

**SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO**

INFORME TÉCNICO IT-STHV-DMPPS-2023-028

Fecha informe:	22 de febrero de 2023
Tema:	Informe Técnico "PROYECTO DE ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 003 - 2019 - PUAE QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA"
Solicitante:	Resolución No. 018-CUS 2023 Comisión de Uso de Suelo
Fecha solicitud:	13 de febrero de 2023

I. SOLICITUD

El lunes 13 de febrero del 2023 se realizó la sesión No. 193 - ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, en la cual se determinó en la Resolución Nro. 018-CUS-2023 solicitar "(...) a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que se emitan los informes correspondientes con firma de responsabilidad, tomando en consideración todo lo discutido en esta sesión de la Comisión de Uso de Suelo, es decir, la valoración exacta sin factores de descuento en el caso de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, en el caso de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, sin los comparativos con los otros PUAES, y únicamente con la última sugerencia que se ha realizado; y, las demás observaciones que han sido expuestas en esta sesión por los señores concejales Juan Carlos Fiallo y René Bedón, en referencia a los artículos que se van a modificar, para poder avanzar con el proceso reformativo (...)"

II. ANTECEDENTES

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 003-2019-PUAE, sancionada el 17 de septiembre de 2019, se aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Santa Mónica" a desarrollarse en el predio No. 1289113 en la parroquia Cumbayá. La aprobación de la ordenanza no constituye habilitación del suelo.

Con oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2022-0562-O de 25 de julio de 2022, la señora Concejala Mónica Sandoval Campoverde, en calidad de Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano el Proyecto de "ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 003 - 2019 - PUAE QUE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SANTA MÓNICA", de iniciativa legislativa de los miembros de la Comisión en referencia.

El 03 de agosto del 2022 se realizó la sesión extraordinaria de la mesa técnica del PUAE Santa Mónica, en cumplimiento de la Resolución Nro. 057-CUS-2022 con la cual se solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que: *“(...) en el término de ocho (08) días, emita los informes técnicos y legales correspondientes, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, incluyendo en el caso de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el informe de la Mesa Técnica PUAE”*. Como resultado de la mesa, los miembros requirieron conocer los documentos habilitantes que motivan el proyecto de ordenanza, concluyendo de manera unánime que se requiere más tiempo para el análisis del proyecto de ordenanza reformatoria remitida por la Comisión de Uso de Suelo.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0053-O de 6 de enero de 2023 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano, se convocó a la sesión ordinaria Nro. 185 de la Comisión de Uso de Suelo para el 9 de enero de 2023, en la cual el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, Concejal Fernando Morales, solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realizar la mesa técnica del PUAE Santa Mónica con la presencia de los miembros de la mesa de carácter indelegable.

Con fecha 11 de enero de 2023 se realizó la sesión extraordinaria de mesa técnica del PUAE Santa Mónica, de la cual se generó un acta de mesa, remitida por esta Secretaría mediante oficio Nro. STHV-2023-0043-O, que se conoció en la Sesión Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo Nro. 186, realizada el lunes 16 de enero de 2023.

Mediante oficio Nro. STHV-2023-0074-O de 20 de enero de 2023, se remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano el informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2023-015, el cual concluyó *“En ese sentido, al ser una iniciativa legislativa que no contempla aspectos técnicos de análisis por parte de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, se emite criterio favorable para que el Concejo Metropolitano, en uso de las atribuciones y competencias establecidas en el artículo 87 del COOTAD y artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, continúe con el proceso legislativo metropolitano establecido para la aprobación de la propuesta de Ordenanza reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No.003-2019-PUAE sancionada el 17 de septiembre de 2019.”*

El lunes 13 de febrero del 2023 se realizó la sesión No. 193 - ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, en la cual se determinó en la Resolución Nro. 018-CUS-2023 solicitar *“(...) a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que se emitan los informes correspondientes con firma de responsabilidad, tomando en consideración todo lo discutido en esta sesión de la Comisión de Uso de Suelo, es decir, la valoración exacta sin factores de descuento en el caso de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, en el caso de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, sin los comparativos con los otros PUAES, y únicamente con la última sugerencia que se ha realizado; y, las demás observaciones que han sido expuestas en esta sesión por los señores concejales Juan Carlos Fiallo y René Bedón, en referencia a los artículos que se van a modificar, para poder avanzar con el proceso reformativo (...)”*

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0136-O de 13 de febrero de 2023, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con base en los valores establecidos en la Ordenanza No.003-2019-PUAE-Santa Mónica sancionada el 17 de septiembre de 2019, da a conocer los valores de las áreas por aporte urbanístico.

El 15 de febrero de 2023 se realizó la sesión extraordinaria de la mesa técnica de PUAE, convocada mediante oficio Nro. STHV-2023-0192-O, en la cual los delegados de las entidades que conforman dicha mesa, concluyen mediante el acta de mesa que *“Conforme la sesión extraordinaria, se puso en conocimiento de los delegados de la mesa técnica PUAE, el informe técnico presentado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, de la revisión y análisis del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos del PUAE Santa Mónica requerido por la Comisión de Uso de Suelo..”*

III. MARCO JURÍDICO

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN -COOTAD-

El artículo 55 del COOTAD, establece como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal: *“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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; “*

El artículo 84, letras c) y e) del COOTAD, especifica que entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: *“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 (...);”*

LEY DE RÉGIMEN PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

El artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina como competencias del Concejo Metropolitano de Quito: *Art. 8.- Le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano:*

1. Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal; 2.-) Aprobar el plan de desarrollo metropolitano y establecer, mediante Ordenanza y con competencia exclusiva y privativa dentro del Distrito, normas generales para la regulación del uso y aprovechamiento del suelo, así como para la prevención y el control de la contaminación ambiental”

ORDENANZA METROPOLITANA NO. 183-2017 (ACTUALMENTE DEROGADA)

El literal k del artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana que, regula la Concesión Onerosa de Derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (No. 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017), actualmente derogada por la Ordenanza No. 044-2022, definió a Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales – PUAE como: *“Son instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación 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 establecido en el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga derechos urbanísticos sujetos a concesión onerosa, diferentes a los establecidos en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), en materia de habilitación de suelo y edificación, según los siguientes casos: cuando existan modificaciones en la clasificación, uso y zonificación de suelo, incluyendo el incremento de los coeficientes de ocupación del suelo, que permitan un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo. Para efectos de este Título, la concesión onerosa de derechos se calculará únicamente sobre los derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en el PUOS y, por tanto, operará como un mecanismo de captura de plusvalía por la revalorización del suelo derivada de su recalificación urbanística, la cual resultará de la aprobación de la ordenanza que regulará al PUAE.”*

El artículo 4 de la Ordenanza No. 183-2017 establecía: *“Conocimiento previo de la Comisión de Uso de Suelo. - El ingreso del trámite de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales constará de dos expedientes idénticos y se lo realizará a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito. Dicha instancia remitirá un expediente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y subirá esta información en el archivo digital de la Secretaría*

General de Concejo. El otro expediente se remitirá a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, para su trámite administrativo respectivo.

Para el efecto, los promotores o propietarios deberán conformar el expediente con la siguiente información: nombre o razón social del propietario o promotor; ubicación del proyecto; superficie del terreno a intervenir; uso o destino propuesto; cuadro de áreas estimadas; plano topográfico; cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto; monto estimado total de inversión; justificación del PUAE y de sus aportes urbanísticos. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, además de la información aquí señalada, requerirá del promotor o propietario del PUAE, información adicional según lo previsto en la resolución que establezca para regular el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

Una vez conocida la propuesta por parte de dicha Secretaría, esta emitirá un informe de viabilidad o inviabilidad en un plazo de hasta 60 días contados a partir de la notificación de la Secretaría General de Concejo. Este informe será puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo con la finalidad de que esta instancia, previa resolución, remita al Concejo Metropolitano la respectiva propuesta de ordenanza o, caso contrario, informe sobre la inviabilidad del proyecto, lo cual será resuelto en última instancia por el Concejo. En ambos casos la Comisión de Uso de Suelo podrá disponer la práctica de inspecciones e informes adicionales, previo su dictamen.

El plazo imputable a la Secretaría comenzará a correr una vez que la información del PUAE cumpla con todos los requisitos establecidos y no considerará los tiempos que el proponente se tome para elaborar los estudios y las correcciones derivadas de los análisis y subsanaciones solicitadas por los integrantes de la Mesa Técnica de PUAE, los mismos que no serán superiores a 60 días, prorrogables por hasta dos ocasiones.”

El artículo 8 ibídem determinaba, la Admisibilidad de cambios en la clasificación y uso de suelo rural. - “Podrán ser tratados conforme al procedimiento previsto en el artículo 4 de la presente Ordenanza, únicamente los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que propongan cambios en la clasificación y uso de suelo rural vigentes en el PUOS, contenidos en el Anexo No. 4, Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE”.

RESOLUCIÓN NO. STHV-12-2017 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2017 QUE EXPIDE EL PROCEDIMIENTO Y LOS PARÁMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES, REFORMADA MEDIANTE RESOLUCIÓN STHV-17-2018 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018

El artículo 5, *Intervinientes en los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales*, dispone a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda como la instancia municipal encargada de la aprobación técnica de los proyectos especiales, al promotor como la persona jurídica o natural

que desarrolla el proyecto; y, a la mesa técnica como la instancia técnica conformada por representantes de las entidades municipales competentes, permanentes y eventuales que de acuerdo a la especificidad del PUAE sea necesario incorporar en el proceso de evaluación y aprobación. Las decisiones adoptadas por la mesa técnica de PUAE serán de carácter vinculante y esta instancia actuará conforme a lo determinado en la resolución mencionada.

El artículo 13 del análisis de los PUAE, determina que la mesa técnica estará a cargo del análisis de los PUAE, y emitirá el respectivo informe de viabilidad o de inviabilidad de los proyectos, y que, para la elaboración del proyecto de ordenanza, todos los proyectos deberán cumplir con los requisitos establecidos en cada etapa del procedimiento de aprobación técnica.

El artículo 14, reformado en la resolución STHV-017-2018, por el artículo 4, establece *el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales*, en el cual se detalla las diferentes etapas de aprobación de los mismos y determina que la mesa técnica determinará la viabilidad o inviabilidad del proyecto técnico; la información para análisis deberá entregarla el promotor para su tratamiento a la Secretaría General de Concejo.

El artículo 17 *Conformación y funcionamiento de la mesa técnica de PUAE* en el literal b) *Estructura y funciones de la mesa técnica de PUAE* determina: *“iii) Analizarán técnicamente los PUAE, tanto desde el ámbito de sus específicas competencias como a partir de criterios relacionados al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial u otros instrumentos de mayor escala o alcance”*.

El numeral 2, *Forma de trabajo* establece que: *"Sesión Extraordinaria. - La mesa se instalará por pedido del Presidente, para tratar temas específicos, prioritarios o urgentes, no se podrá incluir puntos varios en el orden del día y será convocada por la Secretaría de la Mesa Técnica de PUAE con al menos 24 horas de anticipación."*

ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022 RÉGIMEN DE SUELO

La Disposición Reformatoria Décima Segunda establece: *“Sustitúyase la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por el siguiente texto:*

“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.

(...) También podrá acogerse los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se encuentren dentro de una de las fases de tratamiento de conformidad a la normativa metropolitana vigente. (...)

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.”

IV. INFORME TÉCNICO

PUAE SANTA MÓNICA

Para el PUAE Santa Mónica, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha realizado el análisis considerando 2 aspectos:

- **Caso 1. En base a los datos y disposiciones aprobadas en la Ordenanza Metropolitana 003-2019.** Este análisis se realiza en estricto cumplimiento de las facultades administrativas de las entidades técnicas, de acuerdo a lo dispuesto del artículo 226 de la Constitución de la República. Es necesario recalcar que únicamente el Concejo Metropolitano está facultado para la interpretación de las normas de su aprobación, conforme el artículo 2122 del Código Municipal, que en su parte pertinente señala *“... La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda no podrá interpretar las disposiciones normativas, ni pronunciarse respecto de la inteligencia del régimen jurídico metropolitano vigente y/o vacíos jurídicos. La interpretación con carácter generalmente vinculante del contenido de las disposiciones normativas es atribución exclusiva del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito.”*
- **Caso 2. En base a la interpretación normativa realizada por el equipo auditor e la Contraloría General del Estado, en el informe del examen especial de junio de 2022.** Se precisa que, para cumplir este caso, y al no poder realizar interpretaciones de ordenanzas aprobadas por el órgano legislativo metropolitano, será necesario modificar la ordenanza metropolitana No. 003-2019, puesto que la Contraloría General del Estado utiliza datos distintos a los aprobados en los artículos, cuadros, planos y disposiciones de la ordenanza y sus anexos.

Caso 1. En base a los datos y disposiciones aprobadas en la Ordenanza Metropolitana 003-2019.

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 1 del presente informe.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda realiza la revisión, desde la información aprobada para el PUAE mediante Ordenanza Metropolitana No. 003-2019 que en su artículo

10 establece: “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”; consecuentemente, utilizando la línea base aprobada por la ordenanza, ésta Secretaria evidencia que la zonificación A1006-40 es circundante al predio en el cual se desarrolla el PUAE Santa Mónica, lo cual concuerda con lo establecido en la Ordenanza 003-2019 con el valor por Concesión Onerosa de Derechos de \$ 0,00.

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 1 del presente informe, cuyos resultados se muestran en el cuadro resumen descrito a continuación:

Cuadro 1. COD por cambio de clasificación, uso de suelo y zonificación (PUAE OM 003-2019)

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

Caso 2. En base a la interpretación normativa realizada por el equipo auditor de la Contraloría General del Estado, en el informe del examen especial de junio de 2022.

Para el análisis de este caso se pone en consideración a la Comisión de Uso de Suelo que en el PUAE Santa Mónica 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 antes descrita, la Contraloría General del Estado no considera todas las zonificaciones circundantes sino únicamente las colindantes. Se realizará el siguiente cálculo en función del criterio y datos emitidos por la Contraloría General del Estado con su equipo auditor.

Sobre el cálculo de COD en base al informe de la Contraloría General del Estado:

La Contraloría General del Estado ha determinado un valor total de Concesión Onerosa de Derechos por \$ 2 254 928,09 al asumir que se debería cobrar por incremento de edificabilidad y cambio de uso de suelo, en este último caso el equipo auditor señala que debió pasar de Múltiple a Residencial Urbano RU1A, y no a Residencial Urbano 1 (RU1) como consta en la ordenanza aprobada y sus anexos.

- Monto por cambios de uso de suelo: \$ 1 594 448,20
- Monto por venta de edificabilidad: \$ 660 479,89

Es importante precisar que el uso de suelo RU1A (residencial urbano 1 unifamiliar) no ha sido asignado en ninguna área del PUAE Santa Mónica conforme la Ordenanza aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, 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.

Sin embargo, se realiza la revisión y desarrollo del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos con los datos y criterio que el equipo auditor de la Contraloría General del Estado ha expuesto en el informe especial, siendo el cálculo y montos resultantes en los siguientes escenarios, son:

a) Sobre los usos de suelo del PUAE (contraloría)

La observación de Contraloría considera que se debió aplicar el uso de suelo Residencial 1A (RU1A) en los lotes de los sectores A y B, y aplicando la fórmula para el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos, conforme la normativa aplicable al momento del tratamiento y sanción del PUAE, se obtiene el siguiente escenario:

Escenario. Información analizada con el uso de suelo RU1A. Anexo 1.1

Escenario:	Datos para el cálculo
Uso de suelo RU1A	
Sectores del PUAE:	Lotes sectores A y B
Uso de suelo:	Residencial Urbano 1A
Uso de edificación:	Residencial
Ordenanza vigentes a la fecha de sanción:	OM 183 y OM 196
Índice de Revalorización M a RU1A:	2,33854
AIVA:	\$ 160,00
Valor de la COD (\$):	1.885.714,59

La Contraloría General del Estado con su equipo auditor consideran datos y criterios que no concuerdan con la información de la normativa aplicable (OM 183 y OM 196) al momento del tratamiento y sanción del PUAE Santa Mónica, en relación al índice de revalorización por el cambio de uso de suelo, por lo que, el monto calculado por Concesión Onerosa de Derechos señalado por el informe de dicha institución, difiere del resultado revisado y analizado por esta Secretaría.

b) Sobre la línea base de asignación de zonificación (contraloría):

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 revisará y aplicará la zonificación A1004-40 como línea base que ha sido establecido por el equipo auditor de la Contraloría.

Se analizó la zonificación mencionada 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.

Conforme el formulario declarativo del promotor 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 un factor de uso constructivo para el uso de la edificación residencial y otro para el uso de la edificación comercio.

Escenario A. De acuerdo a lo referido en el presente informe, la Contraloría General del Estado asume un cambio de uso de suelo de Múltiple a Residencial Urbano RU1A, que no existe en el cuerpo normativo aprobado ni en sus anexos. Bajo este contexto, para los diferentes

escenarios se realiza el cálculo de la concesión onerosa de derechos en base al incremento de edificabilidad, si se considera que la línea base deberá ser A1004-40 como establece el informe del equipo auditor, y descartando el cambio de uso de suelo.

Es preciso señalar que, la Contraloría General del Estado ha determinado un valor por venta de edificabilidad el valor de \$ 660 479,89 al asumir desde el equipo auditor que se debería cobrar por incremento de edificabilidad con una zonificación de A1004-40.

Para este escenario de cálculo se utiliza como línea base la zonificación A1004-40 y uso de edificación residencial. La revisión y desarrollo de la fórmula se encuentra en el Anexo 1.2, del presente informe, con los siguientes datos:

Escenario A1: 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 (\$):	\$ 660.480,00

Escenario A2. Para este cálculo se utiliza como línea base la zonificación A1004-40 y uso de edificación comercial, tipo: popular, económico y normal. La revisión y desarrollo de la fórmula se encuentra en el Anexo 1.2, del presente informe, con los siguientes datos:

Escenario A2: Uso de edificación COMERCIO	Datos para el cálculo
Zonificación de partida:	A1004-40
Tipo de Comercio	A: Popular, económico y normal
Factor de uso constructivo:	1,37
Uso de edificación:	Comercio
Estructura:	Hormigón Armado
Tipo de acabados:	Tipo E
Tipo de propiedad:	Propiedad Horizontal
Valor de la COD (\$):	\$ 904.856,00

Escenario A3. Para este cálculo se utiliza como línea base la zonificación A1004-40 y uso de edificación comercial, tipo: primera, lujo y especial. La revisión y desarrollo de la fórmula se encuentra en el Anexo 1.2, del presente informe, con los siguientes datos:



Escenario A3: 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 (\$):	\$ 1.136.025,00

Escenario B. En base al informe de la Contraloría General del Estado que señala que el cobro de la Concesión Onerosa de Derechos del PUAE Santa Mónica debe realizarse en base a la suma del cambio de uso de suelo de Múltiple a Residencial Urbano RU1A más el incremento de edificabilidad, se obtiene lo siguiente:

Escenario B: cambio de uso de suelo + incremento de edificabilidad			
Datos	Escenario B1	Escenario B2	Escenario B3
Uso de suelo	RU1A	RU1A	RU1A
Zonificación de partida:	A1004-40	A1004-40	A1004-40
Monto por cambio de uso de suelo	\$ 1.885.714,59	\$ 1.885.714,59	\$ 1.885.714,59
Monto por incremento de edificabilidad	\$ 660.480,00	\$ 904.856,00	\$ 1.136.025,00
Total, valor cambio de uso + edificabilidad COD (\$):	\$ 2.546.194,59	\$ 2.790.570,59	\$ 3.021.739,59

El presente informe técnico y su contenido fue analizado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y se pone en consideración de la Comisión de Uso de Suelo para el trámite respectivo.



VI. ANEXOS

1. Matriz revisión del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos OM 003-2019 PUAE Santa Mónica.

1.1. Matriz revisión del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos observaciones contraloría General del Estado por cambios de uso de suelo.

1.2. Matriz revisión del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos observaciones contraloría General del Estado por venta de edificabilidad.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaboración	Arq. Monserrat Carranza	DMPPS	22-02-2023	
Revisión y Aprobación	Arq. Karina Suárez	STHV	22-02-2023	