

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO

INFORME TÉCNICO

No. Informe:	IT-STHV-DMPPS-2022-141
Fecha informe:	31 de agosto de 2022
Tema:	INFORME TÉCNICO DEL PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL SAN JOSÉ –OBSERVACIONES COMISIÓN DE USO DE SUELO RESOLUCIÓN 059- CUS-2022
Solicitante:	Ab. Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
Oficio:	Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-4479-O
Fecha oficio:	15 de agosto de 2022
Equipo técnico:	Arq. Cristina Paredes

ANTECEDENTES

- Mediante oficio con ticket de referencia Nro. SGC-3411, de fecha 23 de noviembre de 2017, el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S) remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el expediente del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial denominado "**San José**", con el fin de proceder con el trámite administrativo que corresponde.
- Mediante oficio Nro. STHV-DMPPS-4302, de fecha 23 de agosto de 2018, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda comunicó al promotor del PUAE San Jose "*En sesión ordinaria realizada el día miércoles 01 de agosto de 2018, la Mesa Técnica de PUAE determinó la VIABILIDAD*".
- Con oficio Nro. STHV- 2021-3238-E, de fecha 20 de octubre de 2021 y Nro. STHV- 2021-3380-E, de fecha 09 de noviembre de 2021, el Sr. Anshelo Patricio Bolaños Tapia, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda los formularios y planos para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos.
- Mediante informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0055, de fecha 22 de marzo de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda detalló el cálculo y forma de pago de la Concesión Onerosa de Derecho para el PUAE San José.
- Con oficio Nro. STHV-2022-1066-O, de fecha 19 de julio de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió a la Comisión de Uso de Suelo la propuesta del Proyecto de Ordenanza PUAE San José con el expediente del proyecto de la referencia.
- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-4479-O, de fecha 15 de agosto de 2022, el Abg. Pablo Santillán, Secretario de Concejo Metropolitano de Quito, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la Resolución No. 059-CUS-2022 de la Comisión de Uso de Suelo, emitida en la sesión ordinaria realizada el día lunes, 15 de agosto de 2022.

Mediante Resolución Nro.059-CUS-2022, de fecha 15 de agosto de 2022, la Concejala Ab. Mónica Sandoval, Presidenta de la Comisión de uso de Suelo, resolvió regresar el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “San José” a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con el fin de que pueda ratificar o rectificar los informes, especialmente en lo correspondiente al pago de concesión onerosa de derechos.

- El 19 de agosto de 2022, se realizó la sesión extraordinaria de la mesa técnica PUAE, convocada mediante oficios Nro. STHV-2022-1245-O y Nro. STHV-2022-1252-O, en la cual se puso en conocimiento de Mesa Técnica el Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-4479-O.
- Con oficio Nro. STHV-2022-1960-E, de fecha 31 de agosto de 2022, el Sr. Anshelo Patricio Bolaños Tapia, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda los formularios y planos actualizados para el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos.

## MARCO LEGAL

- Ordenanza Metropolitana No. OT – 001-2019-PUOS sancionada el 05 de noviembre de 2019, que corresponde a la Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No.0127 de 25 de Julio de 2016, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), modificada por las Ordenanzas Metropolitanas No.0192 de 20 de diciembre de 2017, No. 210 de 12 de abril de 2018.
- Ordenanza 027-2021 del 02 de diciembre de 2021, que establece la Modificatoria del Capítulo I “Valoración inmobiliaria”, Del Título III “De las Normas para el pago de Impuestos” Del Libro III.5 Del eje económico del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con la cual se aprueba el Plano del Valor de la Tierra de los Predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2022-2023.
- Código Municipal, Libro IV, Del Eje Territorial, Libro IV.1- Título I, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, artículo 2139 establece como instrumentos de planificación territorial complementarios, a los proyectos urbanos-arquitectónicos especiales.
- El Código Municipal, libro IV. Del Eje Territorial, Uso del Suelo. Título VII establece las condiciones de la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), artículo 2504 Objeto que establece; *“(…)Este Título tiene por objeto regular el cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito, para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) entendidos como 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 que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y*

*contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad(...)"*

*El Artículo 2508.- 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.*

*El Artículo 2516.- 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 m<sup>2</sup> 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, del presente Título.*

*b. Venta de edificabilidad.- La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada m<sup>2</sup> 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*

- Resolución STHV-12-2017 y Resolución STHV-17-2018 modificatoria en que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en las que se establece el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación de Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales.
- Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS-001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, que Aprueba la Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo Del Distrito Metropolitano de Quito. En la disposición general cuarta establece: "(...) Cuarta.- Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio. En los casos en que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo, aplicando la normativa vigente al momento del inicio del proceso. Esta regulación se podrá

*aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo número de predio. Se exceptúan del ámbito de esta norma los procedimientos conducentes a la obtención de los informes IRM e ICUS, y a todos los procesos que se lleven a cabo para solventar sus observaciones. (...)*

## DESARROLLO

### REVISIÓN DE CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS PARA EL PUAE SAN JOSÉ:

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

Requisitos	No. de Documento de solicitud	No. de Documento de respuesta	Observación
a) Valor del AIVA urbana o AIVAR especial emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro o extraído de la ordenanza metropolitana vigente, mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m <sup>2</sup> de construcción que determinan los avalúos prediales	Memorando Nro. STHV-DMPPS-2022-0038-M	Memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2022-0093-M de fecha 04 de febrero de 2022.	Informe Técnico STHV-DMC-UEV-2022-090 manifiesta: <i>“Verificada la información catastral en el Sistema SIREC_Q y la Normativa de Valoración Vigente para el bienio 2022-2023, a los predios les corresponde el AIVA de acuerdo al siguiente detalle:”</i> Predio No. 104444(Valor 2022- 54).
	Memorando Nro. STHV-DMPPS-2021-0448-M	Memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2021-1091-M de 12 de noviembre de 2021.	Remite el código de AIVA (AIVA 11020006).
	Memorando Nro. STHV-DMPPS-2021-0489-M de fecha 16 de noviembre de 2021.	Memorando No. GADDMQ-STHV-DMC-UEV-2021-1121-M de 18 de noviembre de 2021	Remite el valor del AIVA.
b) Informe de la STHV respecto al cálculo y formas de pago de la COD que incluya una matriz explicativa que diferencia los montos imputables a COD, las obras de mitigación del proyecto a cargo del promotor y los aportes o contribuciones urbanísticas, ambientales y otras que haga el PUAE, aplicando el procedimiento, métodos y principios revistos en los artículos 9, 10, 13, 14 y 15 de la OM183.			Informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0055, de fecha 22 de marzo de 2022

c) Propuesta de pago de la COD, técnica y financieramente sustentada, a cargo del promotor, según las modalidades y condiciones previstas en los artículos 13, 14 y 15 de la OM.183.		STHV-2022-1960-E, de fecha 31 de agosto de 2022	El promotor remite los formularios por concepto de pago de COD. Solicita el cobro por COD. Se verifica que el pago se solicita por COD y no en especie.
d) Para efecto de valorar técnica y financieramente los pagos en especie señalados en el literal b) del artículo 13 de la OM No.183, el promotor presentará una memoria técnica que contenga la descripción, estudios, especificaciones técnicas, presupuesto referencial con los análisis de precios unitarios de los componentes imputables al pago en especie.			No presenta pago en especie.

**Propuesta de Pago COD remitida por el Promotor:**

De acuerdo al oficio Nro. STHV-2022-1960-E, de fecha 31 de agosto de 2022, el Sr. Anshelo Patricio Bolaños Tapia, promotor ratifica realizar un pago por Concesión Onerosa de Derechos en términos monetarios, no presenta pago en especie.

El Código Municipal establece que el Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos permite determinar del monto a pagar correspondiente a la concesión onerosa de derechos por cambios en clasificación, uso y zonificación, que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de acuerdo al proyecto presentado.

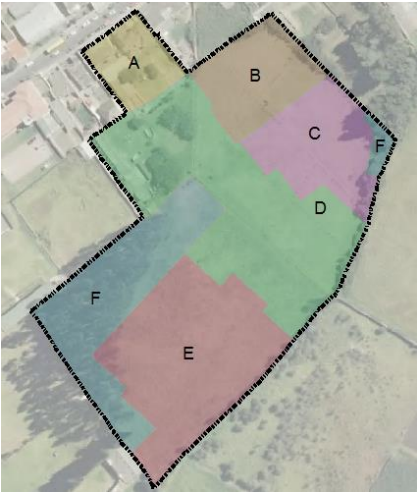
**Cálculo de COD:**

El Proyecto Urbano Arquitectónico Especial PUAE San José, tiene los siguientes datos:

No. predio	Titular de dominio	Área gráfica (según IRM)	Área –m2 (documento AUTOCAD- plano topográfico)
104444	BOLAÑOS BALDEON JOSE JULIO Y OTROS	27.840,53 m2	27.840,53 m2

En este caso, el requerimiento responde a una solicitud de Cambio en el aprovechamiento urbanístico, en las siguientes fracciones del proyecto:

ID	Área
	(m <sup>2</sup> )
A	1638,41
B	2729,18
C	3208,75
D	8558,91
E	6701,18
F	5004,10
<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>27840,53</b>

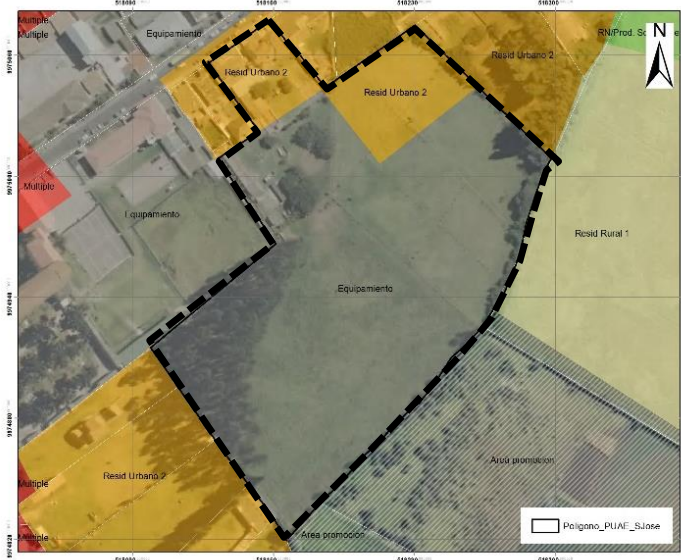


Fuente: Elaboración STHV-2022

La propuesta de cambio en el aprovechamiento del suelo, solicitado por el promotor es el siguiente:

**Plano 1. Uso de suelo:**

**Plan de Uso y Ocupación de Suelo**



**PUAE San José**



**Cuadro 1. Resumen de cambios:**

ID	Uso de Suelo vigente (PUOS)	Zonificación (PUOS)	Uso de Suelo - PUAE	Zonificación PUAE
A	Residencial Urbano 2 (RU2)	A1 (A602-50)	Residencial Urbano 3 (RU3)	D5 (D304-80)



ID	Uso de Suelo vigente (PUOS)	Zonificación (PUOS)	Uso de Suelo - PUAE	Zonificación PUAE
B	Residencial Urbano 2 (RU2)	D10 (D203-50)	Residencial Urbano 1 (RU1)	C3 (C303-70)
C	Equipamiento (ZC)	ZC	Residencial Urbano 2 (RU2)	C1 (C203-60)
D	Equipamiento (ZC)	ZC	Residencial Urbano 3 (RU3)	D5 (304-80)
E	Equipamiento (ZC)	ZC	Residencial Urbano 2 (RU2)	C1 (C203-60)
F	Equipamiento (ZC)	ZC	Equipamiento Z2 (ZC)	Z2 (ZC)

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

Verificada la información catastral en el Sistema SIREC\_Q y la Normativa de Valoración Vigente para el bienio 2022-2023, a los predios les corresponde el AIVA de acuerdo al siguiente detalle:

PREDIO N°	ZONA METROPOLITANA	PARROQUIA	CÓDIGO PROPUESTA	NOMBRE	VALOR 2022	LOTE TIPO		
						FRENTE	FONDO	TAMAÑO
104444	AEROPUERTO	PIFO	11750006	CALLUMA	54	15	40	600

Con este antecedente, el valor referencial para el cálculo es de: \$54

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

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

**Cuadro 2. Índices de Revalorización del Suelo:**

ID	Uso de Suelo vigente (PUOS)	Uso de Suelo - PUAE	Índice de revalorización
A	Residencial Urbano 2 (RU2)	Residencial Urbano 3 (RU3)	1,06226
B	Residencial Urbano 2 (RU2)	Residencial Urbano 1 (RU1)	1
C	Equipamiento (ZC)	Residencial Urbano 2 (RU2)	1
D	Equipamiento (ZC)	Residencial Urbano 3 (RU3)	1
E	Equipamiento (ZC)	Residencial Urbano 2 (RU2)	1
F	Equipamiento (ZC)	Equipamiento Z2 (ZC)	-

- De acuerdo al Código Municipal, artículo 2516, sobre el cálculo de la concesión onerosa de derechos, el porcentaje de participación por revalorización del suelo corresponde al 20% y se deriva del cambio normativo.

Con los antecedentes descritos, se realizó el cálculo por COD que se adjunta al presente informe como documento anexo. (Ver anexo 1-COD PUAE SAN JOSE).

## CONCLUSIONES

Respecto a la disposición emitida mediante Resolución Nro.059-CUS-2022 de fecha 15 de agosto de 2022, se indica que esta dependencia ha revisado el expediente y comunica lo siguiente:

- El promotor del Proyecto Urbano Arquitectónico Especial **SAN JOSE**, ha presentado la solicitud de pago por Concesión Onerosa de Derechos, con su respectivo formulario declarativo para el cálculo de concesión Onerosa de Derechos mediante oficio Nro. STHV-2021-3380-E, de fecha 09 de noviembre de 2021, el cual es ratificado mediante oficio Nro. STHV-2022-1960-E, de fecha 31 de agosto de 2022, información que detalla la propuesta de pago por COD monetario únicamente, y no se consideran pagos en especie.
- El presente informe rectifica el Anexo 1 – COD del PUAE San José, remitido mediante informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0055, de fecha 22 de marzo de 2022, en cuanto al cambio de denominación de uso de suelo Residencial Urbano RU2 a Residencial Urbano RU1, más no el valor final de la concesión onerosa de derechos a pagar por el promotor.

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Cristina Paredes	DMPPS	2022-31-08	
Revisado por:	Arq. Monserrat Carranza	DMPPS	2022-31-08	
Aprobado por:	Arq. Karina Suarez	DMPPS	2022-31-08	