

ACTA RESUMIDA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO

07 DE NOVIEMBRE DE 2016

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz		1
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce		1
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	3	2

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los siete días del mes de noviembre del año dos mil dieciséis, siendo las 10h16, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Abg. Eduardo Del Pozo, MSc. Patricio Ubidia; y, Sr. Jorge Albán, quien preside la sesión.

Se registra la presencia del concejal Luis Reina.

Además se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Econ. Miguel Dávila, Administrador General; Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Dra. Yhoana Mogrovejo, Ings. Darío Gudiño y Luis Jácome, Arqs. María González, Irene Vinuesa, Pablo Macanchi, Jenny Cepeda y Elizabeth Ortiz, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Andrés Serrano, funcionario de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad; Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario; Dra. Virna Vásconez, funcionaria de la Dirección Metropolitana Tributaria; Ing. Milton Moreno, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro; Ing. Patricio Valle y Arq. Vinicio Robalino, funcionarios de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"; Arq. Jorge Murillo, funcionario de la Administración Zonal Valle de Los Chillos; Arqs. Xavier Molina y Nelson Peñafiel, funcionarios de la Administración Zonal Eloy Alfaro; Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Ing. Jorge Caicedo y Sr. Juan Paredes, funcionarios del despacho del concejal Patricio Ubidia; y, Arq. Lorena Velástegui, funcionaria del despacho del concejal Marco Ponce

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado sin observaciones. Se procede con su tratamiento.

ORDEN DEL DÍA:

1. Comisiones generales.

1.1 Comisión general para recibir a la Arq. María Fernanda Gálvez.

Arq. María Fernanda Gálvez, representante de la Constructora Gálvez: Manifiesta que la Constructora Gálvez es propietaria de un predio ubicado en el sector del Quito Tenis Bajo, en el mes de enero del año en curso, solicitaron unificar la zonificación de dicho predio, ya que solo podían construir 4 pisos, mientras que los terrenos vecinos tenían la opción de construir hasta 8

pisos; en el nuevo PUOS ya se acogió este pedido y les permite construir 6 pisos y aumentar edificabilidad, sin embargo no está claro es como proceder con el incremento de piso, por lo que solicita que se le indique cuál es el mecanismo la compra de pisos.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Indica que es un trámite administrativo, sin embargo propone solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que con el carácter de urgente, remita el reglamento, resolución o instructivo para la aplicación de venta de edificabilidad de suelo creado, establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 172 y los reglamentos emitidos por la dicha Secretaría.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz			1
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	3	0	2

Con tres votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Albán y **resuelve:** Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, que con el carácter de urgente, remita el reglamento, resolución o instructivo para la aplicación de venta de edificabilidad de suelo creado, establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 172 y los reglamentos emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

2. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-052463.

Solicitante: Dr. Juan Salazar.

Petición: Solicita la aprobación del nuevo ingreso – salida al C.C.I.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: "Eugenio Espejo".

Concejal Jorge Albán: Propone que para cumplir con todas las formalidades este caso que de pendiente hasta que se remitan todos los informes requeridos en la mesa de trabajo convocada por la EPMMOP, recalcando que la Comisión de Uso de Suelo está a favor de que se viabilice el proyecto.

3. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-037646.

Solicitante: Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia.

Petición: Solicita que el Municipio de Quito de cumplimiento del Art. 473 del COOTAD sobre el predio No. 615066.

Informe Técnico: Favorable condicionado al cumplimiento del lote y frente mínimo así como demás normas y ordenanzas.

Informe Legal: Favorable condicionado al cumplimiento del lote y frente mínimo así como demás normas y ordenanzas.

Administración Zonal: Eloy Alfaro.

Siendo las 10h43 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Propone acoger los informes favorables y remitir el expediente para que continúe con el proceso administrativo.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz			1
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes técnico y legal favorables y remitir el expediente para que continúe con el proceso administrativo.

4. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2014-117640.

Solicitante: Sra. Soledad Buendía.

Petición: Solicita la designación vial de la calle S38B con el nombre Ricardo Arturo Jarrín Jarrín.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Informe EPMOP: Favorable.

Administración Zonal: Quitumbe.

Concejal Eduardo Del Pozo: Manifiesta que desde la Comisión se debe solicitar al Cronista de la Ciudad que emita un informe ampliatorio y aclaratorio, motivado la denominación vial, a fin de tener los elementos de juicio para poder tomar una decisión; a su criterio, no existe un mérito para que una calle de la ciudad tenga el nombre del señor Jarrín.

Concejal Marco Ponce: Indica que no considera que las acciones del señor Jarrín Jarrín correspondan a nombrar una calle de la ciudad de Quito.

Concejal Luis Reina: Indica que se debe reflexionaren del hecho de que existen informes favorables, incluido el del Cronista de la Ciudad; señala que en la Comisión de la Verdad, se toma en cuenta la reivindicación por la violación a los derechos humano; considera necesario que este tema pase al Concejo, para que resuelva este tema.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Considera innecesario pedir un nuevo informe al Cronista de la Ciudad. Propone que el caso pase al Concejo, para que se considere si es conveniente aprobar el trámite, expresando que existe una clara discrepancia entre los concejales de la Comisión, para aprobar el tema.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz			1
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo		1	

Sr. Marco Ponce		1	
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	2	2	1

Con dos votos a favor y dos votos en contra la Comisión **resuelve:** emitir informe de mayoría y minoría y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano, bajo los siguientes criterios:

Concejal Marco Ponce: Indica que su voto es en contra, ya que demuestra que la Comisión no ha tenido la capacidad, por falta de apoyo de las instancias ejecutivas, de llegar a una decisión concreta con todos los elementos de juicio del caso.

Concejal Eduardo Del Pozo: Manifiesta su voto en contra, pues considera que no se encuentran debidamente motivados los informes que sustentan el caso, y no comparte designar el nombre de una calle, de alguien que ha generado conmoción social dentro de la ciudad, ya que podría constituir un aplauso a aquellos actos que como sociedad se debería reprochar.

Concejal Patricio Ubidia: Indica que su voto es a favor ya que considera que el caso debe pasar al Concejo Metropolitano, para que sea esa instancia quien tome una decisión respecto al caso.

5. **EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2016-054214.**

Solicitante: Sr. Edmundo Montesdeoca, Presidente del Comité Promejoras La Rubia de Alangasí.

Petición: Solicita el cambio de zonificación para obtener lotes de 250 m2.

Informe Técnico: Desfavorable.

Informe Legal: Desfavorable.

Administración Zonal: Los Chillos.

Siendo las 11h14 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Propone acoger los informes desfavorables y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz			1
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	3		2

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes técnico y legal desfavorables y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

6. **Conocimiento y resolución del Proyecto de Ordenanza Metropolitana que Regula el Procedimiento por Concesión Onerosa de Derechos de Uso y Edificabilidad a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).**

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que había una preocupación respecto al COS, sobre si se basaba en el área total del terreno o en el área útil, de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana No. 172 el COS en planta baja y el COS total es la relación entre el área construida computable total y el área del lote, por lo tanto el COS se compara en base al área del lote. (La presentación se adjunta como anexo 1).

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que el problema radica en que, si se aplica la fórmula por lotes, los valores se dispararían de una manera muy significativa; la redistribución del COS en el área global del lote, manteniendo los niveles de construcción finales del conjunto, permite disminuir el impacto que podría tener, si se calcula o se aplican las fórmulas por lotes; lo que provocaría una distorsión favorable al promotor.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que sería conveniente analizar el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, ya que determinaría que para que exista concesión onerosa debe haber transformación, sea de la clasificación del uso o la zonificación del predio, la redistribución no generaría la concesión onerosa, en consecuencia sería ajena a este procedimiento.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que como ejemplo, un proyecto de 15 lotes con un COS en planta baja del 70% y tres pisos de altura donde se podrían construir 8.999 m², su máxima área de construcción sería de 6300 m², si se aplica la redistribución del COS Total se estaría añadiendo a su potencial edificatorio 2.699 m².

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Manifiesta que se requiere una mejor definición de lo que sería el área útil, área total, y área neta, a su parecer esos tres conceptos deberían ser utilizados de forma más uniforme, es más coherente calcular por polígonos.

Solicita un cálculo del cambio de uso de suelo en el PUAE San Patricio, confirmar si en el PUAE Hotel Holiday Inn existe un requerimiento de mayor edificabilidad, que lo que le permite el cambio de uso de suelo.

7. Informe y conocimiento de la propuesta de reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 127 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y, verificación de cumplimiento de las resoluciones aprobadas por el Concejo Metropolitano en el referido instrumento.

Concejal Eduardo Del Pozo: Sugiere analizar el artículo 1 que modifica al artículo 5 y la primera disposición transitoria, el resto de la ordenanza revisar en una mesa de trabajo.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la propuesta de reforma del artículo 5 tiene que ver con todas las actividades relacionadas a educación, salud, bienestar social, religioso; y, comercios zonales; actividades que se desarrollan en edificaciones existentes que no fueron diseñadas para el uso que se les está dando, por lo que deberán adecuar sus instalaciones cumpliendo las condiciones mínimas de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo así como las normas urbanísticas; la cuales no son específicamente para cada local, ni se detalla qué tipo de condiciones arquitectónicas urbanísticas debe cumplir, por lo que propone que la Secretaría realice un reglamento donde consten las condiciones mínimas a cumplirse, para que funcionen las actividades de los comercios.

Dra. Yhoana Mogrovejo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se han presentado problemas en la aplicación, por lo que sugiere que se convoque a la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos y la Agencia Metropolitana de Control, puesto que tienen determinados de una manera más precisa los problemas que surgen en la aplicabilidad de la norma.

Concejo Jorge Albán: Manifiesta que se opondrá a que se intente reformar el artículo 5 con ese tipo de especificaciones ya que le parecen inoportunas e innecesario desde el punto de vista formal, a su criterio el contenido que debe cambiar es el concepto del informe previo puesto que se contradice, en tal virtud tiene que ser bajo las normativas de la LUAE. Además considera que se puede acoger el tema del reglamento para los ámbitos que sean más necesarios o prioritarios.

Siendo las 12h17 ingresa en la sala de sesiones el concejal Sergio Garnica.

Concejal Eduardo Del Pozo: Sugiere que se elabore un texto en la ordenanza para que, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, elabore un reglamento respecto a los caso en que las instalaciones que ya han sido construidas no cumplan con la finalidad para el uso solicitado, puedan aplicar las reglas técnicas de manera general.

Concejal Sergio Garnica: Manifiesta para los PUAES se debería adjuntar un anexo para la aplicación de la fórmula, para de esa forma dar seguridad jurídica a los usuarios, pues ellos conocerían con certeza el AIVA a aplicar.

Propone convocar una mesa de trabajo el miércoles 9 de noviembre a las 11h00.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	4		1

Con cuatro votos a favor, la Comisión **resuelve:** convocar a mesa de trabajo para el día miércoles 9 de noviembre, a las 11h00.

Siendo las 12h30, y al haberse agotado los puntos del orden del día se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión, y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	


Sr. Marco Ponce		1
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	4	1

Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo

Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo
Metropolitano de Quito

REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	5	0

1 ANEXO CON 13 FOJAS.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín / MF	SC	
Revisado por:	R. Delgado	GC	
Revisado por:		Despacho SG	



ANEXO

1

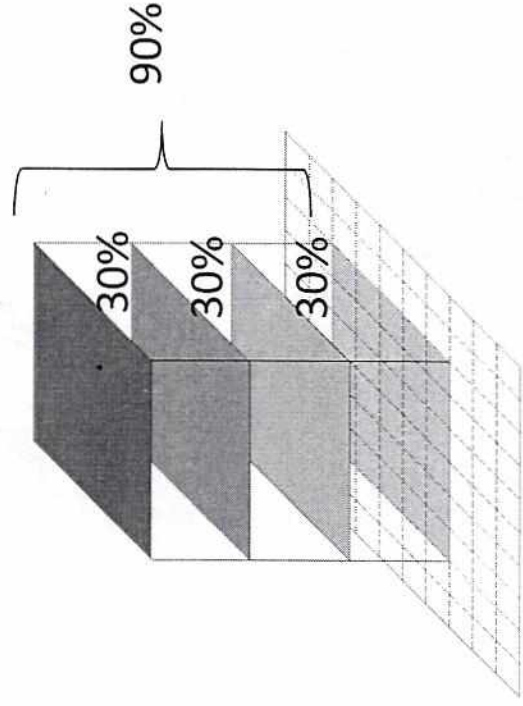
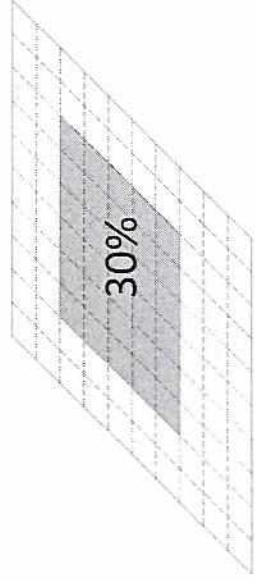
f

Definición de Conceptos:

1.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) Basados en la Ordenanza 172 del Régimen del suelo en el DMQ, dice:

COS PB: Es la relación entre el área construida en planta baja y el área total de lote.

COS TOTAL: Es la relación entre el área construida computable total y el área del lote.



A

La ordenanza 127 del PUOS, en su disposición reformativa segunda del artículo 112 referente a edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal de la ordenanza 172, dice:

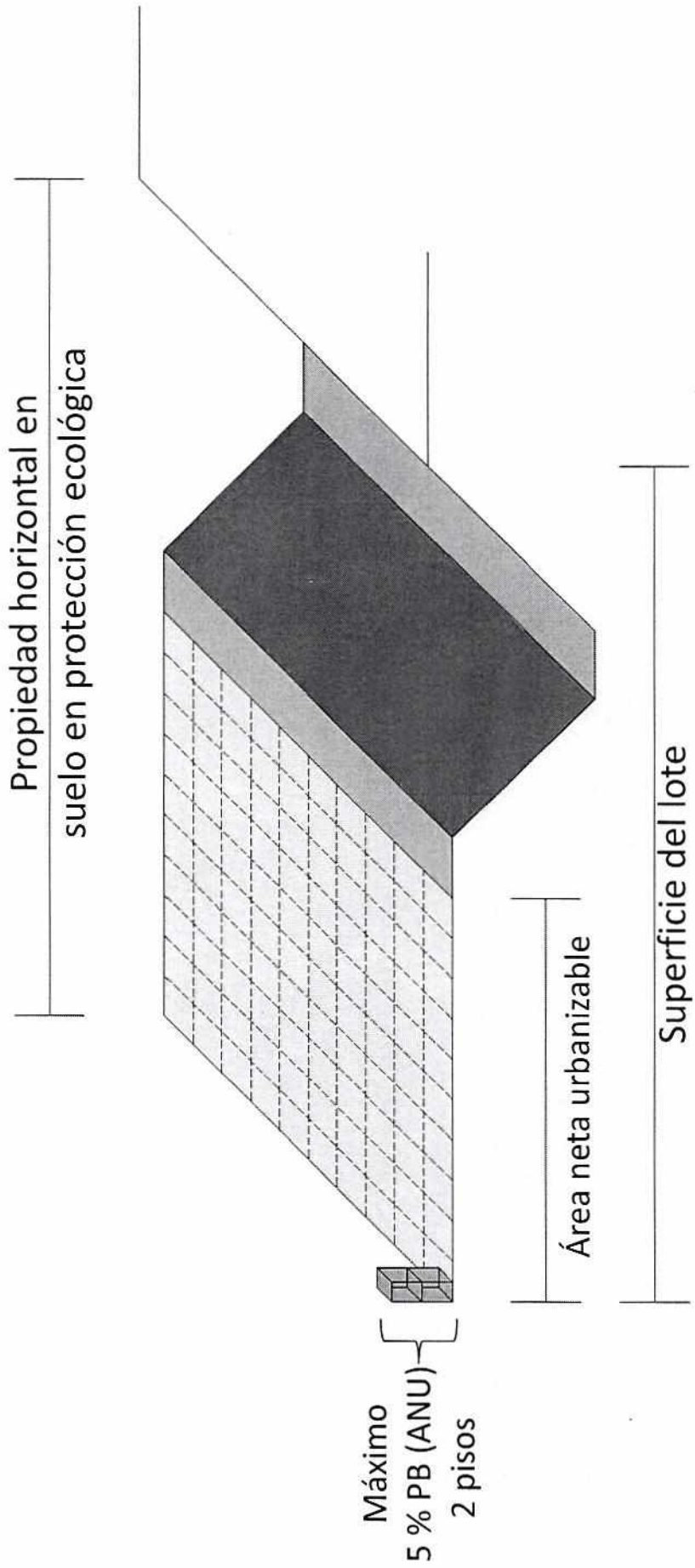
2.- Los conjuntos habitacionales, proyectos comerciales, industriales u otros, podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación y cumplan los siguientes parámetros y condiciones:

- a. En suelo urbano: en lotes de hasta veinticinco mil metros cuadrados (25,000 m²) de área neta utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie..
- b. En suelo rural, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50,000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia de 10% de dicha superficie.

3.- En lotes con clasificación de suelo urbano o rural, **con uso de suelo principal de Protección Ecológica**, no cambiará su uso de suelo aunque se modifiquen los coeficientes de ocupación, siempre y cuando no se encuentren en zonas de protección definidas por legislación nacional o local, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se permitirá el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos y de alojamiento;
- b. El área neta o utilizable se obtendrá descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación o pendiente,
- c) Las áreas no utilizables, como las de protección de quebrada, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° de inclinación o pendiente, deben ser incorporadas o anexadas obligatoriamente a las áreas comunales exigidas por la normativa vigente, las cuales se someterán a un proceso de reforestación con la finalidad de conservar el suelo y la biodiversidad del sector;
- e) Se podrá utilizar como máximo el 5% del COS en planta baja y el 10% del COS Total del área neta utilizable del lote en dos pisos de altura y no se permitirán subsuelos.**

R



Conclusión: Este criterio es aplicable únicamente en proyectos a ser declarados en propiedad horizontal, ubicados en uso de suelo de protección ecológica y que contemplan un programa de vivienda, turísticos, recreativos y de alojamiento .

Por lo que en los proyectos que no cumplan estas características el COS seguirá calculándose en base al área total del terreno.

Redistribución del COS TOTAL

(Propuesta en el proyecto de Ordenanza de Concesión Onerosa)

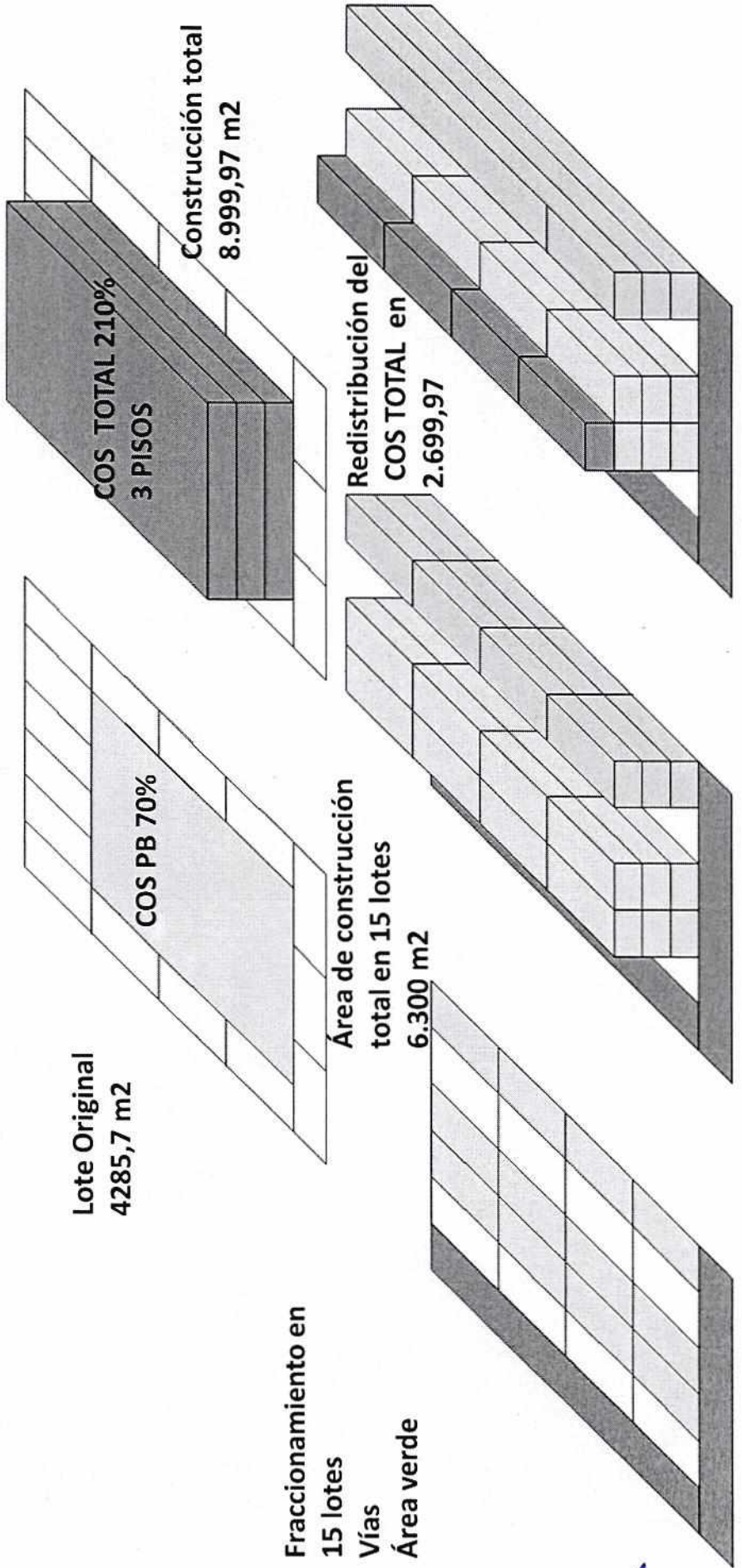
Artículo 9. - Redistribución de coeficientes en proyectos de habilitación de suelo.- En PUAE que conlleven habilitación del suelo se podrá optar, sin que medie pago alguno, por la redistribución del coeficiente de uso de suelo total (COS total) del predio o lote original, transfiriéndolo hacia los predios o lotes resultantes del proceso de fraccionamiento, siempre y cuando: i) la sumatoria de coeficientes de los predios resultantes no excedan el COS total del predio o lote original y, ii) el efecto de dicha redistribución contribuya a incrementar los espacios públicos o espacios privados integrados al espacio público y iii) los coeficientes asignados a los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento sean observados, sin sobrepasar las asignaciones de ocupación, independientemente del promotor inmobiliario que los desarrolle.

En el caso de que la sumatoria de coeficientes totales de los predios o lotes creados por el PUAE sobrepase el COS Total de la zonificación del predio original, el excedente se calculará según las modalidades de concesión onerosa establecidas en el artículo precedente.



Ejemplo de aplicación para un proyecto de 15 lotes

Distribución de áreas	Porcentaje	área por unidad	área total	COS PB	No. Pisos	COS TOTAL	Área total de construcción
	%	m2	m2	%	U	%	m2
15 lotes de venta	70%	200	3000	70	3	210	6300,00
área verde comunal	15%	642,85	642,85	70	3	210	1349,99
área de vías	15%	642,85	642,85	70	3	210	1349,99
Lote de origen	100%	4285,7	4285,7	70	3	210	8999,97



A

En referencia al Art. 39 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, referente al Carácter no indemnizable dice:

“El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.”

Además, el COS TOTAL es un cálculo de área dependiente del COS PB en una superficie determinada, no es un dato aislado o independiente, por lo cual no puede transferirse.

Conclusión: Por lo expuesto la planificación urbanística que confiere un COS TOTAL a un predio no constituye un derecho, además de ser conceptual y técnicamente inviable, por lo que no es factible la distribución del COS TOTAL.

Planteamiento de Redistribución del COS en PB

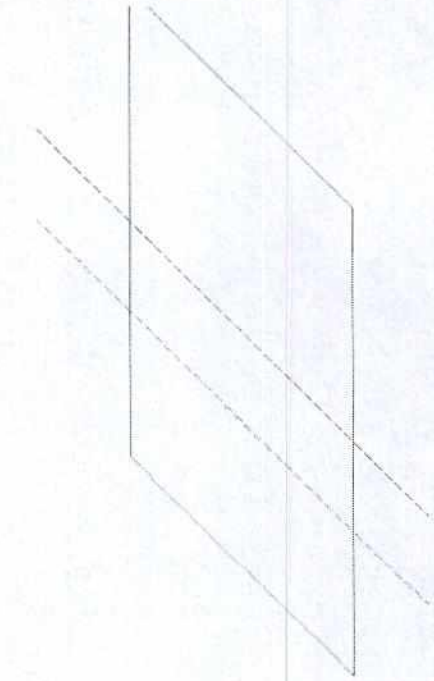
Basados en el Artículo (98) de la ordenanza No. 172 denominado "Suelo creado por redistribución del COS-PB" se propone sustituir el Artículo de Redistribución de coeficientes en proyectos de habilitación de suelo por los siguientes:

1.- Aplicación de las fórmulas en proyectos que contemplen habilitación de suelo: En PUAE que conlleven habilitación del suelo se aplicará la fórmula de incremento de edificabilidad en base a cada uno de los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento.

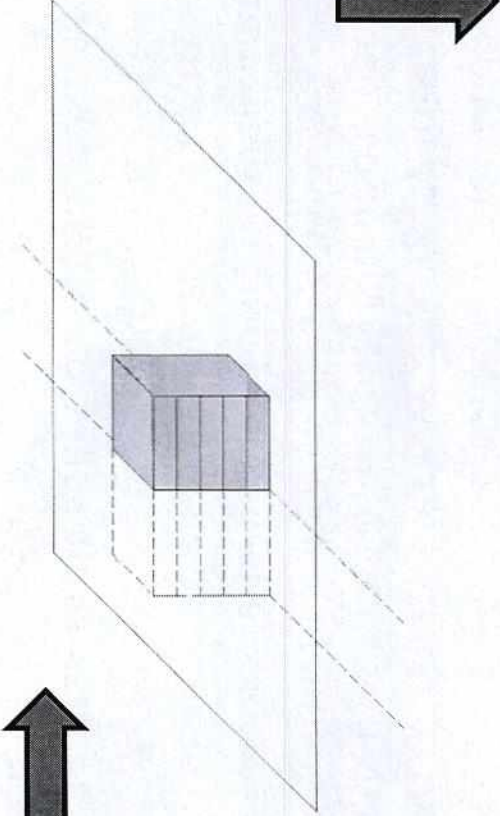
2.- Transferencia de derecho de construir.- En PUAE, que contengan afectaciones viales aprobadas por la municipalidad y/o que otorguen áreas verdes y espacios públicos, superiores a los establecidos en la normativa vigente, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se podrá entregar el suelo donde se desarrollen estas áreas a la Municipalidad por parte del propietario, a cambio de transferir el área de suelo entregada, a otro sector de desarrollo del proyecto, sin que medie pago alguno entre las partes.

En el caso de que el proyecto requiera mayores coeficientes de ocupación luego de lo señalado en el párrafo anterior el excedente se calculará según las modalidades de concesión onerosa establecidas en el artículo precedente

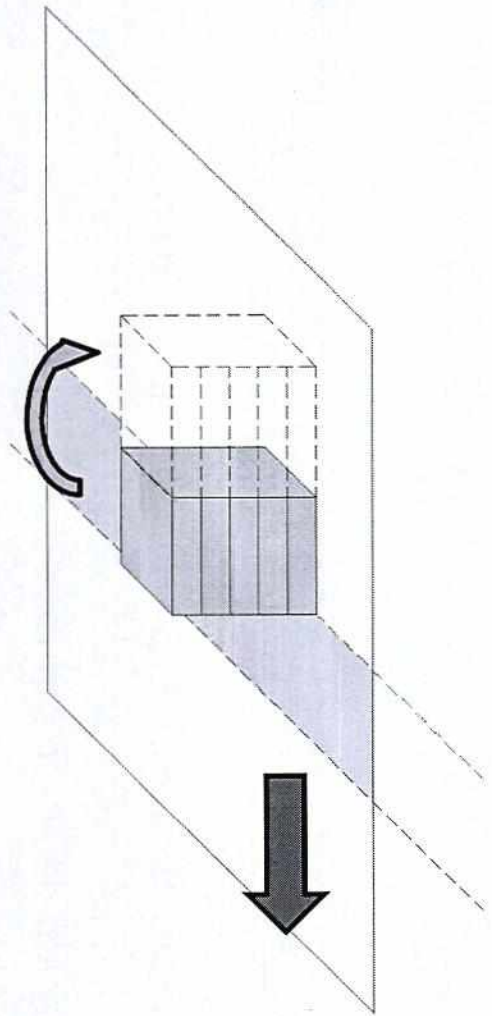
1.- Afectación Vial aprobada por el Municipio



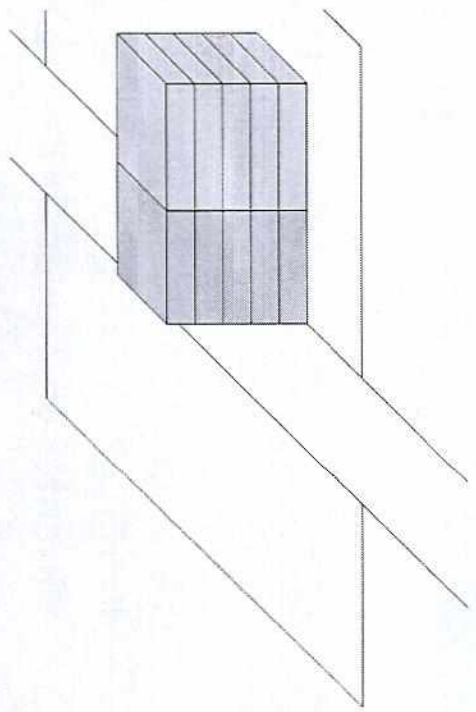
2.- Derecho de construcción del propietario



3.- Reparto de Cargas y beneficios por desarrollo urbano



4.- Transferencia de derecho de construir

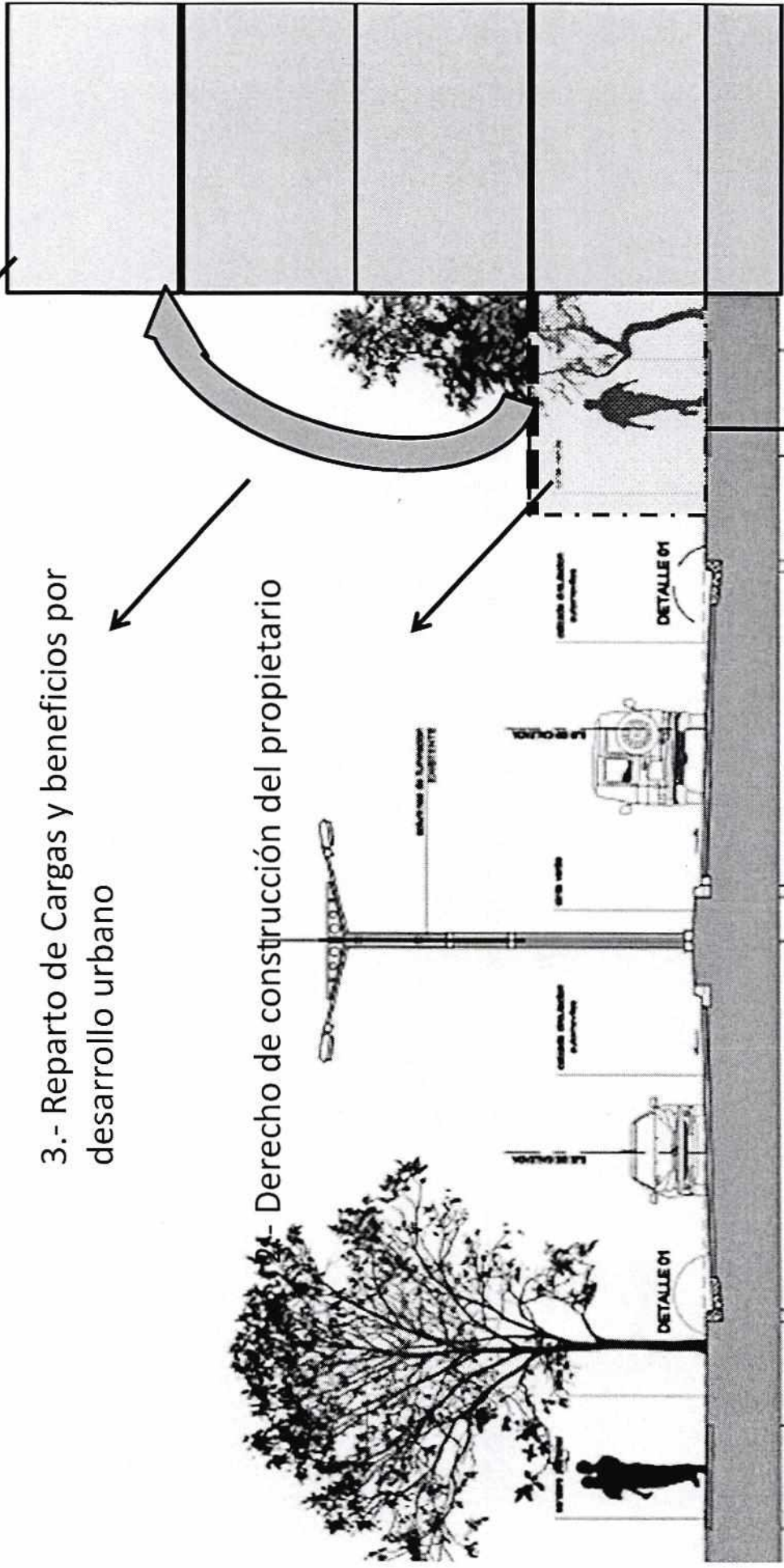


4.- Transferencia de derecho de construir

3.- Reparto de Cargas y beneficios por desarrollo urbano

2.- Derecho de construcción del propietario

1.- Aumento de espacio público a favor De la ciudad



R

Aplicación de conceptos en el cálculo de Concesión Onerosa

Para proyectos Arquitectónicos

Para proyectos que contemplen habilitación de suelo

CÁLCULO DEL COS: Para ambos casos se calcularán los coeficientes en relación al área del lote a excepción de los proyectos que contemplen PH en áreas de protección ecológica para lo cual se aplicará lo dispuesto en la normativa vigente.

TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE CONSTRUIR: Para ambos casos se podrá aplicar la transferencia de derecho de construir.

f

CÁLCULO POR CONCESIÓN ONEROSA

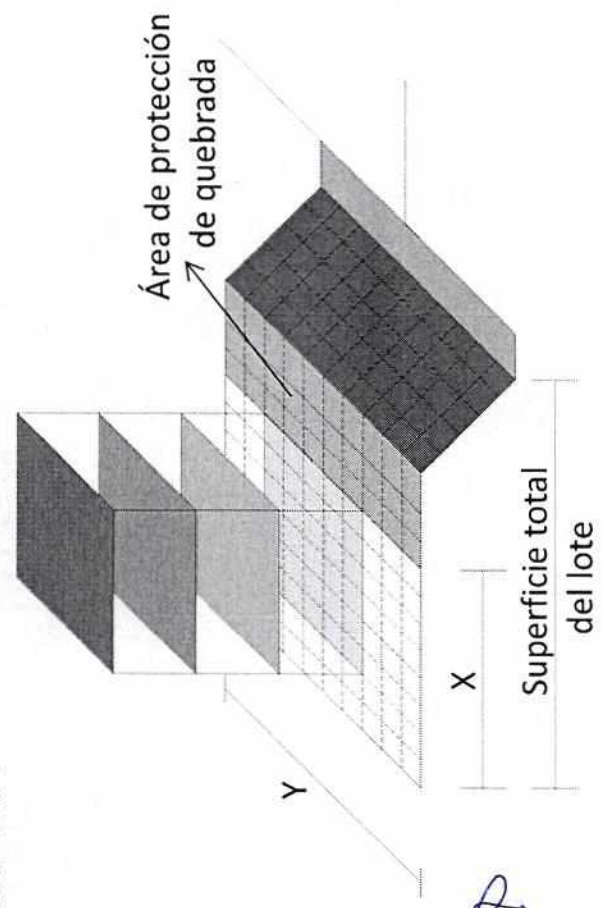
CAMBIO DE USO	VENTA DE EDIFICABILIDAD
$COu = ASC * [V2 (AIVAU \text{ o } AIVAR) - V1 (AIVAU \text{ o } AIVAR)]$	$COe = \frac{S(t)}{AUT} * V (AIVAU \text{ o } AIVAR) * AN$

Definición de las variables en las fórmulas para el cálculo de Concesión Onerosa

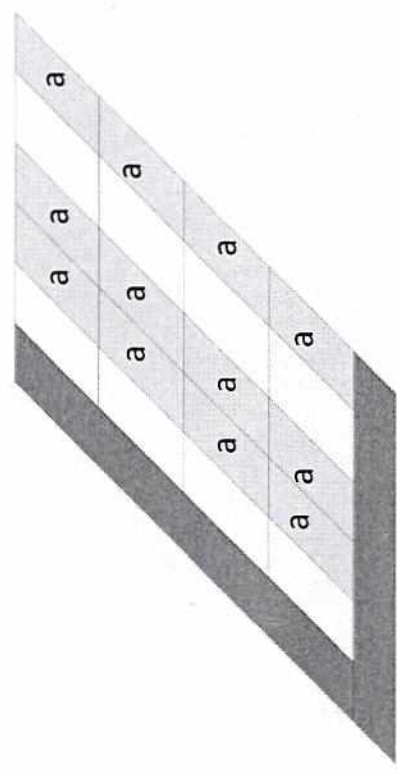
Para proyectos Arquitectónicos **Para proyectos que contemplen habilitación de suelo**

Parámetros	COu = ASC * [V2 (AIVAU o AIVAR) – V1 (AIVAU o AIVAR)]	
Área de suelo sujeta a cambio (ASC)	Se tomará el área neta urbanizable de lote , descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección.	Se tomará el área útil urbanizable del lote, descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección, áreas verdes públicas y áreas de vías.

ASC= X x Y



ASC= 12 x a



[Handwritten signature]

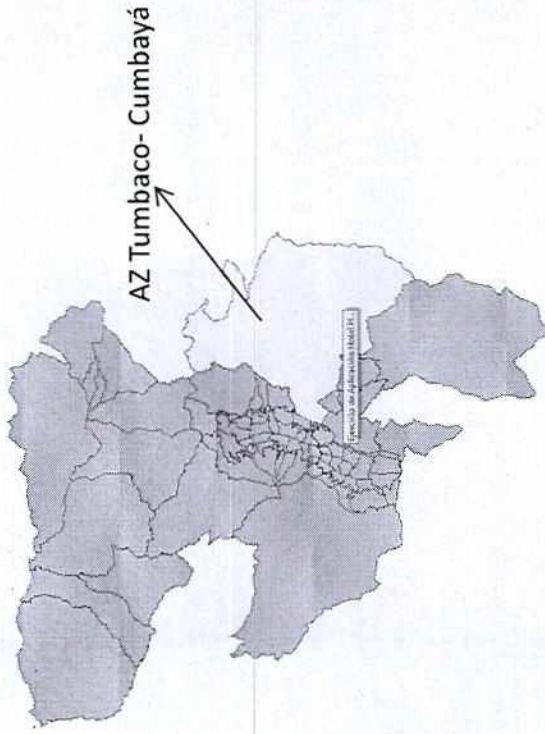
	Para proyectos Arquitectónicos	Para proyectos que contemplen habilitación de suelo
Parámetros V2 (Es el AIVA de llegada)	<p style="text-align: center;">COu = ASC * [V2 (AIVAU o AIVAR) – V1 (AIVAU o AIVAR)]</p> <p>Deberá cumplir : Condiciones :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Estar dentro de la circunscripción territorial de la Administración Zonal donde se desarrolla el proyecto. 2. Su clasificación deberá estar acorde con la clasificación de suelo requerida por el proyecto (urbana y rural) <p>Consideraciones</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El PUAE deberá corresponder y sujetarse exactamente al uso y zonificación comparada 2. En caso que dos o mas AIVAS cumplan con las condiciones señaladas, se tomará la de mayor valor. 	
(AIVAU o AIVAR)	<p>AIVAU: Es el valor del AIVA URBANA correspondiente al predio más próximo al PUAE, que posea el uso y/o determinaciones de ocupación del suelo, requeridas por el proyecto.</p> <p>AIVAR.- Es el valor del AIVA RURAL correspondiente al área especial, del predio que posea el uso y/o determinaciones de ocupación del suelo requerida por el proyecto.</p>	

	Para proyectos Arquitectónicos	Para proyectos que contemplen habilitación de suelo
Parámetros		$COu = ASC * [V2 (AIVAU \text{ o } AIVAR) - V1 (AIVAU \text{ o } AIVAR)]$
V1 (Es el AIVA de partida) (AIVAU o AIVAR)	<p>AIVAU.- Es el valor del AIVA URBANA actual correspondiente al terreno donde se ubica el PUAE.</p> <p>AIVAR.- Es el valor del AIVA RURAL correspondiente al área especial, donde se ubica el proyecto</p>	

4

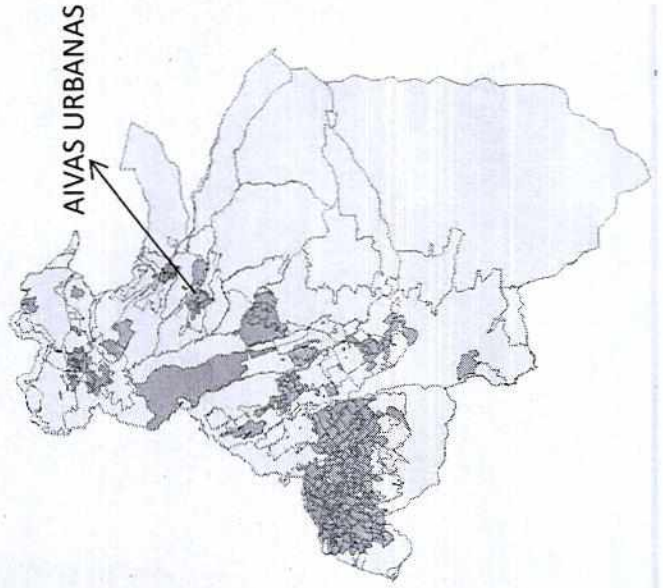
Ejercicio de Aplicación Hotel Holiday Inn

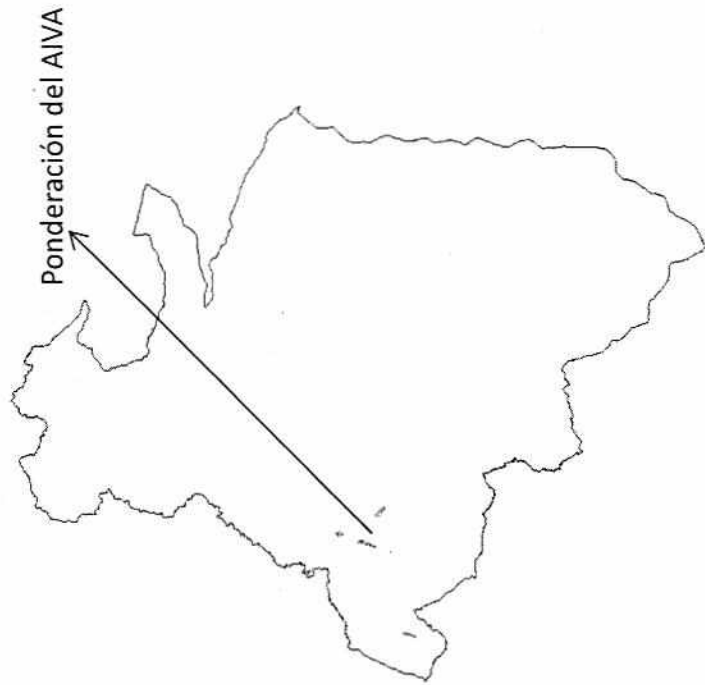
1. Estar dentro de la circunscripción territorial de la Administración Zonal donde se desarrolla el proyecto.



2. Su clasificación deberá estar acorde con la clasificación de suelo requerida por el proyecto (urbana y rural)

El proyecto requiere un uso de suelo R3, por lo que se requiere una clasificación de suelo urbano.





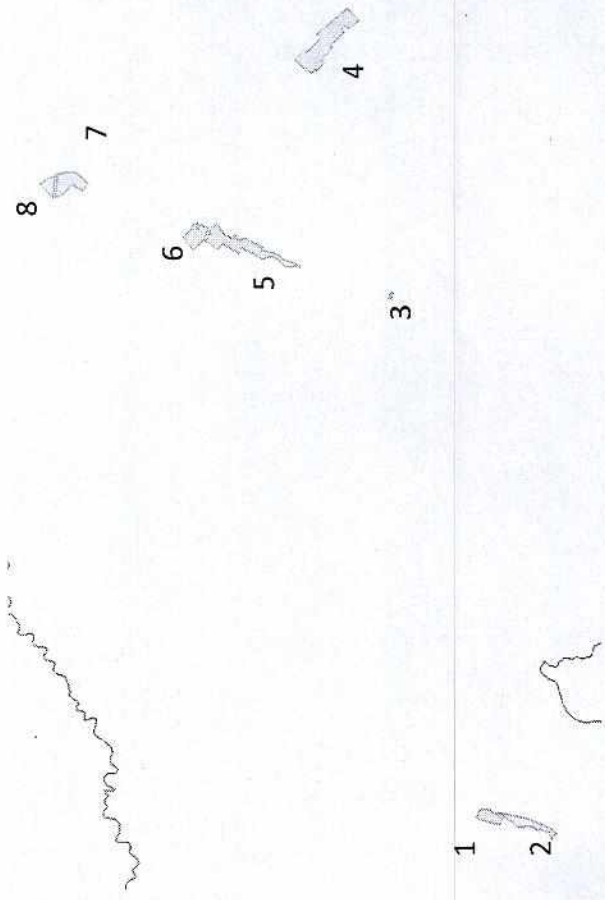
1. El AIVA de comparación deberá ser ponderada en base a los siguientes parámetros:

- Uso de suelo,
- Número de pisos
- Cos total
- Lote mínimo
- Forma de Implantación

Ponderación del IAVA

Parámetro	No. polígonos
Uso de suelo	83
Uso de suelo + No. Pisos	31
Uso de suelo + No. Pisos + COS TOTAL	8
Uso de suelo + No. Pisos + COS TOTAL + Lote mínimo	No aplica todos tienen 600 m2 como lote mínimo
Uso de suelo + No. Pisos + COS TOTAL + Lote mínimo	No aplica todos tienen forma de implantación tipo C (adosada a los dos lados)

[Handwritten signature]



Polígono	Código de AIVA	Valor
1 y 2	09010119	25
3	09020026	85
4	09020038	70
	09020036	60
	09020037	55
5	09020057	95
	09020068	55
	09020074	90
	09020075	80
	09020073	65
6	09020083	50
	09020075	80
7 y 8	09020090	65

$$\text{Cou} = \text{ASC} * [\text{V2 (AIVAU o AIVAR)} - \text{V1 (AIVAU o AIVAR)}]$$

$$\text{Cou} = 13.000,99 * (95 - 35)$$

$$\text{Cou} = 780.059,40 \text{ USD}$$

La zonificación aplicable al proyecto es:
 Residencial Urbano 3
 C 603-40

Cuando existan varios polígonos semejantes luego de la ponderación se tomará el AIVA de mayor valor

T

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

Componentes de la fórmula

$$COe = \underline{S(t)} * V (AIVAU \text{ o } AIVAR) * AN$$

AUT

CONDICIONANTES:

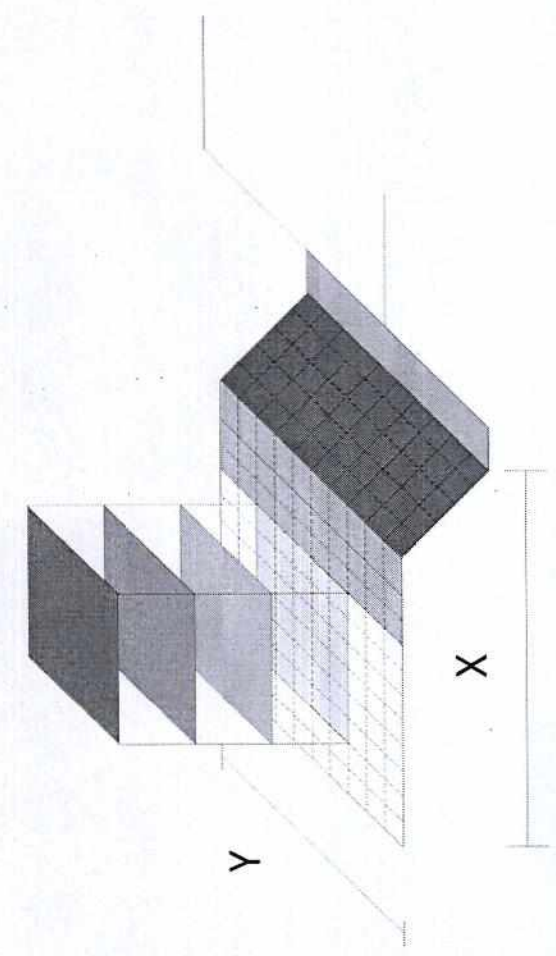
- 1.- Cuando el incremento de edificabilidad se calcule posterior al cambio de uso de suelo, los datos para la aplicación de la fórmula se sujetarán al nuevo uso de suelo asignado y el valor resultante de este cálculo se sumará al resultado obtenido por el cambio de uso de suelo.
- 2.- En PUAE que conlleven habilitación del suelo se aplicará la fórmula de incremento de edificabilidad en base a cada uno de los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento.

✓

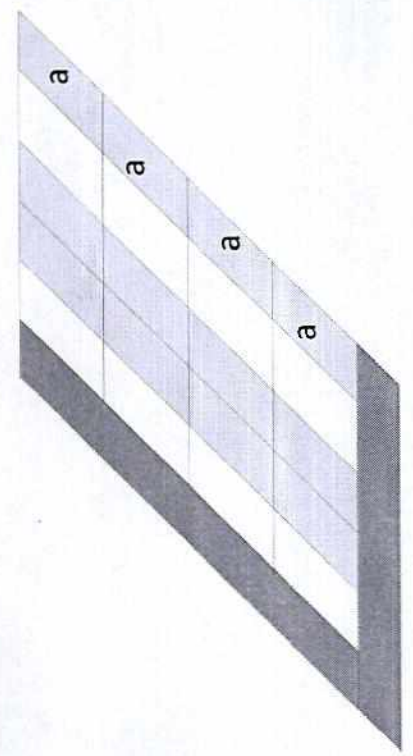
Para proyectos Arquitectónicos **Para proyectos que contemplen
habilitación de suelo**

Parámetros	$COe = \frac{S(t) * V}{AUT} (AIVAU \text{ o AIVAR}) * AN$
Superficie del terreno	Superficie del terreno según último levantamiento registrado en el catastro (DMC) o escritura con cabida regularizada.
	Se tomará el área útil urbanizable de cada uno de los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento, que requieran incremento de edificabilidad.

St= X x Y



St= 4 x a



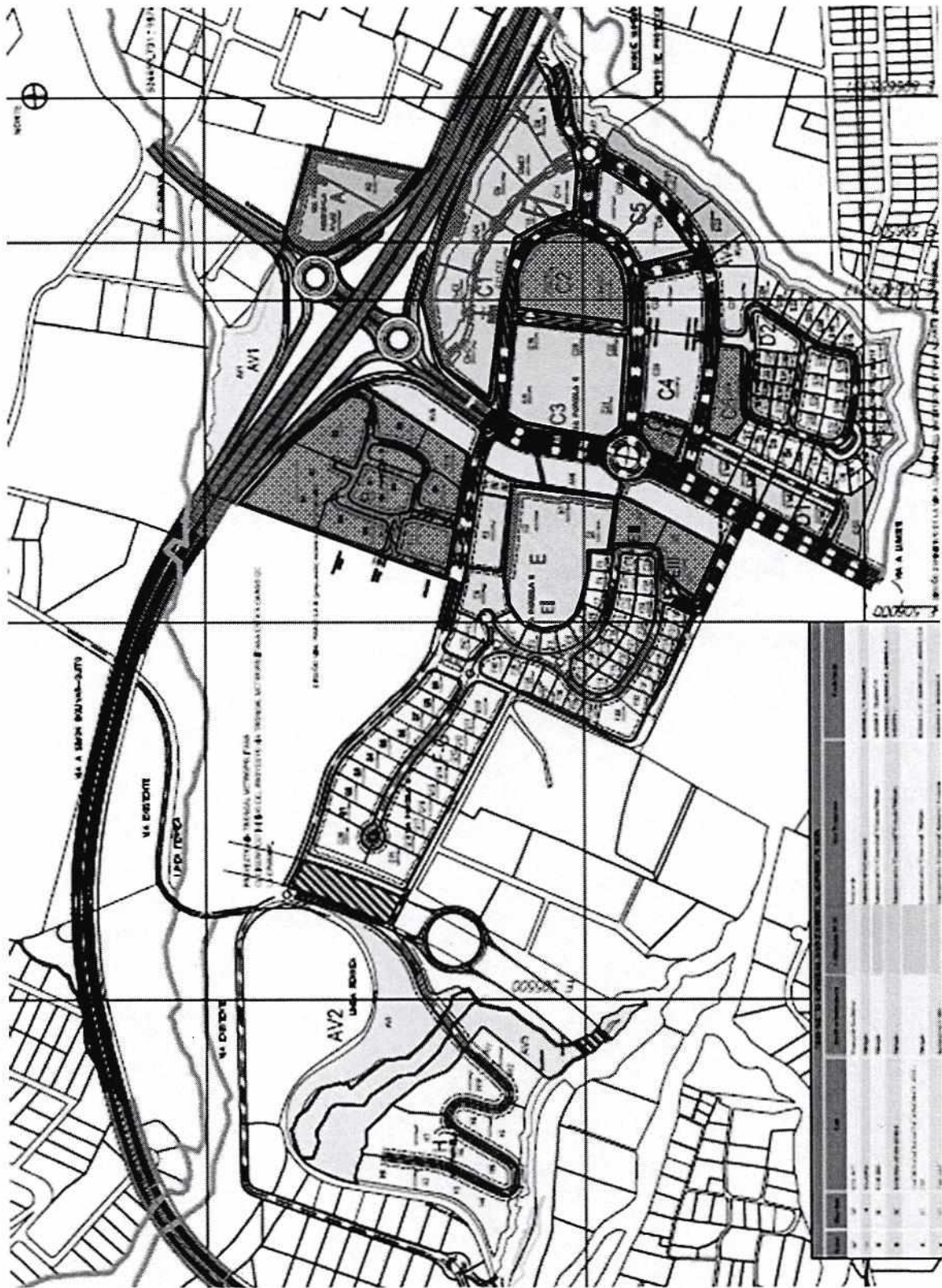
f

	Para proyectos Arquitectónicos	Para proyectos que contemplen habilitación de suelo
Parámetros		$COe = \frac{S(t)}{AUT} * V (AIVAU \text{ o } AIVAR) * AN$
AUT	<p>Área útil total de construcción asignada en base a la superficie del lote.</p>	<p>Área útil total de construcción asignada a cada uno de los lotes en base a área útil urbanizable, resultantes del proceso de fraccionamiento, que requieran incremento de edificabilidad.</p>
V (AIVAU o AIVAR)	<p>V (AIVAU) = Valor del AIVA correspondiente al terreno en suelo urbano. V (AIVAR) = Valor del AIVAR (AIVA rural) correspondiente al área especial, donde se ubica el proyecto.</p>	
AN	<p>Es el área computable total a incrementarse, que excede la asignación establecida, resultante de sumar todos los espacios construidos computables requeridos por el PUAE</p>	<p>Es el área total a incrementarse, que excede la asignación establecida.</p>

R

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD SAN PATRICIO

Nombre del proyecto	Asignación actual		Asignación requerida		Fórmula aplicada	Área bruta incrementada	Valor
	Uso	Zonificación	Uso	Zonificación			
San Patricio	Múltiple / Residencial	Zona de promoción A(1006-40)	Múltiple / Residencial	variada	$Coe = \frac{St}{AIVA} * V (AIVA \text{ o AIVAR}) * AN$	271.261,83	7'346.674,65
Componentes de la fórmula	Coe=	Concesión Onerosa por edificabilidad					
	St=	Superficie del terreno donde se produce el incremento de edificabilidad (área de los lotes)				252.667,02 m2	
	AIVA=	Valor del suelo del terreno				\$ 65	
	AUT=	Área permitida de edificación				606.400,84 m2	
	AN	Área bruta de construcción incrementada				271.261,83 m2	



f