:	Hormigón Armado
Tipo de acabados:	Tipo E
Tipo de propiedad:	Propiedad Horizontal
Valor de la COD (\$):	660.480

Escenario 2. La revisión y desarrollo de la fórmula se encuentra en el Anexo 4.2, del presente informe, con los siguientes datos supuestos:

Escenario 2: Uso de edificación COMERCIO	Datos para el cálculo
Zonificación de partida:	A1004-40
Tipo de Comercio	B: Primera, lujo y especial
Factor de uso constructivo:	1,72
Uso de edificación:	Comercio
Estructura:	Hormigón Armado
Tipo de acabados:	Tipo E
Tipo de propiedad:	Propiedad Horizontal
Valor de la COD (\$):	1.136.025

5. PUAE SAN JOSÉ

En base a los datos obtenidos del expediente remitido a la Comisión de Uso de Suelo, se realizó la revisión del Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos por cambio de uso de suelo a la fecha actual, el cual se muestra en el anexo 5 del presente informe.

El valor por Concesión Onerosa de Derechos es de \$ 1.101,68 lo cual, concuerda con el cálculo establecido para el PUAE San José.

6. PUAE BOSQUES DE LA PAMPA

En base a los datos obtenidos del expediente del proyecto remitido a la Comisión de Uso de Suelo en diciembre de 2022 y, considerando que este Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial se exonera del pago de la Concesión Onerosa de Derechos únicamente en las áreas destinadas a Vivienda de Interés Social determinadas por el ente rector nacional de hábitat y vivienda se puso en consideración que las áreas del proyecto que no tengan esta calificación deberán cancelar el valor por Concesión Onerosa de Derechos en base a lo determinado en la normativa general vigente para el Distrito Metropolitano de Quito, previo a su respectivo licenciamiento de construcción (LMU 20). El proyecto no considera valores de cobro.

ANEXOS

1. Matriz cálculo PUAE Hotel Holiday Inn Quito Airport
2. Matriz cálculo PUAE San Patricio
3. Matriz cálculo PUAE Vedere Tectum
4. Matriz cálculo PUAE Santa Mónica
5. Matriz cálculo PUAE San José

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	2023-02-10	
Revisión	Eco. Carina Sandoval	DMPPS	2023-02-10	
Revisión	Arq. Monserrat Carranza	DMPPS	2023-02-10	
Revisión y aprobación	Arq. Karina Suárez	DMPPS	2023-02-10	