**RESOLUCIÓN SHTV-12-2017**

Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños

**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

**CONSIDERANDO:**

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo normativo manifiesta que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas (…): 1. Planificar 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. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, 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, subsidiaridad, participación y equidad…”;

Que, 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”.

Que, los literales a) y v) del artículo 87 del COOTAD establecen que son competencias del Concejo Metropolitano entre otras: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (…); v) “Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra…”;

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 la cual establece el régimen administrativo del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, reformada con Ordenanzas Metropolitanas 432 y 183, sancionadas el 20 de septiembre de 2013 y el 13 de septiembre de 2017 respectivamente, dispone que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada susceptibles de implementarse en lotes que reúnan características específicas, 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.

Que, la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, sancionada el 13 de septiembre de 2017, 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.

Que, los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales objeto de regulación a través de la presente resolución, por sus condiciones y características urbano-arquitectónicas, aportan a la consolidación del Distrito Metropolitano de Quito, fortaleciendo el modelo territorial previsto en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, aprobado mediante Ordenanza Metropolitana No. 041 de 22 de febrero de 2015, a través de iniciativas producto de la concertación pública y privada.

Que, en el mismo sentido del parágrafo anterior, estos proyectos deben alinearse y contribuir al cumplimiento de las políticas y modelo de ordenamiento territorial, según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sancionado mediante Ordenanza Metropolitana No. 0041 del 22 de febrero de 2015.

Que, es necesario actualizar las resoluciones de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que fijan el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, en concordancia con las políticas y modelo de ordenamiento territorial del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2025 antes invocado y con la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

En uso de las atribuciones que le confiere la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 183:

**EXPIDE:**

**EL PROCEDIMIENTO Y LOS PARÁMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente resolución tiene por objeto regular el procedimiento técnico y administrativo para el tratamiento de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) a desarrollarse en el Distrito Metropolitano de Quito, incluyendo el procedimiento de cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos de Uso y Edificabilidad con el correspondiente formulario declarativo requerido para el cálculo.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación.-** Las disposiciones de la presente resolución se aplicarán a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) a desarrollarse en suelo urbano o rural en el Distrito Metropolitano de Quito, conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana 172, reformada por las Ordenanzas Metropolitanas 432 y 183, que contiene el Régimen Administrativo del Suelo en el DMQ.

Las modificaciones o reformas a PUAE aprobados previo a la expedición de la presente resolución, se sujetarán a los procedimientos previstos en el presente instrumento.

**Artículo 3.- Condiciones generales de implantación de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.-** Los PUAE podrán implantarse en lotes que reúnan una o varias de las siguientes condiciones:

1. Superficie a partir de 10.000 m2 o con extensiones a partir de 3.000 m2, en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT.
2. Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.
3. Lotes individuales o agrupados, con o sin integración parcelaria, que cumplan independientemente con la superficie mínima establecida en el literal a) del presente artículo, o; en predios que sin ser colindantes, se presenten bajo un esquema integrado de planificación urbana y de gestión, siempre y cuando cada lote cumpla con la superficie mínima referida en el literal a) del presente artículo.

**Artículo 4.- Regulación en Áreas de Promoción.-** Para los PUAE que se desarrollen en predios cuyas asignaciones de uso y ocupación de suelo correspondan a áreas de promoción, se procederá de la siguiente manera:

1. Áreas de promoción con zonificación (ZC).- Conforme al artículo 5 de la Ordenanza Metropolitana No. 183.
2. Áreas de promoción en uso de suelo (Z).- Conforme al artículo 9 literal a) de la Ordenanza Metropolitana No. 183.

**Artículo 5.- Intervinientes en los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.-** Son las personas naturales o jurídicas y las entidades públicas que intervienen en el proceso de aprobación de los PUAE, siendo estos:

1. Promotor.- Es la persona natural o jurídica, pública o privada, que desarrolla el proyecto, asimismo lo administra, promueve, habilita y/o comercializa.
2. Propietarios.- Son las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que ejercen el derecho de propiedad sobre el o los predios objeto de un PUAE.
3. Profesionales.- Técnicos responsables de los estudios urbanísticos, arquitectónicos, constructivos, ambientales, de movilidad entre otros requeridos por el proyecto.
4. Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.- Es la instancia municipal encargada de la aprobación técnica de los proyectos especiales.
5. Mesa Técnica de PUAE.- Es la instancia técnica conformada por representantes de las entidades municipales competentes, permanentes y eventuales que, de acuerdo a la especificidad del PUAE, sea necesario incorporar en el proceso de evaluación y aprobación. Las decisiones adoptadas por la Mesa Técnica de PUAE serán de carácter vinculante y esta instancia actuará conforme a lo determinado en el presente instrumento.

**CAPÍTULO II**

**DEL DESARROLLO DE PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES**

**Sección Primera**

**Regulaciones Generales**

**Artículo 6.- Aportes Urbanísticos.-** Los PUAE deberán cumplir con los siguientes aportes urbanísticos:

1. **Obligaciones y Aportes Urbanísticos al Espacio Público en Áreas Verdes y Equipamiento.-** Bajo las siguientes características:
2. Para PUAE que contemplen cualquier forma de fraccionamiento del suelo, el porcentaje destinado a áreas verdes y equipamiento deberá cumplir con la normativa vigente respecto a la cesión de áreas verdes públicas. Estas áreas de cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio, serán de libre acceso al público. El equipamiento público de estas áreas estará a cargo del promotor y su valor corresponderá al 15% de la inversión a realizarse en las obras de urbanización. De verificarse una dotación de equipamiento mayor a lo requerido en la normativa, la cual no superará el techo del 25% de la inversión a realizarse en las obras de urbanización, el valor excedente de tal inversión podrá ser considerado como pago en especie para efectos de la concesión onerosa de derechos.
3. El diseño y la construcción de las áreas verdes y equipamientos propuestos por el PUAE y concertados con el municipio, serán implementados bajo la responsabilidad técnica y financiera del promotor o propietario del proyecto, en coordinación con las entidades municipales competentes.
4. La determinación de los equipamientos públicos previstos en el marco de un PUAE, resultarán de un estudio de demanda efectuado en su área de influencia inmediata (de al menos 800 metros a la redonda, medidos desde los linderos del proyecto) para lo cual la Administración Zonal correspondiente o las entidades municipales competentes, podrán proveer al promotor con datos e información disponible.
5. En la concepción de las áreas verdes, públicas y privadas, se deberá prever la continuidad e integración con la red verde urbana y/o con los corredores ecológicos (ríos y quebradas) existentes. Cuando los lotes objeto de un PUAE se encuentren atravesados por corredores ecológicos o quebradas, los promotores deberán integrar el proyecto a dichos elementos naturales, incorporando el manejo ambiental, según lo determine la entidad encargada del ambiente.
6. No serán computables como áreas verdes y equipamientos públicos los bordes de quebrada y sus áreas de protección, las riberas de los ríos y sus áreas de protección, las zonas de riesgo y áreas de protección ecológica y demás áreas de afectaciones especiales. Tampoco lo serán las áreas con características morfológicas, topográficas o de limitada accesibilidad, que impidan o limiten su utilización como espacio público.
7. Para los proyectos con uso de suelo industrial, ubicados junto a zonas con usos de suelo distintos al industrial, se deberá considerar retiros de al menos 10 metros en todos los linderos con predios vecinos. Los retiros se concebirán como franjas de amortiguamiento y contarán con cobertura vegetal y/o arbórea. De requerirse, podrán incorporar vías internas las cuales tendrán un perfil arborizado.
8. **Aportes Urbanísticos que mejoren la Imagen Urbana o Rural y el Paisaje:** El diseño y la concepción de los PUAE deberán observar los siguientes criterios de integración al paisaje y de mejoramiento de la imagen urbana o rural circundante:
9. Integrarse con el paisaje urbano o rural, mediante propuestas que contribuyan a poner en valor los atributos formales, espaciales y visuales del entorno.
10. Proponer soluciones y tratamientos que permitan articular adecuadamente las transiciones, la continuidad y la accesibilidad entre los espacios públicos y las áreas privadas.
11. Generar adecuadas transiciones entre objetos urbanos o arquitectónicos de distintas escalas y magnitudes, con la finalidad de componer espacios integrados al paisaje urbano, en los cuales se minimicen los impactos por pérdida de luz, vista y aire.
12. Para los PUAE industriales o que prevean grandes superficies cubiertas el diseño urbano y arquitectónico incorporará propuestas de mimetización o integración al paisaje, orientadas a disminuir el impacto visual de sus estructuras.
13. **Aportes Urbanísticos que contribuyan al Mantenimiento de las Áreas Naturales:** Los promotores o propietarios del PUAE o los futuros propietarios de los bienes inmuebles resultantes del desarrollo del PUAE, serán responsables del mantenimiento y conservación de las áreas naturales, áreas de protección ecológica, áreas con cobertura vegetal nativa y otras de interés para la conservación, de dominio privado, comprendidas en el proyecto, según lo establecido en el informe emitido por la entidad municipal encargada del ambiente. Para tal efecto deberán desarrollar e implementar a su costo el respectivo plan de manejo u otro instrumento previsto por la autoridad municipal competente.

**Artículo 7.- Formulación de Estudios.-** Los promotores o propietarios de los PUAE formularán estudios de impacto a la estructura urbana, a la movilidad y cumplirán con los requerimientos ambientales, derivados de la magnitud del proyecto y de la intensidad de los usos de suelo, según los siguientes casos:

1. **Formulación de Estudios Urbanísticos**: El área de influencia para los proyectos, independientemente de su localización en suelo urbano o rural, dependerá de las características de accesibilidad al PUAE determinadas en el cuadro No. 1 Radios de Influencia Referenciales, cuyo polígono de análisis será consensuado técnicamente con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

**Cuadro No 1. Radios de Influencia Referenciales**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Accesibilidad** | **Área PUAE** | **Radio de Influencia** |
| Peatonal | Para proyectos desde 3.000 hasta 5.000 metros cuadrados  | 250 metros |
| Movilidad Alternativa (No motorizada) | Para proyectos comprendidos entre 5.001 a 10.000 metros cuadrados | 300 metros |
| Sistemas Públicos de Transporte y Vehículos Privados | Para proyectos comprendidos entre 10.001 a 100.000 metros cuadrados | 400 metros |
| Sistemas Públicos de Transporte y Vehículos Privados | Para proyectos superiores a 100.000 metros cuadrados | 500 metros |

El contenido mínimo de los estudios urbanísticos es el siguiente:

1. Descripción del medio físico: topografía, accidentes geográficos, clima, vientos, etc., que permita sustentar el aprovechamiento proyectado y/o identificar las estrategias para adaptar el proyecto a las condiciones del entorno.
2. Estructura urbana: tejido y morfología urbana del proyecto en relación con su entorno; amanzanamiento y estructura parcelaria, accesibilidad, permeabilidad (referida a la capacidad de permitir el libre flujo peatonal y con bicicleta a través del PUAE); caminabilidad (referida a la capacidad de movilizarse a pie desde y hacia los destinos circundantes al PUAE) e integración vial del proyecto; integración de las áreas verdes y espacios públicos a la red verde y trama urbanas del sector.
3. Identificación de obras y estrategias necesarias para mitigar los impactos a la estructura urbana, mismas que serán de obligatorio cumplimiento por parte de los promotores o propietarios del proyecto.
4. **Formulación de Estudios de Impacto a la Movilidad:** los promotores deberán realizar estudios de impacto a la movilidad del área de influencia del proyecto. El área de influencia y los contenidos de los estudios de impacto serán establecidos por la Secretaría de Movilidad, responsable de su aprobación.
5. **Formulación de Estudios de Requerimientos Ambientales o destinados a la conservación del patrimonio natural**: los promotores deberán realizar los estudios ambientales de conformidad con la normativa vigente. Los contenidos de los estudios ambientales serán establecidos por la Secretaría de Ambiente, responsable de su aprobación.
6. Otros estudios que por la naturaleza del proyecto se requiera realizar, los mismos serán financiados por los promotores del proyecto, observando la normativa vigente y en coordinación con las entidades competentes.

**Artículo 8.- Responsabilidades de los promotores sobre los impactos producidos por los PUAE.-** Todos los impactos producidos por la implantación de un proyecto especial, sean estos a la estructura urbana, a la movilidad y/o al ambiente, deberán ser mitigados de acuerdo a lo determinado en los estudios técnicos realizados por el promotor, previamente revisados y aprobados por la entidad administrativa competente. Los costos de los estudios, de las acciones y obras de mitigación de impactos deberán ser asumidos por los promotores del PUAE y en ningún caso podrán ser considerados como parte de pago de concesión onerosa de derechos. El cronograma de implementación de las obras o acciones de mitigación guardará concordancia con las fases de desarrollo del proyecto.

**Artículo 9.- Responsabilidades de los promotores respecto a los Sistemas Colectivos de Soporte.-** Los Sistemas Colectivos de Soporte se componen de las redes y servicios básicos, el sistema vial, el sistema de espacio público y áreas verdes. La planificación otorga prevalencia a los sistemas colectivos de soporte por su capacidad para habilitar y estructurar el territorio.

Los PUAE garantizarán a su costo que los sistemas colectivos de soporte cumplan las siguientes determinaciones:

1. Adecuar la capacidad de carga de las redes y servicios básicos para soportar la demanda del proyecto.
2. Integrar el proyecto a los sistemas generales de servicios básicos, movilidad, espacio público y red verde urbana de la zona.
3. Mejorar la funcionalidad y calidad de los sistemas locales de movilidad, espacio público y áreas verdes.

En los PUAE que conlleven procesos de fraccionamiento del suelo, se deberá destinar en calidad de espacio público, las áreas para los siguientes sistemas colectivos de soporte:

1. Servicios básicos: áreas utilizadas por los sistemas de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.
2. Espacio público: áreas utilizadas por la red vial, la red verde urbana así como las áreas de afectación por el paso oleoductos, poliductos, redes de alta tensión, acueductos, canales de riego, etc.
3. Las redes e infraestructura de los servicios públicos de los proyectos especiales se diseñarán y construirán a costo del promotor, según las regulaciones y especificaciones técnicas de la municipalidad y/o empresas competentes. Las obras se ejecutarán con base a los sistemas y planos aprobados por las entidades municipales competentes.

**Artículo 10.- Servicios Básicos.-** Los servicios básicos deberán observar las siguientes regulaciones:

1. Agua potable: para la aprobación técnica de los proyectos especiales se deberá adjuntar el certificado de factibilidad de servicio, considerando la demanda de agua potable del PUAE. El certificado será emitido por la empresa pública metropolitana competente.
2. Alcantarillado: para la aprobación técnica de los proyectos especiales se deberá adjuntar el certificado de factibilidad de servicio emitido por la empresa pública metropolitana competente.
3. En caso de no contar con factibilidad de servicios básicos, los PUAE podrán incorporar sistemas autosuficientes o de autoabastecimiento, con la capacidad necesaria para cubrir las previsiones totales que demande el proyecto. El diseño y la dotación de estos sistemas deberán ser coordinados y aprobados por las entidades competentes.

Los proyectos especiales, a más de observar la normativa vigente, se sujetarán a las siguientes determinaciones:

1. En los PUAE con usos de suelo industrial, se deberá prever sistemas separados de aguas residuales sanitarias y aguas residuales industriales, debiendo disponer de las respectivas plantas de tratamiento.
2. Recolección de basura: el sistema de recolección de basura contará con la aprobación de la entidad municipal competente y preverá un sistema de clasificación de residuos.
3. Energía eléctrica y telecomunicaciones: Los promotores, a su costo, dotarán de energía eléctrica y de telecomunicaciones al proyecto y dotarán de alumbrado público a la red vial, red verde urbana y espacio público. La infraestructura de redes eléctricas y de telecomunicaciones será soterrada, observando las regulaciones nacionales y municipales en la materia. La infraestructura resultante será construida en espacio público de dominio público y pasará a ser de propiedad municipal.

La obligación de contar con infraestructura soterrada considerará las excepciones previstas en la Ley.

1. En caso de instalaciones especiales deberá presentar las características del tipo de instalación y cumplir con la normativa aplicable.

**Sección Segunda**

**Procedimiento de cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos de Uso y Edificabilidad**

**Artículo 11.- Concesión Onerosa.-** Los PUAE se sujetarán al cálculo del valor y procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso, zonificación y venta de edificabilidad en el DMQ, conforme lo determina la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos.

**Artículo 12.- Aplicación de las fórmulas de Concesión Onerosa de Derechos.-** Para la aplicación de las fórmulas se tomará en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Para cambio de Uso de Suelo: Para la aplicación de la fórmula de cambio en la clasificación y/o uso de suelo, el promotor deberá especificar para cada lote o predio resultante del PUAE el programa urbano-arquitectónico del cual se derivarán los usos de suelo requeridos.
2. Para la venta de edificabilidad: Para la determinación del valor del m² de construcción en el valor del terreno de llegada, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos total de llegada de la ordenanza de valoración catastral vigente, que requiere el proyecto, sin considerar para este parámetro el número de subsuelos.

La aplicación de las fórmulas se realizará en base a las áreas regularizadas, conforme al requisito previsto en el literal d) de la Etapa I del artículo 14 de la presente resolución y según la información consignada en el formulario declarativo que consta en el Anexo 1 de la presente Resolución.

**CAPÍTULO III**

**PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTICOS ESPECIALES**

**Artículo 13.- Análisis de los PUAE**.- El análisis de los PUAE, incluyendo aquellos que requieran de modificaciones o reformas a su ordenanza, estará a cargo de la Mesa Técnica de PUAE, instancia encargada de emitir el respectivo informe de viabilidad o de inviabilidad. Para la elaboración del proyecto de ordenanza, cada proyecto deberá cumplir con los requisitos establecidos en cada etapa del procedimiento de aprobación técnica.

**Sección Primera**

**Etapas y requisitos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales**

**Artículo 14.- Etapas de tratamiento**.- El procedimiento para el tratamiento técnico de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales observará lo establecido en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 y se realizará conforme las etapas descritas a continuación:

**Etapa I. Validación de la información del proyecto entregada por el promotor.-** Una vez recibido el expediente remitido por la Secretaria General de Concejo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en un término máximo de 15 días, revisará y constatará que la información contenida en el expediente cumpla con todos los requisitos establecidos en el presente instrumento, observando lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 183. Acto seguido el o los funcionarios a cargo del proyecto, informarán al presidente de la Mesa Técnica sobre dicho cumplimiento con la finalidad de que este programe la sesión de exposición y notifique al promotor la fecha y hora para la presentación del proyecto ante la Mesa Técnica de PUAE.

Si el promotor incumpliera con la entrega de uno o más de los requisitos solicitados, la STHV notificará al promotor sobre el o los requisitos faltantes o ampliatorios~~,~~ quien dentro del plazo de 30 días, deberá entregar o de ser el caso justificar ante la STHV que ha solicitado documentación a entidades públicas para completar o ampliar lo requerido por el presente instrumento. Si el promotor inobserva lo anterior, ~~incumpliera el plazo para completar los requisitos faltantes o ampliatorios,~~ el expediente será devuelto a la Secretaría General de Concejo para el trámite respectivo. No se podrá presentar ante la Mesa Técnica de PUAE un proyecto que no haya previamente ingresado por la Secretaría General de Concejo.

**Requisitos para la Etapa I:** La información requerida para esta etapa es la siguiente:

1. Solicitud de ingreso suscrita por el promotor del proyecto con los siguientes datos:
2. Nombre o razón social del propietario o promotor;
3. Ubicación del proyecto;
4. Superficie del terreno;
5. Uso o destino propuesto;
6. Cuadro de áreas estimadas;
7. Cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto;
8. Justificación del PUAE;
9. Monto estimado total de inversión; y,
10. Descripción de los aportes urbanísticos en base a lo establecido en la presente resolución.
11. Plano topográfico georreferenciado.
12. Certificado de factibilidad de servicios básicos de: alcantarillado, agua potable energía eléctrica, recolección de basura, emitidos por las empresas competentes. En caso de no contar con la factibilidad de servicios, el promotor podrá presentar mecanismos alternativos para su provisión los cuales deberán ser aprobados por las entidades competentes y presentadas en la Etapa III prevista en el presente artículo.
13. Informe de Regulación Metropolitana (IRM) actualizado, otorgado por la Administración Zonal correspondiente.
14. Cédula catastral con área del lote debidamente regularizada por la Dirección Metropolitana de Catastro.
15. Copia de la escritura del lote donde se desarrolla el PUAE.
16. Certificado del borde superior de quebrada, de ser el caso.
17. Certificado de altura de edificación otorgado por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC), de ser el caso.
18. Informe sobre las afectaciones del lote, emitido por la entidad competente, de ser el caso.
19. Certificado de intersección con los bosques protectores y áreas protegidas otorgado por el Ministerio del Ambiente del Ecuador (MAE), de ser el caso.
20. Certificado de intersección con el Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas del DMQ, emitido por la Secretaría de Ambiente, de ser el caso.
21. Informe de riegos emitido por la Dirección Metropolitana de Riesgos, de ser el caso.
22. Certificado de uso y aprovechamiento de agua otorgado por la Secretaría Nacional del Agua, en caso de no tener certificado de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.
23. Presentación en digital y físico del proyecto, en base a los puntos establecidos en el Anexo No. 2 de la presente resolución, para su exposición ante la Mesa Técnica de PUAE.

**Etapa II. Análisis del Proyecto.-** Una vez revisada y constatada la información de los requisitos establecidos en el presente instrumento, se notificará y convocará al promotor para que realice la presentación del proyecto ante los integrantes de la Mesa Técnica de PUAE, quienes desarrollarán los análisis conjuntos (en Mesa Técnica) y particulares (propios a las competencias de cada entidad). Será el criterio técnico de la Mesa el determinar si el proyecto avanza a la Etapa III o requiere hacer ajustes a la propuesta urbano-arquitectónica, previo a la determinación de viabilidad o inviabilidad del proyecto.

1. **Reformulación del proyecto:** Los proyectos que requieran hacer ajustes a la propuesta, serán notificados por la Mesa Técnica para ingresar a la fase de reformulación del proyecto. Las entidades que conforman la Mesa Técnica emitirán informes en el plazo de 15 días, que determinen las observaciones que el promotor deberá solventar en función de que el planteamiento del PUAE se alinee con las directrices de planificación general del DMQ. Tras obtener el informe de fase de reformulación, el promotor tendrá un plazo de 60 días, prorrogables justificadamente, para entregar la documentación de absolución de las observaciones. Una vez recibida y analizada la documentación, la STHV convocará al promotor para realizar la presentación del proyecto con los ajustes requeridos. Si el promotor incumpliera las observaciones emitidas por la Mesa Técnica se procederá conforme a la etapa III del presente instrumento. Si el promotor incumpliera el plazo para entregar la documentación, el expediente será devuelto a la Secretaría General de Concejo para el trámite respectivo.

**Etapa III. Determinación de Viabilidad o Inviabilidad del proyecto.-** Posterior a la presentación del proyecto por parte de los promotores, incluyendo aquellos que debieron ser reformulados según el procedimiento descrito en la fase anterior, las entidades técnicas pondrán en conocimiento de los integrantes de la Mesa Técnica de PUAE los análisis particulares (propios a las competencias de cada entidad) con el objetivo de determinar la viabilidad o inviabilidad del proyecto.

1. **Viabilidad:** Los proyectos determinados como viables por la Mesa Técnica de PUAE, tras obtener el respectivo informe de viabilidad, podrán proseguir con su tratamiento para lo cual deberán elaborar los estudios y absolver las observaciones derivadas de los análisis sectoriales y requerimientos solicitados por las instituciones integrantes de esta Mesa.
2. **Inviabilidad:** En caso de que la Mesa Técnica de PUAE determine la inviabilidad de un proyecto, el informe correspondiente será remitido a la Comisión de Uso de Suelo para su debido tratamiento. Sin perjuicio de aquello, el promotor quedará facultado a presentar un nuevo proyecto, que cumpla obligatoriamente las observaciones y las recomendaciones emitidas por la Mesa, el cual tendrá un nuevo número y fecha de ingreso, debiendo reiniciar su proceso.

**Requisitos para la Etapa III:** La información requerida para esta etapa es la siguiente, misma que deberá ser obtenida por el promotor:

1. Informe con el criterio técnico favorable de la Secretaría de Ambiente.
2. Informe con el criterio técnico favorable de la Secretaría de Movilidad.
3. Informe con el criterio técnico favorable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

**Requisitos o informes adicionales según la especificidad del PUAE.-** En caso de que la especificidad del PUAE lo demande, el promotor deberá obtener de las entidades competentes los requisitos o informes adicionales que permitan sustentar el proyecto y la consecuente elaboración de la ordenanza:

1. De aplicar, informe de cabida del lote y áreas verdes a entregarse al Municipio de Quito, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
2. Calificación obtenida por la entidad competente para los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS) y proyectos de vivienda de interés público (VIP).
3. De aplicar, informe favorable de la comisión encargada de las áreas históricas en proyectos ubicados en áreas históricas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.
4. De aplicar, informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).
5. De aplicar, informe técnico por parte de la Autoridad Agraria Nacional, en concordancia con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en proyectos ubicados en suelo con clasificación rural.
6. De aplicar, acreditación otorgada por la autoridad competente para proyectos que conlleven fraccionamiento de suelo, destinados a urbanizaciones o subdivisiones de interés social, pertenecientes a cooperativas u organizaciones sociales u organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria.

Las entidades municipales responsables de emitir los informes previstos en esta etapa tendrán, para tal efecto, un plazo de 15 días contados a partir de la entrega completa de la documentación o expediente a cargo del promotor. No será imputable a dicho plazo los tiempos incurridos por el promotor para desarrollar los respectivos estudios o realizar las observaciones efectuadas al proyecto.

**Etapa IV. Cálculo de Concesión Onerosa de Derechos (COD) y Propuesta de pago.-** Los proyectos que hayan obtenido el informe de viabilidad otorgado por la Mesa Técnica de PUAE, presentarán a la STHV su propuesta de pago por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, la misma que será conocida y analizada por la Mesa Técnica de PUAE.

**Requisitos para la Etapa IV:** La información requerida para esta etapa es la siguiente:

1. 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 m2 de construcción que determinan los avalúos prediales
2. Informe de la STHV respecto al cálculo y formas de pago de la Concesión Onerosa de Derechos que incluya una matriz explicativa que diferencie los montos imputables a COD y las obras de Mitigación del proyecto a cargo del promotor, aplicando el procedimiento, métodos y principios previstos en los artículos 9, 10, 13, 14 y 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 183 y las Resoluciones correspondientes.
3. 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 Ordenanza Metropolitana No. 183.
4. Para efecto de valorar técnica y financieramente los pagos en especie señalados en el literal b) del artículo 13 de la Ordenanza Metropolitana 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.

De aplicar:

Informe de las entidades municipales competentes que validen técnica y financieramente el pago en especie propuesto por el promotor, tales como:

1. Informe de las empresas públicas metropolitanas competentes para validar y valorar técnicamente y financieramente los pagos en especie.
2. Informe de los beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados.
3. Informe de valoración de los beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que exceden objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los PUAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes.

**Etapa V. Elaboración del Proyecto de Ordenanza.-** Una vez que se hayan obtenido los requisitos e informes previstos en el presente artículo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con el promotor, elaborará el proyecto de ordenanza del PUAE, mismo que será remitido a la Secretaría General del Concejo a fin de dar curso a su tratamiento.

**Requisitos para la Etapa V:** La información requerida para esta etapa es la siguiente:

1. Texto del proyecto de ordenanza con exposición de motivos y anexos.
2. Expediente que contenga los informes y sustentos detallados en el presente artículo y que será remitido como sustento al proyecto normativo.

**Artículo 15.- Licenciamiento de los PUAE:** Una vez que los PUAE hayan sido aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito y cuenten con su respectiva ordenanza, estos podrán obtener la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística LMU bajo los procedimientos y condiciones establecidas en la normativa vigente.

Las Administraciones Zonales, previo al otorgamiento de las respectivas licencias, verificarán que el pago por COD se haya efectuado o se haya suscrito el respectivo convenio de pago, de conformidad a lo establecido en el artículo 23 de la Ordenanza Metropolitana No. 183.

**Artículo 16.- Plazos:** El plazo para emitir el informe de viabilidad o inviabilidad será de 60 días, contados a partir de la notificación a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda por parte de la Secretaría General de Concejo.

El plazo correrá una vez que la información del PUAE cumpla con los requisitos establecidos en la Etapa 1 del artículo 14 de la presente resolución. No serán imputables al plazo de la STHV el tiempo que el proponente se tome para elaborar los estudios o las correcciones derivadas de los análisis y subsanaciones solicitadas por los integrantes de la Mesa Técnica de PUAE, el mismo que no será superiores a 60 días, prorrogables, previo a solicitud escrita dirigida a la máxima autoridad de la STHV, hasta por dos ocasiones.

De constatarse el vencimiento del plazo otorgado al promotor o de no existir pronunciamiento por su parte dentro de los plazos establecidos y concedidos, el tratamiento del proyecto quedará insubsistente y será notificado a la Secretaría General de Concejo para su trámite respectivo.

**Sección Segunda**

**Mesa Técnica de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)**

**Artículo 17.- Conformación y funcionamiento de la Mesa Técnica de PUAE.-** La viabilidad de un PUAE estará determinada por la Mesa Técnica de PUAE, en concordancia con los requisitos establecidos en el artículo 14 del presente instrumento, cuyo funcionamiento se detalla a continuación:

1. **Conformación y funcionamiento de la Mesa Técnica de PUAE**
2. **Integrantes**
3. Con voz y voto:
	* + - Secretario/a General de Planificación o su delegado.
			- Secretario/a General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana o su delegado.
			- Secretario/a de Territorio, Hábitat y Vivienda o su delegado.
			- Secretario/a de Ambiente o su delegado.
			- Secretario/a de Desarrollo Productivo y Competitividad o su delegado.
			- Secretario/a de Movilidad o su delegado.
			- Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación Urbana (IMPU) o su delegado
			- Gerente General de la EPMMOP o su delegado.
			- Gerente General de la EPMAPS o su delegado.
4. Con voz:
	* + - Asesor/a del Alcalde para temas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.
			- Administradores zonales, directores metropolitanos, asesores y técnicos que deban integrarse a la mesa, según las características especiales o localización del proyecto.

1. **Estructura y funciones de la Mesa Técnica de PUAE**
2. Presidente de la Mesa
	* + - El Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, ejercerá la presidencia de la Mesa.
			- Propondrá a la Mesa el orden de tratamiento de los PUAE y la consecuente convocatoria y programación de sesiones.
			- Será responsable de comunicar oficialmente a los promotores las decisiones adoptadas por la Mesa.
3. Secretaría de la Mesa
	* + - Estará a cargo del funcionario designado por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, quien dará lectura al orden del día, verificará el quorum, registrará las sesiones y participantes de la Mesa.
			- Redactará las actas de la Mesa, dará lectura para su aprobación y llevará su archivo documental.
			- Convocará a las sesiones, en función de la programación, remitiendo a los integrantes de la Mesa Técnica la documentación necesaria para el análisis de los proyectos, misma que será generada por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo (DMPPS).
			- Convocará a los promotores, en función de la programación, para la presentación de los proyectos.
4. Integrantes con voz y voto
	* + - Las entidades municipales integrantes de la Mesa Técnica de PUAE con voz y voto emitirán, según el análisis lo amerite, durante las sesiones de la Mesa, criterios técnicos orientados a determinar la viabilidad de un proyecto. Las Secretarías de Movilidad, Ambiente y Territorio, Hábitat y Vivienda deberán emitir los informes técnicos correspondientes en el ámbito de sus competencias.
			- Analizarán técnicamente los PUAE, tanto desde el ámbito de sus específicas competencias como a partir de criterios relacionados al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial u otros instrumentos de mayor escala o alcance.
5. **Forma de trabajo**
6. Quorum.-
	* + - Conformado por el 50% + 1 de los integrantes de la Mesa que tienen voz y voto.
7. Sesiones.- En todas las sesiones, sin excepción, se realizarán las siguientes acciones generales por parte de la secretaria de la Mesa Técnica de PUAE:
	* + Constatación del quórum reglamentario.
		+ Lectura y aprobación del orden del día.
		+ Lectura y aprobación de las actas de sesión.
8. **Tipos de sesiones**:
	* + **Sesión Ordinaria:** La Mesa se instalará y operará semanal o quincenalmente, en función de los requerimientos de la gestión, con base en la programación acordada entre sus miembros y por convocatoria de la secretaría de la Mesa Técnica de PUAE. La convocatoria se realizará con al menos 48 horas de anticipación.
		+ **Sesión Extraordinaria:** La Mesa se instalará por pedido del Presidente, para tratar temas específicos, prioritarios o urgentes, no se podrá incluir puntos varios en el orden del día y será convocada por la secretaría de la Mesa Técnica de PUAE con al menos 24 horas de anticipación.
9. **Sesiones de análisis y tratamiento de los proyectos.-**
* **Sesión No. 1.-** La presentación de los proyectos por parte de los promotores se desarrollará de la siguiente manera:
	+ - * Presentación de proyectos por parte de promotores, propietarios o gestores de los proyectos: hasta 30 minutos por proyecto en base a los contenidos detallados en el anexo 2 de la presente Resolución.
			* Preguntas y observaciones de la Mesa: 20 minutos por proyecto
			* Análisis interno: espacio de discusión entre los miembros de la Mesa Técnica de PUAE.
* **Sesión No.2.-** Para el análisis de la viabilidad del proyecto
	+ - * Presentación de los informes sectoriales.
			* Determinación de la viabilidad o inviabilidad del proyecto.
* **Sesión No.3.-** Para el análisis de la propuesta de pago por concepto de Concesión Onerosa de Derechos
	+ - * Presentación del cálculo de Concesión Onerosa de Derechos por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en base a la propuesta concertada con el promotor.
			* Conocimiento y análisis por parte de la Mesa Técnica de PUAE de la propuesta de pago presentada.
			* De aplicar, conocimiento de los informes sectoriales, a cargo de las entidades competentes de evaluar y valorar la propuesta de pago de COD en especie.
1. **Alcance de las decisiones adoptadas por la Mesa Técnica de PUAE**
2. Determinación de viabilidad o inviabilidad: Las decisiones adoptadas por la Mesa determinarán la viabilidad o inviabilidad del proyecto. En base al informe presentado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Mesa contribuirá con el análisis y criterio respecto al pago monetario y/o en especie de la Concesión Onerosa de Derechos concertado con los promotores.
3. Votación: Una vez concluida la etapa de análisis (etapa II), los integrantes de la mesa con derecho a voto, procederán a votar respecto a la viabilidad o inviabilidad del proyecto. En caso de empate, el Presidente de la mesa ejercerá el voto dirimente.
4. Fase de Reformulación: Los proyectos declarados para la fase de reformulación por la Mesa Técnica de PUAE, previo a la determinación de viabilidad o inviabilidad del proyecto, deberán solventar las observaciones y/o elaborar estudios adicionales solicitados por los integrantes de esta Mesa Técnica en función de que el planteamiento del PUAE se alinee con las directrices generales de planificación del DMQ.
5. Proyectos inviables: En caso de que la mesa determine la inviabilidad de un proyecto, el promotor quedará facultado a presentar un nuevo proyecto, que cumpla obligatoriamente las observaciones y las recomendaciones emitidas por la mesa. Este proyecto tendrá un nuevo número y fecha de ingreso. Los proyectos declarados inviables serán remitidos a la Secretaría General del Concejo para su respectivo tratamiento.
6. Proyectos viables: En caso de que la mesa determine la viabilidad de un proyecto, con o sin observaciones, el promotor quedará facultado a proseguir con el trámite previsto para el tratamiento del PUAE en sujeción al artículo 14 del presente instrumento.

**Disposiciones Generales**

**Primera.-** Las decisiones de la Mesa Técnica de PUAE, incluyendo los criterios contenidos en los informes técnicos, serán remitidas a los integrantes de la Mesa y a los promotores.

**Segunda.-** Los promotores que durante el tratamiento técnico planteen cambios o modificaciones al proyecto, deberán solicitar oficialmente la actualización de los informes previstos en cada etapa del presente instrumento.

**Disposición Transitoria**

Los proyectos que estén en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, tendrán un plazo de 90 días, contados a partir de la sanción de la presente resolución, para actualizar sus expedientes e informes, conforme a lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales sancionada el 13 de septiembre de 2017 y en la presente resolución, vencido este plazo los proyectos quedarán insubsistentes y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda procederá a informar lo correspondiente a la Secretaría General del Concejo.

**Disposición derogatoria**

Esta resolución deroga las resoluciones STHV-RT No. 008 del 27 de diciembre de 2013 y STHV-RT-011-2014 del 11 de julio de 2014.

**Disposición final:**

De la difusión y ejecución de la presente Resolución, encárguese a la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y demás dependencias involucradas.

La presente Resolución regirá a partir de la fecha de suscripción.

Dado en Quito, Distrito Metropolitano, el xxx de septiembre de 2018

# Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños

**SECRETARIO DE TERRITORIO,**

**HÁBITAT Y VIVIENDA**