



DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO

INFORME TÉCNICO

Informe técnico No.	IT-STHV-DMPPS-2023-0053
Tema:	INFORME TÉCNICO DE LA PROPUESTA DE FRACCIONAMIENTO DEL PUAE SANTA MÓNICA
Solicitante:	Ing. Francisco Torres Mora, representante del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Mónica
Oficio/Memorando:	Oficio Nro. STHV-2022-2691-E
Fecha oficio:	07 de diciembre de 2022

ANTECEDENTES

Ordenanza Metropolitana No. 003-2019-PUAE sancionada el 17 de septiembre de 2019, el cual aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE Santa Mónica, cuyo objeto es: *“Artículo 1. Objeto.- Establecer las regulaciones para la edificación del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE Santa Mónica, mismo que contempla el desarrollo de un proyecto especial de uso residencial y de uso múltiple, que genera espacios comerciales, de oficinas y servicios, así como áreas verdes y equipamientos públicos y privados.”*

Mediante oficio Nro. STAM-20-2022 con ticket ingresado Nro. STHV-2022-2691-E de 07 de diciembre de 2022, el Ing. Francisco Torres Mora, en su calidad de representante del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Mónica, promotor del PUAE Santa Mónica, solicitó al secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, *“(…) la revisión de la propuesta de fraccionamiento del PUAE SANTA MÓNICA”*.

Con memorando Nro. STHV-DMPPS-2022-0624-M de 13 de diciembre de 2022, la Dirección Metropolitana de Políticas de Planeamiento del Suelo solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, lo siguiente: *“(…) se sirva emitir un informe técnico sobre el cumplimiento de la normativa vigente aplicable y de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la propuesta de fraccionamiento presentada, en relación con el expediente de la propuesta de trazado vial, áreas verdes y equipamientos”*.

Con oficio Nro. STAM-006-2023 con ticket No. STHV-2023-0123-E de 20 de enero de 2023, el Ing. Francisco Torres Mora, en su calidad de representante del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Mónica, promotor del PUAE Santa Mónica solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, *“(…) la suspensión del proceso de revisión del FRACCIONAMIENTO del predio No.1289113 en el que desarrollaremos el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Mónica (…)”*. Dicha suspensión no se realizó en virtud de que el promotor continuó con el ingreso de la documentación requerida para el proceso.



Mediante oficio Nro. STAM-009-2023 con ticket No. STHV-2023-0153-E de 25 de enero de 2023, el Ing. Francisco Torres Mora, en su calidad de representante del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Mónica, promotor del PUAE Santa Mónica, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el pronunciamiento de la Administración Zonal Tumbaco, emitido mediante oficio Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2023-0198-O del 15 de enero de 2023, el cual menciona que: *“(…) según la normativa vigente y la Ordenanza No. 003-2019-PUAE, la Administración Zonal Tumbaco, no tiene la competencia de revisar y de emitir una conformidad técnica con respecto al sistema vial propuesto en el PUAE Santa Mónica”.*

Con memorando Nro. STHV-DMGT-2023-0136-M de 22 de febrero de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial informó a la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo *“(…) que el promotor hasta la presente fecha no ha enviado las correcciones realizadas del proyecto de fraccionamiento”.*

Con memorando No. STHV-DMGT-2023-0163-M de 01 de marzo de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial puso en conocimiento a la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo el oficio Nro. EPMMOP-GG-0718-2023-OF de 22 de febrero de 2023 de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas con el cual informó al Ing. Francisco Torres, representante del PUAE Santa Mónica, las conclusiones y recomendaciones respecto a fase 1 y 2 del estudio de impacto de tráfico contenido en el informe técnico No. SM-DMPPM-028/2029 anexo de la ordenanza metropolitana No. 003-2019 del PUAE Santa Mónica.

Con oficio Nro. STAM-016-2023 con ticket No. STHV-2023-0413-E de 06 de marzo de 2023, el Ing. Francisco Torres Mora en su calidad de representante del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Mónica, promotor del PUAE Santa Mónica, como alcance al oficio Nro. STAM-20-2022, ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda los documentos pendientes solventando las observaciones remitidas por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo y por la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial.

Mediante oficio Nro. STAM-017-2023 con ticket No. STHV-2023-0416-E de 07 de marzo de 2023, el Ing. Francisco Torres Mora en su calidad de representante del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Mónica, promotor del PUAE Santa Mónica, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el oficio Nro. SM-2023-0586-O de 06 de marzo de 2023 por medio del cual, la Secretaría de Movilidad menciona: *“(…) de acuerdo con el análisis realizado se emite CRITERIO FAVORABLE al diseño del trazado vial del Escalón Lumbisí, presentado por el promotor, mismo que tiene la conformidad técnica de la EPMMOP, el cual responde a lo establecido en el Informe Técnico No. SM-DPPM-138/2018 de fecha 18 de diciembre de 2018 que emite factibilidad al PUAE Santa Mónica. Esta Secretaría ratifica, lo señalado en el Informe Técnico No. IT-SM-DMPPM-0011-2023 de 20 de enero de 2023, en cuanto a que el promotor del proyecto “Santa Mónica” deberá cumplir con las medidas de mitigación establecidas en el Informe Técnico No. SM-DMPPM-028/2019 de fecha 08 de abril de 2019, para la Fase 2 (implementación del Escalón Lumbisí), en donde la vía Escalón Lumbisí intersecciones con la Alfonso Lamiña y San Francisco de Pinsha deben ser semaforizadas, cuando se construya el Escalón Lumbisí.”*

Con memorando Nro. STHV-DMPPS-2023-0100-M de 07 de marzo de 2023 la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial se sirva emitir un informe técnico sobre el cumplimiento de la normativa vigente aplicable y de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la propuesta de fraccionamiento presentada, en relación con el expediente de la propuesta de trazado vial, áreas verdes y equipamientos.

Mediante oficio Nro. STAM-020-2023 con ticket No. STHV-2023-0440-E de 09 de marzo de 2023, el Ing. Francisco Torres Mora en su calidad de representante del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Mónica, promotor del PUAE Santa Mónica, como alcance al oficio Nro. STAM-20-2022 ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda los documentos pendientes solicitados por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo y por la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, en referencia a los subsanación de los requisitos para la propuesta de fraccionamiento.

Con memorando Nro. STHV-DMGT-2023-0194-M de 13 de marzo de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial informó a la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo *“(...) la propuesta de fraccionamiento presentada, cumple parcialmente con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo”*.

Mediante oficio Nro. STAM-023-2023 de 16 de marzo de 2023, el Ing. Francisco Torres Mora en su calidad de representante del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Mónica, promotor del PUAE Santa Mónica, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el oficio Nro. EPMMOP-GG-1110-2023-OF de 15 de marzo de 2023 con el cual *“ratifica la conformidad técnica a los diseños presentados por el promotor de la variante del Escalón Lumbisí correspondiente a la fase 1, emitida mediante oficio EPMMOP-GG-5196-2022-OF, que contiene el informe 002-IR-DE-PSM-2022-MC, y en relación a la Fase 2 conforme al compromiso presentado por el promotor mediante oficio Nro. STAM-015-2023 y una vez que las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito dispongan iniciar con la construcción, se coordinará con la Secretaría de Movilidad para trabajar en conjunto a fin de solicitar los estudios correspondientes para cumplir con las medidas de mitigación establecidas en el informe técnico Nro. SM-SMPPM-028/2019 de 08 de abril de 2019, en donde la vía escalón Lumbisí intersecciones con la Alfonso Lamiña y san Francisco de Pinsha deben ser semaforizadas, en cuanto se construya el escalón Lumbisí.”*

Con oficio Nro. STAM-025-2023 con ticket no. STHV-2023-0533-E de 17 de marzo de 2023, el Ing. Francisco Torres Mora en su calidad de representante del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Mónica, promotor del PUAE Santa Mónica, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el borrador del proyecto de ordenanza que aprueba y autoriza el fraccionamiento del proyecto urbanístico arquitectónico especial Santa Mónica.

Mediante oficio Nro. STAM-027-2023 de 17 de marzo de 2023, el Ing. Francisco Torres Mora en su calidad de representante del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Mónica, promotor del PUAE Santa Mónica, como alcance al oficio Nro. STAM-20-2022, ingresó a la Secretaría de



Territorio, Hábitat y Vivienda los documentos pendientes solicitados por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo y por la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial en relación al oficio Nro. GADDMQ-AZT-2023-0473-O de fecha 16 de marzo de 2023, la Administración Zonal Tumbaco, remitió el informe técnico AZT-DGT-TV/2023/119.

Mediante oficio Nro. STAM-029-2023 con ticket No. STHV-2023-0576-E de 24 de marzo de 2023, el Ing. Francisco Torres Mora, en su calidad de representante del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Santa Mónica, promotor del PUAE Santa Mónica, como alcance al oficio Nro. STAM-20-2022, ingresó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda los documentos pendientes solicitados por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo y por la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, en relación al oficio Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2023-0610-O de fecha 23 de marzo de 2023, la Administración Zonal Tumbaco en referencia a la conformidad de las vías locales del PUAE Santa Mónica, remitió en informe técnico Nro. AZT-DGT-TV/2023/127 en cuya parte pertinente señaló: *“La Unidad de Territorio y vivienda a través de la Dirección de Gestión del Territorio según las competencias de la misma emite las siguientes conclusiones:*

1. “Revisada la Ordenanza 003-2019 del PUAE Santa Mónica, el cuadro vial con No. 8 de características y Tipos de Vías, no cumple con el Artículo 20.- Aceras de la Ordenanza; además, de las Normas de Arquitectura y urbanismos vigentes en el DMQ en las calles A, B, B1 Quichuas, C, D, E y San Francisco de Pinsha.

2. Con respecto al ANEXO No. 04 PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES de la ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022 numeral 2 Procedimiento donde señala: “(2) la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda o quien asumiera sus competencias emitirá el informe en el cual haga constar que la propuesta de fraccionamiento no presenta oposición o alteración alguna al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano.” Al respecto, debo señalar que revisado el cuadro vial No. 8 de Características y Tipos de Vías – Ordenanza No.003-2019-PUAE, y en relación con los planos remitidos por el promotor del PUAE Santa Mónica, se determina que cumplen con los anchos de aceras y calzadas establecidos en mencionada ordenanza.

Se toman las consideraciones antes expuestas, ya que por tratarse de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial no cumple con la Normativa vigente por lo que, queda a discreción del Concejo Metropolitano de Quito la aprobación de las vías como constan en la Ordenanza No.003-2019-PUAE.

Con este antecedente, y de acuerdo con las mesas de trabajo efectuadas con los promotores y las entidades municipales competentes, la Administración Zonal Tumbaco ha verificado que los anchos de las aceras y calzadas cumplen con lo estipulado en la ordenanza anteriormente mencionada.”

Con memorando Nro. STHV-DMPPS-2023-0134-M de 24 de marzo de 2023 la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial se sirva emitir un informe técnico sobre el cumplimiento de la normativa



vigente aplicable y de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la propuesta de fraccionamiento presentada, en relación al expediente de la propuesta de trazado vial, áreas verdes y equipamientos.

Con memorando No. STHV-DMGT-2023-0241-M de 24 de marzo de 2023 la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial remite el informe técnico que revisa la información de la Administración Zonal Tumbaco, la Secretaría de Movilidad y la EPMOP, con el cual menciona que: *"(...) la propuesta de fraccionamiento presentada cumple parcialmente con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo."*

MARCO JURÍDICO

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"*.

Literales c) y e) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización, 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 92 de la Ley de la Contraloría General del Estado, respecto a sus recomendaciones establece: *“Las recomendaciones de auditoría, una vez comunicadas a las instituciones del Estado y a sus servidores, deben ser aplicadas de manera inmediata y con el carácter de obligatorio; serán objeto de seguimiento y su inobservancia será sancionada por la Contraloría General del Estado”.*

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.

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

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

El 17 de septiembre de 2019 se sancionó la Ordenanza que aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE Santa Mónica.

El Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS-001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano; y sus apéndices.

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

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

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

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

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

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

CRITERIO LEGAL

El Anexo 04 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 que contiene el reemplazo del Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito” del Libro IV.1. del Código Municipal determina el procedimiento para la autorización de fraccionamiento de los PUAES que obtuvieron su ordenanza antes de la vigencia del citado instrumento legal, así como los que se encuentran en tratamiento y tienen la posibilidad de ser aprobados de manera posterior a la vigencia del Régimen Administrativo de Suelo.



La secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda deberá proceder conforme al numeral 2 del Procedimiento que determina: *“verificará que el administrado haya presentado todos los requisitos y que la propuesta de fraccionamiento no presente oposición o alteración alguna al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano.”*

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

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

La Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 en el Anexo No. 04, numeral 8, del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos del proyecto de fraccionamiento, menciona realizar el informe técnico que contiene el Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos de acuerdo con la Ordenanza Metropolitana del PUAE San Patricio y la normativa vigente. Para efectos de comprobación del respectivo cálculo en el presente informe se revisó la información constante en la normativa procedimental vigente al momento de aprobación de la Ordenanza No. 003-2019-PUAE, debido al principio de seguridad jurídica aplicando la normativa vigente con la que se generó el PUAE Santa Mónica.

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

ANÁLISIS TÉCNICO

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

La presente revisión se enmarca en el mencionado anexo, de la siguiente manera:

1. Requisitos
2. Procedimiento;
3. Áreas Verdes y equipamiento Público;
4. Concesión Onerosa de Derechos;

(1) REQUISITOS:

Para que los administrados puedan solicitar la autorización de fraccionamiento para inmuebles ubicados dentro de un Plan Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) deberán presentar los siguientes requisitos que, de acuerdo con la documentación presentada por el promotor, no contempla aprobación del contenido en sí.

REQUISITOS	Expediente del Promotor		Contenido
	Si Consta	No Consta	
1. Solicitud suscrita por el o los propietarios y el profesional responsable del proyecto de Fraccionamiento.	x	-	Mediante Oficio Nro. STAM-20-2022 con ticket ingresado No. STHV-2022-2691-E de 07 de diciembre de 2022
2. Planos (levantamiento topográfico y propuesta de fraccionamiento) firmados electrónicamente por el o los propietarios y profesional responsable y archivos digitales georreferenciados en formato AutoCAD V. 2004 de acuerdo al Sistema de Referencia Espacial SIRES-DMQ: proyección cartográfica Transversa de Mercator Modificada (TMQ-WGS84) y Meridiano Central W 78° 30' 00" y demás parámetros constantes en la Ordenanza Metropolitana que establece los Sistemas de Referencia Espacial y de Geolocalización vigentes, o el que estableciere el órgano competente municipal.	x	-	Listado de planos: Planos, formato pdf: "1. S.M.Plano Conformación - Levantamiento Topográfico GEOREFERENCIADO 2. S.M.Plano de Composición 3. S.M. Plano de Áreas Verdes Publicas & Equipamiento. 4. S.M. Sectores de Planificación. 5. S.M.Fraccionamiento (Lotes) 6. S.M. Áreas de Afectación Vial de Propiedad Pública. 7. S.M.Usos de Suelo y Zonificación 8. S.M. Conexión de Red Verde 9. S.M. Diseño Vial General 10. S.M.Diseño Vial General 11. S.M. Sistema de Aceras y Paradas 12. S.M. Plano de Afectación Vial Bus
2.1 Los cuadros de datos técnicos, áreas y linderos de los lotes deberán incluirse en un archivo digital en formato Excel.	x	-	Se presenta un archivo Excel con los siguientes cuadros: 1 Ubicación y linderos. 2 División general del predio. 3 Residencial RU1, 4.-Residencial RU2, 5.- Múltiple 6P 6.- Múltiple 4P. 7.- Ocupación y edificabilidad. 8.- Áreas verdes. 9.- Equipamientos 10.- Áreas de cesión

			<p>11.- sección de Vías. 12 Anexo 2 Linderos lotes, 13.- Anexo 3 Linderos A. Áreas verdes y Equipamientos. 14.- Linderos Áreas cesión 15.- Cuadro de Áreas. 16.- Detalle Áreas.</p>
2.2.La propuesta del proyecto de fraccionamiento deberá estar graficada sobre el plano topográfico georeferenciado.	x	-	Verificado.
3. Memoria técnica y descriptiva de la propuesta de fraccionamiento debidamente firmada electrónicamente por el o los propietarios y el profesional responsable.	x	-	Firmado por el Arq. Juan Vivas como profesional responsable y por Ing. Francisco Torres, representante del Fideicomiso Inmobiliario Santa Mónica
4. Cronograma de ejecución de obras incorporado en la propuesta de fraccionamiento, cuando corresponda.	x	-	Verificado
5. Copia simple de la Ordenanza con la cual se aprobó el PUAE.	x	-	Verificado
6. Expediente completo para la aprobación del trazado vial.	x	-	<p>EPMMOP: Oficio Nro. EPMMOP-GG-5196-2022-OF, 02 de diciembre de 2022, informe 002-IR-DE-PSM-2022-MC, se remite conformidad técnica. Oficio Nro. EPMMOP-GG-0718-2023-OF, 22 de febrero de 2023, informa al Ing. Francisco Torres, representante del PUAE Santa Mónica, respecto a las conclusiones y recomendaciones necesarias a fin que se realicen los ajustes requeridos. Oficio No. EPMMOP-GG-1110-2023-OF, 15 de marzo de 2023, se ratifica la conformidad técnica.</p>
			<p>SECRETARÍA DE MOVILIDAD: Oficio No. SM-2023-0586-O, 06 de marzo de 2023, informe Técnico No. IT-SM-DMPPM-0036-2023, emite criterio favorable.</p>
			<p>Administración Zonal Tumbaco: Oficio Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2023-0610-O, remitió el informe técnico Nro. AZT-DGT-TV/2023/127</p>
			<p>STHV – DMGT Memorando No. STHV-DMGT-2023-0241-M, remitió el informe técnico de revisión de la aplicación de las RTUA y vías.</p>

En referencia a la documentación entregada de 07 de diciembre de 2022, esta entidad realizó diferentes reuniones técnicas presenciales para complementar y subsanar el contenido de los requisitos con respecto a la documentación presentada.

(2) PROCEDIMIENTO:

Con base en el numeral 2 del Procedimiento, esta dependencia analizó el expediente presentado por el promotor con lo aprobado en la Ordenanza Metropolitana 003-2019-PUAE, con el fin de verificar la no oposición entre la Ordenanza que aprobó el PUAE y la propuesta de fraccionamiento:

Análisis de planos de proyecto de fraccionamiento y Ordenanza 003-2019-PUAE.

Plano OM 003-2019-PUAE	Proyecto de fraccionamiento	Observación
Lámina 01 Plano de conformación	Lámina 01 Levantamiento Topográfico	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
Lámina 02 Plano de composición	Lámina 02 Plano de composición	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
Lámina 03 Áreas verdes Públicas y Equipamiento	Lámina 03 Áreas verdes Públicas y Equipamiento	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
Lámina 04 Sectores de Planificación	Lámina 04 Sectores de Planificación	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
Lámina 05 Fraccionamiento	Lámina 05 Fraccionamiento	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
Lámina 06 Áreas de Afectación vial de propiedad pública	Lámina 06 Áreas de Afectación vial de propiedad pública	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
Lámina 07 Plano de Uso de suelo y zonificación	No se requiere de esta lámina debido a que, es plano de responsabilidad de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda aprobado en el PUAE Santa Mónica.	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
Lámina 08 Red Verde Urbana	Lámina 08 Red Verde Urbana	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
Lámina 09 Diseño vial General	Lámina 09 Diseño vial General	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE



Lámina 10 Diseño vial General – Secciones Típicas	Lámina 10 Diseño vial General – Secciones Típicas	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
Lámina 11 Aceras y Paradas de bus	Lámina 11 Aceras y Paradas de bus	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE
Lámina 12 Afectación vial - Escalón Lumbisí	Lámina 12 Afectación vial - Escalón Lumbisí	No existe oposición entre la propuesta de fraccionamiento y la Ordenanza que aprobó el PUAE

De manera general, en los planos presentados para revisión del proyecto de fraccionamiento se menciona que la información contenida en planos y archivos digitales de excel, pdf y dwg, no difieren con lo aprobado por la ordenanza metropolitana del PUAE Santa Mónica.

(3) ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS:

En relación con la información remitida por el promotor a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se verifica que las áreas verdes y de equipamiento constantes en la propuesta de fraccionamiento no difieren de las aprobadas en la Ordenanza 003-2019-PUAE que regula al PUAE Santa Mónica.

(4) CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

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

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

El 17 de septiembre de 2019 se sancionó la Ordenanza que aprobó el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial PUAE Santa Mónica, en cuyo artículo 29 estableció que: *“En aplicación del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183. El valor de la Concesión Onerosa de Derechos correspondiente al cambio de uso de Suelo que los promotores del PUAE Santa Mónica deben cancelar al Municipio de Quito, se resume en el Cuadro No.9, Resumen de aplicación de la fórmula de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo del PUAE Santa Mónica, cuyo resultado es igual a cero (0) dólares”.*



DEL CÁLCULO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:

Con los datos constantes en la Ordenanza Metropolitana No. 003-2019 se procedió a realizar la revisión del cálculo respecto a concesión onerosa de derechos, con base al procedimiento descrito en la Ordenanza Metropolitana No. 183, ordenanza vigente a la fecha de aprobación del PUAE Santa Mónica.

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

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

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

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

ZONIFICACIÓN

Artículo 9.- Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación.- La determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, corresponderá a la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas, según corresponda, en función de los requerimientos de cada

PUAE:

a) Cambio en la clasificación y/o uso de suelo.- La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada m² de área útil vendible (AUV), sujeto a cambio en la clasificación y/o el uso de suelo, según lo requerido por el proyecto.

El cambio en las asignaciones de clasificación y/o uso de suelo conllevará simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones de ocupación y/o edificabilidad requeridas por el proyecto, correspondientes al uso de suelo asignado, según lo establecido en el Anexo No. 3, Asignación de zonificaciones en base al uso de suelo, de la presente Ordenanza. La determinación de los valores a pagarse, correspondientes al cambio en la clasificación y/o uso de suelo, se realizará a través de la aplicación de la siguiente fórmula:



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

Donde:

- $CODu = Concesión\ onerosa\ de\ derechos\ por\ cambio\ de\ clasificación\ y\ uso\ de\ suelo.$
- $Valor\ del\ terreno\ de\ llegada = (AIVA \times Índice\ de\ revalorización) \times AUV$

Donde:

i) $AIVA = Área\ de\ intervención\ valorativa\ en\ suelo\ urbano\ (AIVAU)\ o\ rural$

• $(AIVAR\ áreas\ especiales),\ correspondiente\ a\ la\ clasificación\ de\ suelo\ vigente\ que\ tenga\ el\ proyecto.$

ii) $Índice\ de\ revalorización = Valor\ promedio\ de\ las\ AIVA\ de\ llegada\ (correspondiente\ a\ la\ clasificación\ y/o\ uso\ de\ suelo\ requeridas\ por\ el\ PUAE)\ dividido\ para\ el\ valor\ promedio\ de\ las\ AIVA\ de\ partida\ (correspondiente\ a\ la\ clasificación\ y\ uso\ de\ suelo\ vigentes\ en\ el\ PUOS),\ calculado\ para\ la\ Administración\ Zonal\ en\ la\ que\ se\ encuentra\ ubicado\ el\ proyecto,\ según\ lo\ establecido\ en\ los\ Anexos\ Nos.\ 1\ y\ 2\ de\ la\ presente\ Ordenanza.$

iii) $AUV = Área\ útil\ vendible.$

- $Valor\ del\ terreno\ de\ partida = AIVA \times AUV$

Donde:

i) $AIVA = Área\ de\ intervención\ valorativa\ en\ suelo\ urbano\ (AIVAU)\ o\ rural\ (AIVAR\ áreas\ especiales),\ correspondiente\ a\ la\ clasificación\ de\ suelo\ vigente\ que\ tenga\ el\ proyecto.$

ii) $AUV = Área\ útil\ vendible.$

- $Porcentaje\ de\ participación\ por\ suelo = Es\ el\ porcentaje\ de\ participación\ del\ Municipio\ del\ Distrito\ Metropolitano\ de\ Quito,\ correspondiente\ al\ 20\%\ de\ la\ revalorización\ del\ suelo\ derivada\ del\ cambio\ normativo\ de\ clasificación\ y/o\ uso\ de\ suelo\ operado\ mediante\ el\ PUAE.$

b) $Venta\ de\ edificabilidad.- La\ cuantía\ del\ valor\ a\ pagar\ por\ la\ concesión\ onerosa\ se\ determinará\ por\ cada\ m2\ de\ Área\ Neta\ de\ construcción\ Excedente\ (ANE),\ requerida\ por\ el\ PUAE,\ sobre\ el\ COS\ Total\ asignado\ en\ el\ PUOS.\ Este\ excedente\ podrá\ operar\ tanto\ en\ aumento\ del\ COS\ PB\ como\ en\ el\ COS\ TOTAL\ pudiéndose\ incrementar\ la\ huella\ del\ edificio\ como\ el\ número\ de\ pisos.$

Cuando un PUAE requiera de cambios en la clasificación y/o uso de suelo, el incremento de edificabilidad operará únicamente sobre el excedente de coeficientes requeridos por el PUAE que no hayan sido Satisfechos por el cambio del uso de suelo previsto en el literal a) del presente artículo.

Fórmula:

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



Donde:

- *CODe = Concesión onerosa de derechos por incrementos de edificabilidad.*
- *Valor de terreno de llegada= % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m2 construcción x factor de uso)*

Donde:

i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%. Este porcentaje se obtiene del análisis estadístico de los precios de suelo y construcción para tipologías de edificación análogas a las de PUAE, obtenidas de la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE.

iii) Valor del m2 de construcción: Es el costo del m2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente.

iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación en un determinado predio resultante del PUAE, en base a la ordenanza de valoración catastral vigente.

- *Valor de terreno de partida= % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m2 construcción x factor de uso)*

Donde:

i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%. Este porcentaje se obtiene del análisis estadístico de los precios de suelo y construcción para tipologías de edificación análogas a las de PUAE, obtenidas de la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto o aquel que corresponde al COS TOTAL asignado en el cambio de uso de suelo si previamente se aplicó la fórmula prevista en el literal a) del presente artículo.

iii) Valor del m2 de construcción: Es el costo del m2 de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida, es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto.

iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará el proyecto, en base a la ordenanza de valoración catastral vigente.

- *Porcentaje de participación por edificabilidad = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 18% de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.*

Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7.



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

- a) La fórmula de cambio de uso y clasificación de suelo, expuesta en el literal a) del artículo 9 de la presente Ordenanza, se aplicará independientemente para cada uno de los lotes que conforma un PUAE. Los proyectos solo podrán optar por los cambios en la clasificación y/o uso de suelo establecidos en las combinaciones contenidas en los Anexos No. 1 y 2 de la presente Ordenanza.*
- b) La fórmula de venta de edificabilidad establecida en el literal b) del artículo 9 de la presente Ordenanza, se aplicará independientemente para cada uno de los lotes que conforma un PUAE y que requiera de un incremento de edificabilidad.*
- c) Cuando el predio o uno de los predios de un PUAE sea de carácter mixto, conteniendo dos o más tipos de proyectos, según la clasificación establecida en el artículo 9, se aplicará el porcentaje previsto para cada tipo de proyecto en proporción a su ocupación en el predio (porcentaje del COS total por tipo de proyecto).*
- d) El costo del m² de construcción se tomará de la Ordenanza de valoración catastral vigente, proporcionada por la Dirección Metropolitana de Catastro*
- e) Para el caso de PUAE que se desarrollen en suelo rural, se tomará como base mínima el valor del metro cuadrado de terreno establecido en la columna de Áreas Especiales de la tabla de valores del metro cuadrado de suelo rural de la Ordenanza de valoración catastral vigente.”*

ANÁLISIS DEL CÁLCULO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS 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.**

Con base en 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); 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, se utiliza esta línea base aprobada por la ordenanza.

Una vez revisados los valores de cálculo y las áreas que constan en el Cuadro de la Ordenanza Metropolitana Nro. 003-2019, se verifica que el valor resultante del cálculo

de concesión onerosa de derechos es cero, conforme se estableció en el año de aprobación del PUAE.

Para el efecto del desarrollo del cálculo, se adjunta al presente como Anexo No. 2 cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos OM 003-2019 PUAE Santa Mónica.

- **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.** 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.

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”.

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 sus anexos, 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), que no consta en los cuadros y planos de la ordenanza aprobada y sus anexos, 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 2

Escenario: Uso de suelo RU1A	Datos para el cálculo
Sectores del PUAE:	Lotes sectores A y B
Uso de suelo:	Residencial Urbano 1A
Uso de edificación:	Residencial
Ordenanzas 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):

La observación de la 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 como, 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 con 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 los artículos del 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 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 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 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 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

Para el efecto del desarrollo del cálculo, se adjunta al presente como Anexo No. 2, cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos observaciones contraloría General del Estado por cambios de uso de suelo; 2B cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos observaciones contraloría General del Estado por venta de edificabilidad.

(5) ANÁLISIS DE LA APLICACIÓN DE LAS REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, ÁREAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y VÍAS:

Con respecto a la revisión del proyecto de fraccionamiento del PUAE Santa Mónica, se debe cumplir con el análisis técnico del sistema vial local de la propuesta, la aplicación de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo en cuanto a las áreas verdes, equipamiento y vías por parte de la Secretaría de Movilidad, EPMOP y Administración Zonal Tumbaco conforme lo aprobado en la Ordenanza Metropolitana No. 003-2019-PUAE Santa Mónica, sus anexos y sus disposiciones. Es así que, se procedió a requerir al promotor/representante del PUAE Santa Mónica los informes técnicos de estas entidades.

A continuación, se expone el análisis y conclusiones de los diferentes documentos remitidos al promotor y posteriormente remitidos desde el promotor a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda según el procedimiento estipulado en el Anexo Nro. 04 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022.

1. Con memorando Nro. STHV-DMGT-2023-0194-M de 13 de marzo de 2023 la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, expone las siguientes observaciones:

“OBSERVACIONES GENERALES:

- *Las áreas verdes no cumplen con las características de los lotes, especificada en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, capítulo 1.1.*
- *El plano N° 5 no cumple con el Anexo 6 que contiene las Reglas Técnicas para la presentación de planos dentro de los procedimientos administrativos de habilitación de suelo y edificación.*
- *El ancho de vía no cumple con la Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo Cuadro N°1 Especificaciones mínimas para vías urbanas.*

OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- *Las áreas verdes (V1, V2, V3, V4, V5 P1, P2, P3, P4, P5, IE-2, IE-3, IE-4, IE5 y Plaza Occidental no cumplen con la relación máxima 1:5 (frente - fondo) conforme al siguiente cuadro, tienen una configuración geométrica alargada:*

LOTE	AREA	FRENTE	FONDO	RELACION 1:5
V1	2,949.28	265.01	10.6	25.00
V2	781.69	81.13	13	6.24
V3	358.88	88.11	4	22.03
V4	328.28	113.37	4	28.34
V5	503.19	176.28	4	44.07
P1	282.10	73.8	4	18.45
P2	448.32	83.53	7.22	11.57
P3	274.91	69.81	4	17.45
P4	776.13	220.29	4	55.07
P5	334.77	87.32	4	21.83
IE-2	113.13	34.82	4	8.71
IE-3	130.44	37.13	4	9.28
IE-4	143.06	42.31	4	10.58
IE-5	122.97	33.63	4	8.41
Plaza occidental	1,598.48	94.6	17.6	5.38

- *El plano No. 5 que contiene la propuesta de Fraccionamiento PUAE Santa Mónica no presenta un cronograma valorado de las obras de infraestructura.*
- *La calle E, NO CUMPLE con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, toda vez que el ancho mínimo de vías ahí especificado para una longitud de entre 201–300 es de 12,00m y esta tiene una longitud 231,28m y un ancho total de 12.00m.*

CONCLUSIONES:

- *La propuesta de fraccionamiento contiene 16 lotes destinados para áreas verdes de los cuales 15 lotes no cumplen con las características de los lotes respecto a la relación máxima frente - fondo 1-5, en consecuencia la presente propuesta no cumple con la sesión gratuita y obligatoria de área verde que es de mínimo el 15 % del terreno a dividirse.*
- *La Dirección Metropolitana de Gestión del Territorio sugiere que se presente un cronograma valorado de obras validado por el EPMOP en base al cual se determine el valor de las garantías que el propietario debe depositar para avalar el cumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura.*

Por lo señalado anteriormente, y con base a la información remitida hasta la fecha de elaboración y suscripción del presente documento, la propuesta de fraccionamiento presentada, cumple parcialmente con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.”

2. Con memorando Nro. STHV-DMGT-2023-0241-M de 24 de marzo de 2023 la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, expone el siguiente criterio técnico:

“Con base a los antecedentes expuestos, con base a la norma legal invocada y conclusiones, la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda,



comunica, las conclusiones del informe No. AZT-DGT-TV/2023/127, de fecha 23 de marzo de 2023, emitido por la Administración Zonal Tumbaco son coincidentes con las emitidas por la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, en el Memorando No. STHV-DMGT-2023-0194-M, de fecha 13 de marzo de 2023 (fotocopia adjunta), por lo tanto, indico, que la nueva documentación, no altera el criterio técnico emitido en el referido memorando, esto es que la propuesta de fraccionamiento presentada, cumple parcialmente con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.”

La revisión, análisis y conclusiones en referencia están insertas en el oficio Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2023-0610-O de la Administración Zonal Tumbaco con el informe anexo No. AZT-DGT-TV/2023/127, el cual contiene el siguiente criterio técnico:

“1. Revisada la Ordenanza 003-2019 del PUAE Santa Mónica, el cuadro vial con No. 8 de características y Tipos de Vías, 110 cumple con el el Artículo 20.-Aceras de la Ordenanza; además, de las Normas de Arquitectura y urbanismo vigentes en el DMQ en las calles A, B, Hl Quichuas, C, D, E y San Francisco de Pinsha.

2. Con respecto al ANEXO No. 04 PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES de la ORDENANZA METROPOLITANA No. 044-2022 numeral 2 Procedimiento donde señala: "(...) la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda o quien asumiera sus competencias emitirá el ùiforme en el cual haga constar que la propuesta de fraccionamiento no presenta oposición o altemción alguna al Pmyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano. "Al respecto, debo señalar que revisado el cuadro vial No. 8 de Carncterísticas y Tipos de Vías - Ordenanza No. 003-2019-PUAE, y en relación con los planos remitidos por el promotor del PUAE Sa11ta Mónica, se determina que cumplen con los ancho.

Se toman las consideraciones antes expuestas, ya que por tratarse de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial no cumple con la Normativa vigente por lo que, queda a discreción del Concejo Metropolitano de Quito la aprobación de las vías como constan en la Ordenanza No.003-2019-PUAE.

Con este antecedente, y de acuerdo con las mesas de trabajo efecluidas con los promotores y las entidades municipales competentes, la Administración Zonal Tumbaco ha verificado que los anchos de las aceras y calzadas cumplen con lo estipulado en la ordenanza anteriormente mencionada.”

3. Con oficio Nro. SM-2023-0586-O de 06 de marzo de 2023 la Secretaría de Movilidad en relación a la revisión y análisis del sistema vial del proyecto de fraccionamiento del PUAE Santa Mónica, emite el siguiente criterio técnico:

“(...) de acuerdo con el análisis realizado se emite CRITERIO FAVORABLE al diseño del trazado vial del Escalón Lumbisí, presentado por el promotor, mismo que tiene la conformidad técnica de la



EPMMOP, el cual responde a lo establecido en el Informe Técnico No. SM-DPPM-138/2018 de fecha 18 de diciembre de 2018 que emite factibilidad al PUAE Santa Mónica. Esta Secretaría ratifica, lo señalado en el Informe Técnico No. IT-SM-DMPPM-0011-2023 de 20 de enero de 2023, en cuanto a que el promotor del proyecto “Santa Mónica” deberá cumplir con las medidas de mitigación establecidas en el Informe Técnico No. SM-DMPPM-028/2019 de fecha 08 de abril de 2019, para la Fase 2 (implementación del Escalón Lumbisí), en donde la vía Escalón Lumbisí intersecciones con la Alfonso Lamiña y San Francisco de Pinsha deben ser semaforizadas, cuando se construya el Escalón Lumbisí.”

4. Con oficio Nro. EPMMOP-GG-1110-2023-OF de 15 de marzo de 2023 la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas menciona lo siguiente en relación al análisis de la información de las vías del proyecto de fraccionamiento del PUAE Santa Mónica:

“(...) ratifica la conformidad técnica a los diseños presentados por el promotor de la variante del Escalón Lumbisí correspondiente a la fase 1, emitida mediante oficio EPMMOP-GG-5196-2022-OF, que contiene el informe 002-IR-DE-PSM-2022-MC, y en relación a la Fase 2 conforme al compromiso presentado por el promotor mediante oficio Nro. STAM-015-2023 y una vez que las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito dispongan iniciar con la construcción, se coordinará con la Secretaría de Movilidad para trabajar en conjunto a fin de solicitar los estudios correspondientes para cumplir con las medidas de mitigación establecidas en el informe técnico Nro. SM-SMPPM-028/2019 de 08 de abril de 2019, en donde la vía escalón Lumbisí intersecciones con la Alfonso Lamiña y san Francisco de Pinsha deben ser semaforizadas, en cuanto se construya el escalón Lumbisí.”

Las conclusiones expuestas por las entidades municipales se emiten considerando un análisis de la información contenida del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aplicando el principio de especialidad de una ordenanza metropolitana que fue aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito y que contiene características y normativa urbanística específica para ese proyecto, por lo que se evidencia el cumplimiento parcial de la normativa aplicable vigente.

CONCLUSIONES

Con base a lo señalado en el presente documento, así como de los informes adjuntos al presente, esta entidad realizó el análisis que permite verificar que el promotor presentó todos los requisitos dispuestos por el Concejo Metropolitano en el Anexo No. 04 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 y que la propuesta de fraccionamiento no presenta oposición o alteración al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano, en cumplimiento del Numeral 2 del Anexo 04 “PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES”.

Adicionalmente, se tienen las siguientes conclusiones:

- Respecto al numeral 2 del procedimiento para la revisión del proyecto de fraccionamiento, se constata que contiene la misma información que fue aprobada en la Ordenanza Metropolitana No. 003-2019 del PUAE Santa Mónica, por lo que no presenta oposición o alteración al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado por el Concejo Metropolitano, conforme lo dispone el anexo No. 04 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022.
- Respecto al numeral 8 de la revisión del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos referente a cambio en el uso de suelo como de edificabilidad, una vez revisados los valores de cálculo por efectos de cambio de uso de suelo, así como los insumos que corresponden, los valores de AIVA, índices de revalorización, áreas (superficies de lotes) que constan en la Ordenanza Metropolitana Nro. 003-2019, el valor resultante del cálculo de concesión onerosa de derecho es de cero, mismo que consta en la ordenanza aprobada. Este valor se obtiene si se consideran para su cálculo todos los artículos y anexos de la ordenanza metropolitana No. 003-2019, tanto para la línea base definida en el artículo 10, como para los artículos, cuadros y planos que aprueban los usos de suelo y zonificaciones.

Sin embargo, se analizó y se pone en consideración de la Comisión de Uso de suelo y del Concejo Metropolitano el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos realizado por esta entidad con los datos y criterio que el equipo auditor de la Contraloría General del Estado ha expuesto en el informe especial, así tenemos 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

- Conforme al análisis y la aplicación de la normativa vigente aplicable en relación con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, para las áreas verdes, equipamiento y vías, el proyecto de fraccionamiento presentado por el promotor cumple parcialmente con la normativa, conforme lo mencionado en los informes técnicos emitidos por la Administración Zonal Tumbaco y ratificado por la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial.
- Conforme al análisis y la aplicación de la normativa vigente aplicable en relación al sistema vial y del trazado vial del proyecto de fraccionamiento del PUAE Santa Mónica, la Secretaría de Movilidad y la EPMMOP emiten el criterio favorable para continuar con el procedimiento respectivo.

RECOMENDACIONES

- Se pone en consideración de la Comisión de Uso de Suelo y posteriormente al Concejo Metropolitano las recomendaciones formuladas por la Contraloría General del Estado que consta en el Informe No. DNA5.GAD-0044- 2022 emitido el 13 de junio de 2022, en relación con el PUAE Santa Mónica y que han sido analizadas en relación con la revisión del cálculo de la concesión onerosa de derechos del PUAE Santa Mónica.
- Se pone en consideración de la Comisión de Uso de Suelo y posteriormente al Concejo Metropolitano los valores de concesión onerosa de derechos analizados en función de los escenarios y condiciones establecidas en el presente informe, para la determinación del monto a incluirse en la ordenanza que aprueba el fraccionamiento del PUAE.
- Se pone en consideración de la Comisión de Uso de Suelo y posteriormente al Concejo Metropolitano el cumplimiento por parte del promotor con respecto a las medidas de mitigación establecidas en el Informe Técnico No. SM-DMPPM-028/2019 de 08 de abril de 2019 anexo de la Ordenanza Metropolitana No. 003-2019-PUAE, para la Fase 2 (implementación del Escalón Lumbisí), en donde la vía Escalón Lumbisí intersecciones con la Alfonso Lamíña y San Francisco de Pinsha deben ser semaforizadas, cuando se construya el Escalón Lumbisí. El cual fue ratificado por la Secretaría de Movilidad en el informe técnico Nro. IT-SM-DMPPM-0011-2023 de 20 de enero de 2023.

ANEXOS

- Anexo 01. Expediente presentado por el promotor
- Anexo 02. Cálculo de la Concesión Onerosa de Derecho (COD)
- Anexo 03. Documentación emitida por las entidades municipales



ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	FIRMA
Revisión y aprobación DMPPS	Arq. Karina Suárez	31/03/2023	
Revisión y aprobación RTUA - DMGT	Ing. Darío Gudiño	31/03/2023	