

**RESOLUCIÓN STHV-17-2018**

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 establecen 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, mediante Resolución STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017 se expidió "EL PROCEDIMIENTO Y LOS PARÁMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES";

Que, en base a las Mesas de Trabajo convocadas por la Comisión de Uso de Suelo, el 28 de agosto de 2018 y el 07 de septiembre de 2018, se determinó la necesidad de actualizar el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales estipulados en la Resolución STHV-012-2017.

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

#### **EXPIDE:**

### **LA RESOLUCIÓN MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN STHV-012-2017 QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO Y LOS PARÁMETROS OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN TÉCNICA DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES**

**Artículo 1.-** Sustitúyase en el numeral 5 del artículo 5 la palabra "vinculante" por la palabra "resolutoria".

**Artículo 2.-** Sustitúyase el numeral 1 del literal a) "*Obligaciones y Aportes Urbanísticos al Espacio Público en Áreas Verdes y Equipamiento*" del artículo 6 por el siguiente texto:

*" 1. 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*

h



*equipamiento mayor a lo requerido en la normativa, la cual no superará el 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.”*

**Artículo 3.-** Sustitúyase el literal a) “*Formulación de Estudios Urbanísticos*”, del artículo 7, por el siguiente texto:

- a) ***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**

<b>Accesibilidad</b>	<b>Área PUAE</b>	<b>Radio de Influencia*</b>
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

\*Distancias medida desde los vértices del predio o predios que conforman el PUAE.

**Artículo 4.-** Sustitúyase el artículo 14 “*Etapas de Tratamiento*”, por el siguiente texto:

**“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:*

***Etapas 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 que requieran complementarse, 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, 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:*

- a) *Solicitud de ingreso suscrita por el promotor del proyecto con los siguientes datos:*
  1. *Nombre o razón social del propietario o promotor;*
  2. *Ubicación del proyecto;*
  3. *Superficie del terreno;*
  4. *Uso o destino propuesto;*
  5. *Cuadro de áreas estimadas;*
  6. *Cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto;*
  7. *Justificación del PUAE;*
  8. *Monto estimado total de inversión; y,*
  9. *Descripción de los aportes urbanísticos en base a lo establecido en la presente resolución.*
- b) *Plano topográfico georreferenciado.*
- c) *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.*
- d) *Cédula catastral con área del lote debidamente regularizada por la Dirección Metropolitana de Catastro.*
- e) *Copia de la escritura del lote donde se desarrolla el PUAE.*
- f) *Certificado del borde superior de quebrada, de ser el caso.*
- g) *Certificado de altura de edificación otorgado por la Dirección General de Aviación Civil (DGAC), de ser el caso.*
- h) *Informe sobre las afectaciones del lote, emitido por la entidad competente, de ser el caso.*
- i) *Certificado de intersección con los bosques protectores y áreas protegidas otorgado por el Ministerio del Ambiente del Ecuador (MAE), de ser el caso.*
- j) *Certificado de intersección con el Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas del*



- DMQ, emitido por la Secretaría de Ambiente, de ser el caso.
- k) Informe de riegos emitido por la Dirección Metropolitana de Riesgos, de ser el caso.
  - l) 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.
  - m) 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, a través del proceso de reformulación del proyecto, el cual se describe a continuación:

- **Reformulación del proyecto:** Los proyectos que requieran hacer ajustes a la propuesta, serán notificados por la presidencia de la Mesa Técnica para ingresar a la fase de reformulación. Las entidades que conforman la Mesa Técnica emitirán informes en el plazo de 15 días, que determinen con precisión las observaciones que el promotor deberá solventar con la finalidad de que el planteamiento del PUAE se alinee con las directrices de planificación general establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito. Tras obtener el informe de fase de reformulación, el promotor deberá realizar las reformas necesarias al proyecto con el objetivo de absolver las observaciones de la mesa técnica.

Dichas reformas serán remitidas a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda mediante alcances al expediente original por un máximo de dos ocasiones. Cada alcance al expediente original tendrá un plazo de presentación de 60 días, prorrogables justificadamente, contados desde la notificación de fase de reformulación. 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 hasta por dos ocasiones con 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.

- a) **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.
- b) **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:

- a) Informe con el criterio técnico favorable de la Secretaría de Ambiente.
- b) Informe con el criterio técnico favorable de la Secretaría de Movilidad.
- c) 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:

- a) De aplicar, informe de cabida del lote y áreas verdes a entregarse al Municipio de Quito, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.
- b) De aplicar, 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).
- c) De aplicar, informe favorable de la unidad encargada de áreas históricas de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en proyectos preliminares ubicados en áreas históricas o predios inventariados de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.
- d) 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).
- e) 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.
- f) 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 o 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 adecuaciones derivadas de 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:*

- a) Valor del AIVA correspondiente al proyecto, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro o extraído de la ordenanza metropolitana vigente, mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción que determinan los avalúos prediales*
- b) 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, las obras de mitigación del proyecto a cargo del promotor y los aportes o contribuciones urbanísticas, ambientales y otras que haga el PUAE, aplicando el procedimiento, métodos y principios previstos en los artículos 9, 10, 13, 14 y 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 183.*
- c) Propuesta de pago de la COD, técnica y financieramente sustentada, a cargo del promotor, según las modalidades y condiciones previstas en los artículos 13, 14 y 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 183.*
- d) 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:*

- a) Informe de las empresas públicas metropolitanas competentes para validar y valorar técnicamente y financieramente los pagos en especie.*
- b) Informe de los beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados.*
- c) 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 haya 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:

- a) *Texto del proyecto de ordenanza con exposición de motivos y anexos.*
- b) *Expediente que contenga los informes y sustentos detallados en el presente artículo y que será remitido como sustento al proyecto normativo."*

**Artículo 5.-** Incorpórese el inciso iii) en el numeral 3 del artículo 17, el texto descrito a continuación, y renumérense los numerales iii y iv del mismo artículo.

*iii.- 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 la Mesa Técnica, en función de que el planteamiento del PUAE se alinee con las directrices generales establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito.*

#### **Disposición General:**

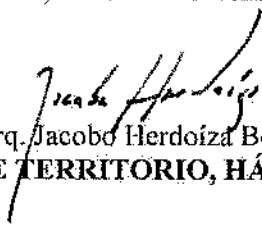
Los proyectos que estén en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda podrán acogerse a los procedimientos previstos en el presente instrumento a partir de su sanción.

#### **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 29 de noviembre de 2018.

  
Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**