

*Evelyn*

- 4 -

Oficio Nro. STHV-2019-0123-O

Quito, D.M., 16 de octubre de 2019

**Asunto:** Alcance a informe técnico Reforma PUOS

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a la Mesa de trabajo No. 003 del Concejo Metropolitano de Quito, celebrada el día jueves 12 de septiembre de 2019, en la que se analizaron los 10 casos adicionales que entraron a formar parte de la Matriz de Cambios 2019, los cuales no forman parte de los 354 polígonos no registrados en la Matriz de Cambios 2016 y que, por petición expresa de los propietarios o promotores de los lotes de dichos casos adicionales, se incorporan al proceso de actualización del PUOS y a la Matriz de Cambios 2019, en virtud de la facultad edilicia contenida en el artículo IV.1.18 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV) informa:

En la mencionada mesa de trabajo, se dispuso a la STHV elaborar un análisis económico sobre los montos de Concesión Onerosa de Derechos que cada uno de los casos mencionados debería pagar a favor del Distrito Metropolitano de Quito en compensación por el cambio normativo propuesto.

Adicionalmente y en virtud de la facultad edilicia contenida en el artículo IV.1.18 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, entrará a formar parte de la Matriz de Cambios 2019, como otro caso adicional, el lote con número de predio 3697579, de propiedad municipal, que fue producto del relleno de quebrada por la construcción del intercambiador entre la Avenida Interoceánica y el Escalón Lumbisí y donde se prevé la construcción de la Estación Intermodal Cumbayá Provisional.

Consecuentemente y en atención a las observaciones de la mesa de trabajo del 12 de septiembre de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite:

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: 17 OCT 2019 HORA: 10:04

Nº HOJA: - 1086 - 3 de 3

Recibido por: J. BORRERO QUELOS

Oficio Nro. STHV-2019-0123-O

Quito, D.M., 16 de octubre de 2019

- El alcance al criterio técnico de los 10 casos adicionales que entraron a formar parte de la Matriz de Cambios 2019, los cuales no forman parte de los 354 polígonos no registrados en la Matriz de Cambios 2016 y el criterio técnico sobre el caso adicional del predio donde se implantará la Estación Intermodal Cumbayá (provisional).
- Matriz de montos por Concesión Onerosa de Derechos para cada uno de los casos adicionales.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Arq. Rafael Antonio Carrasco Quintero  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Anexos:

- 191016\_ANEXO 1 ALCANCE INFORME.pdf
- 191016\_Alcance Informe Tecnico O.M. 127.pdf

Copia:

Señora Ingeniera  
Andrea Hidalgo Maldonado  
**Concejala Metropolitana**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Iván Vladimir Tapia Guijarro	IVTG	STHV-DMPPS	2019-10-16	
Aprobado por: Rafael Antonio Carrasco Quintero	RACQ	STHV	2019-10-16	

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
QUITO  
RECEPCIÓN  
FECHA: 16/10/2019  
HORA: 14:30  
RECIBIDO POR: [Firma]

**ALCANCE AL INFORME TÉCNICO RESPECTO A LOS DIEZ CASOS CONTENIDOS EN EL PROYECTO  
DE ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA  
NO. 127 QUE CONTIEN EL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.**

**1. Antecedentes:**

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1284-O del 10 de septiembre de 2019, el Abg. Carlos Fernando Alomoto Rosales, SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO, informa que: *"Por disposición del Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde Metropolitano, convoco a ustedes a la Mesa de trabajo No. 003 del Concejo Metropolitano de Quito, a realizarse el día jueves 12 de septiembre de 2019, a las 16h00 en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, con el objeto de tratar el siguiente punto único del orden del día:*

- 1. Análisis y debate del proyecto de "Ordenanza Metropolitana 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 y No. 210 de 12 de abril de 2018."*

En dicha mesa de trabajo, se analizaron los 10 casos adicionales que entraron a formar parte de la Matriz de Cambios 2019, los cuales no forman parte de los 354 polígonos no registrados en la Matriz de Cambios 2016 y que, por petición expresa de los propietarios o promotores de los lotes de dichos casos adicionales, se incorporan al proceso de actualización del PUOS y a la Matriz de Cambios 2019, en virtud de la facultad edilicia contenida en el artículo IV.1.18 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Adicionalmente, en la misma mesa de trabajo se mencionó que, en virtud de la facultad edilicia contenida en el artículo IV.1.18 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, entrará a formar parte de la Matriz de Cambios 2019, como otro caso adicional, el lote con número de predio 3697579, de propiedad municipal, que fue producto del relleno de quebrada por la construcción del intercambiador entre la AV. Interoceánica y el Escalón Lumbisf y donde se prevé la construcción de la Estación Intermodal Cumbayá.

Finalmente, y atención a las observaciones de la mesa de trabajo del 12 de septiembre de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite:

- El alcance al criterio técnico de los 10 casos adicionales que entraron a formar parte de la Matriz de Cambios 2019, los cuales no forman parte de los 354 polígonos no registrados en la Matriz de Cambios 2016.
- El criterio técnico sobre el caso adicional del predio donde se implantará la Estación Intermodal Cumbayá (provisional).
- La matriz de montos por Concesión Onerosa de Derechos para cada uno de los casos adicionales.

**2. Criterio Técnico.**

- 2.1. Alcance al criterio técnico de los 10 casos adicionales que entraron a formar parte de la Matriz de Cambios 2019, los cuales no forman parte de los 354 polígonos no registrados en la Matriz de Cambios 2016.**

- **Caso 1 – Familia Arroyo Acosta:**

Se ratifica el criterio emitido mediante Oficio No. STHV-2019-0058-O del 9 de setiembre de 2019.

- **Caso 2 - Predio Fábrica Zaimella**

La STHV, después de analizar la localización y entorno del predio en análisis, recomienda se considere como alternativa de asignación de aprovechamiento urbanístico lo siguiente: Uso de suelo Recurso Natural Producción Sostenible (RN/PS) con zonificación A29 (A604-60 (PA)).

Esto, en relación a que el uso de suelo en mención, permite una compatibilidad con las actividades económicas Industriales II2, lo cual habilitaría el funcionamiento de la Industria Zaimella con una zonificación que permitiría el 60% de ocupación en planta baja del inmueble y una ocupación en el retiro frontal del predio en 2 pisos.

De igual manera, se recomienda la asignación de Uso de suelo Recurso Natural Producción Sostenible (RN/PS), ya que si se acoge el uso de suelo Industrial 2 (II2), dicho cambio estará condicionado a la autorización de la Autoridad Agraria Nacional según lo establecido en el Artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, que en su parte pertinente, establece: *"...A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropécuaras.*

*Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.*

*Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión."*

- **Caso 3 - Predios Avenida Interoceánica**

Se ratifica el criterio emitido mediante Oficio No. STHV-2019-0058-O del 9 de setiembre de 2019.

- **Caso 4 - Predio Convenio Ruta Viva**

Se ratifica el criterio emitido mediante Oficio No. STHV-2019-0058-O del 9 de setiembre de 2019.

- **Caso 5 - Predios Hacienda Nápoles**

Se ratifica el criterio emitido mediante Oficio No. STHV-2019-0058-O del 9 de setiembre de 2019.

- **Caso 6 - Predios Adyacentes a la industria Zaimella**

Se ratifica el criterio emitido mediante Oficio No. STHV-2019-0058-O del 9 de setiembre de 2019.

- **Caso 7 - Proyecto Cítival**

Por petición del cuerpo edilicio del Concejo Metropolitano de Quito en la mesa de trabajo del 12 de septiembre de 2019, se solicitó a la STHV presentar un análisis de los valores que debería pagar este proyecto por Concesión Onerosa de Derechos (COD) y si el ofrecimiento por parte del promotor del área de 7.78 Hectáreas de terreno para la implantación del parque de Collaquí corresponde a un valor similar a dicha COD.

Consecuentemente, la STHV informa que el cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) para el cambio normativo propuesto para el área útil de los lotes con predios N° 5138123, 5138126 y 5785234 es aproximadamente = \$ 5'145.215,77

Y que el valor por la cesión de suelo gratuita, a favor de Municipio de Quito para la implementación del parque de Collaquí (7.78 Hectáreas) ratificado por el promotor mediante oficio de fecha 08 de mayo de 2019, es = \$ 3'501.000,00, en base al AIVA vigente del sector que es de \$45/m<sup>2</sup>, dejando una diferencia de valor, entre el monto de COD y el valor por la cesión de suelo ofrecida por el promotor, negativa para el Municipio de \$1'644.215,77.

Sin embargo, mediante oficio s/n del 16 de octubre de 2019, dirigido al Dr. Rene Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito, suscrito por el Ing. Ignacio Barrá, Director de Proyectos de Proinmobiliaria, el grupo promotor del proyecto Cítival se compromete a ceder a título gratuito a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y en compensación por el cambio normativo de aprovechamiento urbanístico (zonificación y uso de suelo), la superficie de 137.86 Hectáreas (1'378.672,94 m<sup>2</sup>) del terreno del lote con número predial 5785234. Del área a entregarse, 7.78 Hectáreas (77.810,14 m<sup>2</sup>) se destinarán, por pedido de la comunidad, para la implementación del Parque Metropolitano de Collaquí. Es importante mencionar que, del área restante con una superficie de 130.08 Hectáreas (1'300.862,80 m<sup>2</sup>), aproximadamente 12.64 Hectáreas (126.476,48 m<sup>2</sup>) tiene asignación de aprovechamiento urbanístico con uso de suelo Recurso Natural /Producción Sostenible y zonificación A5002-5 (aprovechable), dejando el área restante con uso de suelo Protección Ecológica / Conservación del Patrimonio Natural y Zonificación A31 de protección de quebrada (no aprovechable).

Consecuentemente, y para efecto del ejercicio de cálculo del valor que el promotor cederá a título gratuito a favor del Municipio, se utilizará un área de 20.42 Hectáreas (204.286,62 m<sup>2</sup>) como área útil de terreno a ceder por parte del promotor, la cual representa a un valor monetario de \$ 9'192.897,90, excediendo en \$ 4'047.682,13 al valor de Concesión Onerosa de Derechos calculado para este proyecto.

Finalmente, dicha cesión voluntaria de suelo, no exime al promotor del proyecto a futuras cesiones obligatoria del 15% de área útil de terreno por fraccionamiento de suelo contemplada en el COOTAD.

- **Caso 8 - Centro Comercial San Miguel**

Se ratifica el criterio emitido mediante Oficio No. STHV-2019-0058-O del 9 de setiembre de 2019.

- **Caso 9 - Predio Solicitado por la Concejala Ivonne VonLipkke**

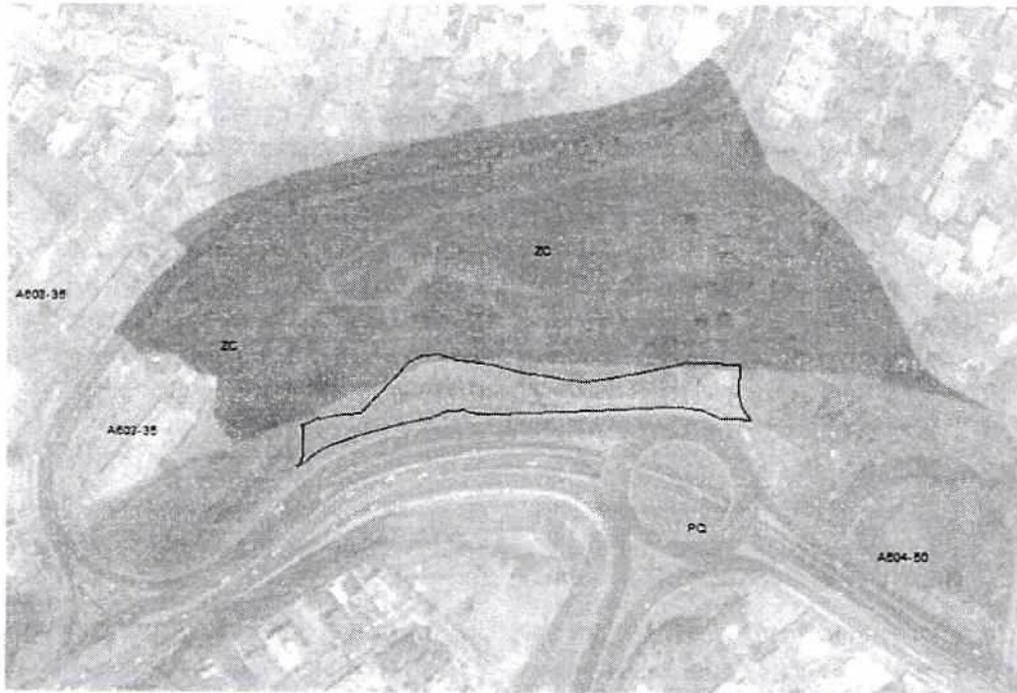
Se ratifica el criterio emitido mediante Oficio No. STHV-2019-0058-O del 9 de setiembre de 2019.

- **Caso 10 - Predio Smartfactory negocios corporativos.**

Se ratifica el criterio emitido mediante Oficio No. STHV-2019-0058-O del 9 de setiembre de 2019.



### Asignaciones PUOS Vigente



#### Antecedentes:

La estación Intermodal Cumbayá, es un equipamiento necesario para el funcionamiento eficiente del sistema de movilidad y transporte público de la parroquia de Cumbayá. Dicha necesidad ha sido expresada en varias ocasiones por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Cumbayá y ratificada por la Secretaría de Movilidad del Distrito Metropolitano de Quito a través del Oficio No. SM-2019-1905 del 13 de agosto de 2019. De igual manera, se ha determinado la localización ideal para la implantación de este equipamiento en los lotes con predios No. 3697579 de propiedad municipal y 279520 de propiedad de TOMORAGUADUA S.A.

A diferencia del predio No. 279520 de propiedad de TOMORAGUADUA S.A., el cual ya cuenta con una asignación de uso de suelo de Equipamiento, estableciendo una compatibilidad positiva con el funcionamiento de la Estación Intermodal, el predio No. 3697579 de propiedad municipal, tiene una asignación de uso de suelo de Protección Ecológica y Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN), ya que el mismo fue producto de los movimientos de tierra que se generaron por la construcción del intercambiador de la Av. Interoceánica y el Escalón Lumbisí en una quebrada colindante a dichas infraestructuras viales. Este uso de suelo prohíbe la compatibilidad con la Estación Intermodal Cumbayá y requiere una modificación de aprovechamiento urbanístico a un uso de suelo de Equipamiento y datos de edificabilidad y forma de ocupación que viabilice la implementación, por parte de la EPMMOP, de la Estación Intermodal Cumbayá (provisional).

Consecuentemente, en la Mesa de Trabajo del 12 de septiembre de 2019, el cuerpo edilicio del Concejo Metropolitano de Quito solicitó a la STHV el criterio técnico para la propuesta de cambio normativo de aprovechamiento urbanístico para el lote con predio No. 284008 de propiedad

municipal, el cual pasaría de un Uso de Suelo: PE/CPN con zonificación A31 (PQ) a un Uso de Suelo: Equipamiento con Zonificación: A604-50.

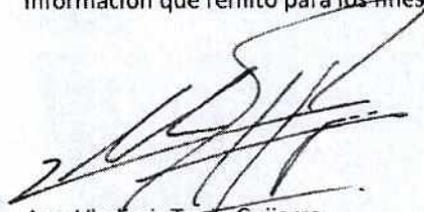
**Conclusión:**

En virtud de que el predio en análisis es un predio de propiedad municipal que ya no cumple con una función ambiental o de escorrentía de agua lluvia y, por la necesidad imperante del equipamiento para mejorar la funcionalidad de sistema de transporte público de la parroquia de Cumbayá, la STHV considera pertinente el cambio normativo propuesto y recomienda se tome en cuenta las medidas de seguridad pertinentes para su construcción, ya que dicho predio es producto de un relleno de quebrada ocasionado por la construcción del redondel intercambiador de la Ave. Interoceánica y el Escalón Lumbisí. El análisis técnico que justifica la localización estratégica de dicho equipamiento y el área total necesaria para la implementación de la Estación Intermodal Cumbayá basado en los análisis de flujos y frecuencias de transporte, es competencia de la Secretaría de Movilidad del Municipio del DMQ.

**2.3. Matriz de montos por Concesión Onerosa de Derechos para cada uno de los casos adicionales que no forman parte de los 354 polígonos no registrados en la Matriz de Cambios 2016.**

Se adjunta la Matriz de Montos por Concesión Onerosa de Derechos como Anexo No. 1 del presente informe.

Información que remito para los fines consiguientes.



Arq. Vladimir Tapia Guijarro  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Anexo 1.

Nombre	Predio	Tipo de cambio	AREA GRÁFICA	AIVA	Índice de revalorización	Valor de Llegada	Valor de Partida	Participación de plusvalía 20%	CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS	Observación
Familia Arrollo Acosta	5786586	ZC - RR1	123.324,47	24	1	2959787,18	2959787,18	\$0,00	\$1.058.252,27	
		PE-RR1	104.309,53	24	3,11	7794690,08	2503428,72	\$1.058.252,27		
Fábrica Zaimella	5097027	AR- I2	70.635,76	55	5,53	21485201,69	3884966,80	\$3.520.046,98	\$3.520.046,98	Escenario 1
		AR- RN/PS	70.635,76	55	0,28	1087790,70	3884966,80	\$0,00	\$0,00	Escenario 2 (Recomendable)
		PE- M	973,93	170	11,95	1978898,50	165568,10	\$362.666,08	\$362.666,08	
Avenida Interoceánica	281636	RUI- M	2.632,07	190	1,10	548489,55	500093,30	\$9.679,25	\$9.679,25	
		RUI- M	4.716,99	190	1,10	982960,08	896228,10	\$17.346,40	\$17.346,40	
		PE- M	3.765,47	170	11,95	7650943,00	640129,90	\$1.402.162,62	\$1.402.162,62	Se individualiza cada caso al ser diferentes predios y propietarios. Predio Kywi Chiviquí = 281644
		PE- M	973,93	170	11,95	1978898,50	165568,10	\$362.666,08	\$362.666,08	
		RUI- M	31.771,11	80	1,10	2787659,32	2541688,80	\$49.194,10	\$49.194,10	
Convenio Ruta Viva	1355039	RUI- M	24.271,84	80	1,10	2129658,70	1941747,20	\$37.582,30	\$37.582,30	
Hacienda Nápoles Predios adyacentes Zaimella	80 predios 5792932 5792933 5792940 5138123 5138126	RN,PS-AR	Variable	65	2,31	150,05	85,05	\$7.317.532,60	\$7.317.532,60	
		AR- I2	16.580,15	55	5,53	5043166,05	911908,25	\$826.251,56		
		AR- I2	10.620,73	55	5,53	3230495,80	584140,15	\$529.271,13	\$1.942.858,65	
		AR- I2	11.785,90	55	5,53	3584904,28	648224,50	\$587.335,96		
		RN,PS-AR	52503,841	45	2,31	5454247,17	2362672,85	\$618.314,86		El valor por sesión de suelo a título gratuito a favor del MDMO y en compensación por el cambio normativo es de = \$
		RN,PS-AR	87365,9085	45	2,31	9075817,12	3931465,88	\$1.028.870,25	\$5.145.215,77	9.192.897,90
Citivall	5785234	RN,PS-AR	297033,204	45	2,31	30856647,45	13366494,18	\$3.498.030,65		
		RUI- M	1749,86	75	1,12	146988,24	131239,50	\$3.149,75	\$73.690,62	
Centro Comercial San Miguel	632136	RUI- M	6270,3	75	1,75	822976,88	470272,50	\$70.540,88		
		PE-RUI2	631184,25	19	6,57	78778742,74	1.1992500,75	\$13.357.248,40	\$13.357.248,40	
Smart factory	5028489	RUI-RUI1	7644,38	195	1,00	1490654,10	1490654,10	\$0,00	\$0,00	