

CIRCULAR No. 020

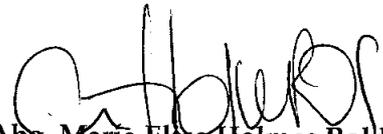
Para: Concejales y Concejales Metropolitanos
De: María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano
Asunto: Proyecto de Ordenanza metropolitana que regula el procedimiento de captura de plusvalías por cambios normativos en el uso y ocupación del suelo, operados a través de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE) - Herramienta digital – Dominio web
Fecha: 13 de mayo de 2016

Por medio del presente comunico a usted que, conforme lo solicitado por el concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, de acuerdo a lo establecido en el artículo 13, literal b), de la Resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C 074, de 8 de marzo de 2016, se encuentra publicado en el dominio web de la municipalidad el proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula el procedimiento de captura de plusvalías por cambios normativos en el uso y ocupación del suelo, operados a través de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE) - Herramienta digital – Dominio web, para que, de ser el caso, se analice e incluya las observaciones al proyecto.

Para efectos de presentación de observaciones por parte de la ciudadanía, las mismas deberán entregarse en la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, para su posterior envío a la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

Marisela C. / 2016-05-13

Exposición de Motivos

Se define como plusvalía al incremento del valor del suelo generado por acciones distintas a aquellas derivadas de la inversión directa del propietario en su predio, lo cual, generalmente, está relacionado a incrementos en la renta del suelo producto de inversiones públicas – en infraestructura, por ejemplo – o por acciones administrativas, como por ejemplo, cambios normativos que mejoran el aprovechamiento de los solares privados.

Por tanto, “la recuperación de plusvalías se refiere al recobro, por parte del Estado, de los incrementos en el valor del suelo (ganancias inmerecidas o plusvalías), generadas por acciones diferentes a la inversión directa del propietario”. Fuente: Martín Smolka, 2014. Lincoln Institute of Land Policy.

Los factores que generan la valorización del suelo son en términos generales, los siguientes: i) el cambio de clasificación de suelo rural a suelo urbano, que pueden conllevar valorizaciones hasta por 4 veces el valor del suelo rural; ii) derechos de edificabilidad que incrementan el aprovechamiento y por tanto la rentabilidad potencial de predios, por ejemplo, de aquellos aptos para el desarrollo inmobiliario; iii) inversión pública en infraestructura, servicios y mejoramiento urbano, acciones que pueden multiplicar por varias veces el valor de cada metro cuadrado de terreno; iv) las expectativas de nuevos desarrollos urbanos, como por ejemplo áreas de transformación urbanística y v) rentabilidad extraordinaria en la generación de suelo con servicios como es el caso de urbanizaciones. Fuente: *ibidem*.

Como se ha manifestado en el párrafo anterior, múltiples son las fuentes que conllevan efectos de apreciación en el suelo; en tal sentido y en vista de que los Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales (PUAE) son precisamente una herramienta de planificación territorial que tiene la facultad de establecer asignaciones en el uso y ocupación del suelo, orientadas a mejorar las condiciones de explotación urbanística de un predio, resulta adecuado que la administración municipal pueda recuperar parte del beneficio causado por cambios normativos operados en la clasificación, uso y ocupación del suelo.

La presente ordenanza busca específicamente regular el procedimiento de cálculo y cobro de la captación de plusvalías ocasionadas por los cambios normativos derivados de las ordenanzas que aprueban y regulan a los PUAE en el Distrito Metropolitano de Quito. Se trata entonces de una herramienta normativa que busca asegurar la legítima y objetiva recuperación del valor causado en predios particulares por las acciones administrativas municipales, con la finalidad de incrementar las fuentes de financiamiento para la dotación de infraestructura y obra pública o para la planificación urbana.

En este sentido, la captura de plusvalías en PUAE incrementa la sostenibilidad financiera del desarrollo urbano, generando un círculo virtuoso en el cual el desarrollo urbano crea su propia financiación, al tiempo que viene de la mano de una adecuada planificación urbana en sectores de interés para el sector público y privado. La regulación urbana, adecuadamente valorada como uno de los factores de transformación territorial, posibilita entonces la generación de tierra mejor servida y equipada y se constituye en un instrumento de redistribución de cargas y beneficios en beneficio del desarrollo de la ciudad.

En el Ecuador, las políticas de uso y ocupación de suelo y su aprovechamiento corresponden a una gestión integral de los distintos niveles de gobierno, siendo competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADM), en sus respectivas jurisdicciones, su coordinación y regulación. En ese sentido, la incorporación de suelo rural a suelo urbano, el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, es competencia exclusiva de los GADM.

Existen precedentes normativos los cuales tienen un parecido a la captura de plusvalía en especie, basado en cambios normativos. Una de ellas es la obligación urbanística de asignación de suelo público para áreas verdes al realizar subdivisiones para urbanización

(COOTAD, Art. 424). A través de este tipo de instrumentos regulatorios el Distrito Metropolitano de Quito busca garantizar infraestructura pública y suelo para equipamientos en beneficio de la comunidad.

Por otro lado, la capacidad institucional y los recursos económicos del GADM deben estar en medida de satisfacer las demandas de la población en su circunscripción bajo principios de eficiencia, equidad y sustentabilidad por lo cual el COOTAD (art. 186) establece la facultad normativa del GADM para crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas la regulación para la captación de plusvalías como una herramienta necesaria para el desarrollo territorial.

A pesar de lo expuesto, es sin embargo necesario considerar que ciertos tipos de proyectos, como los de carácter social, que no persiguen fines de lucro sino generar oportunidades de inclusión económica y social, deben ser tratados distintamente de las iniciativas de rentabilidad financiera y por tanto, deben beneficiarse de exoneraciones respecto al pago de los valores resultantes de la captura de plusvalía por las mejoras en los índices urbanísticos otorgadas a los predios donde se implantan. Tales proyectos, incluyen iniciativas que promueven vivienda de interés social y/o vivienda de interés público; proyectos de equipamiento de interés público, proyectos ubicados en áreas históricas, por citar algunos.

Por los motivos expuestos, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito debe emplear eficiente, objetiva y equitativamente las herramientas de captura de plusvalías, particularmente en los PUAE, como un mecanismo de gestión del suelo, financiamiento del desarrollo urbano, redistribución de la renta del suelo y generación de incentivos a favor de los actores territoriales.

**ORDENANZA METROPOLITANA N°
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe N °..... de de 2016, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO:

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador señalan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: "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 b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el COOTAD, teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano y rural;

Que, El artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, de los Ingresos propios de la gestión.- señala que: " Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos".

Que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 186.- Facultad tributaria.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distrito metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.

Que, la Ley Orgánica de Régimen Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 señala acerca de la "Participación en la plusvalía y reparto equitativo", que: "La recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza";

Que, el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, determina que forma parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito como un instrumento complementario al Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial los planes de escala

parroquial o sectorial dentro de los cuales se enmarcan los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE).

Que el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada que podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

Que, en el párrafo 3 *Del Incremento del Número de Pisos en el Distrito Metropolitano de Quito* y particularmente en los artículos 94, 95, 96 literal b y 99 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 se establecen los conceptos, ámbito de aplicación, formas de captación del incremento de valor del inmueble por Suelo Creado, entre otros aspectos.

Que, el MDMQ requiere contar con normativa que le permita regular la captura de plusvalías de tal suerte a recuperar el incremento de valor del suelo atribuido a los cambios normativos en el uso y ocupación de suelo en PUAE.

Que, los cambios en la regulación del uso y ocupación realizados mediante la aprobación de los Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE) generan un mayor y mejor aprovechamiento del predio, lo cual inciden favorablemente en la valoración de los predios objeto de tales beneficios.

Que, mediante oficio No. STHV _____, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta su informe técnico que contiene la exposición de motivos sobre la necesidad de expedir la presente ordenanza; y,

Que, mediante oficio, referencia expediente No. _____, la Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para la expedición de la presente ordenanza.

En ejercicio de la atribución que le confiere el art. 57, letra a) y art. 87, letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y art. 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito:

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE CAPTURA DE PLUSVALÍAS POR CAMBIOS NORMATIVOS EN EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO OPERADOS A TRAVÉS DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES (PUAE)

Capítulo I CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- Regular el procedimiento para la captura de las plusvalías generadas por cambios normativos en el uso y ocupación de suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, a través de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) que cuenten con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a los establecidos 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.

Artículo 2.- Definiciones.-

- a) **Plusvalía:** Incremento en valor del suelo de un bien inmueble que no se origina por los trabajos de mejoras realizadas en el mismo ni en las rentas percibidas por su titular, sino por motivos extrínsecos al bien o al esfuerzo de su propietario. Para efectos de la

presente ordenanza, el incremento de valor tiene origen en el otorgamiento, por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de derechos adicionales de construcción o habilitación de suelo, según los siguientes casos:

- i) cuando existan modificaciones en el uso y/o ocupación del suelo que permitan un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo y,
 - ii) cuando se otorgue un mayor aprovechamiento en zonificación, bien sea elevando el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) o el coeficiente de ocupación de suelo total (COS Total).
- b) Captura de Plusvalías aplicada a PUAE:** La captura de plusvalía se refiere al cobro de contraprestación económica que ejercerá el MDMQ a los propietarios, promotores o beneficiarios de dichos proyectos, por concepto de los incrementos estimados en el valor del suelo, derivados de las acciones normativas que generen un mayor aprovechamiento urbanístico (derechos adicionales de edificabilidad, uso, ocupación y habilitación del suelo, por encima de los establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente) en los predios objeto del PUAE.
- c) AIVA:** Áreas de Intervención Valorativa de acuerdo a la delimitación del suelo urbano, según los criterios y las consideraciones estipuladas en las Normas Técnica de Valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos del Distrito Metropolitano de Quito.
- d) AIVAR:** Áreas de Intervención Valorativa de acuerdo a la delimitación del suelo rural, según los criterios y las consideraciones estipuladas en las Normas Técnica de Valoración para los Bienes Inmuebles Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.
- e) AB: Área Bruta excedente de Construcción:** es el área edificable total a incrementarse, que excede la asignación establecida en el PUOS, resultante de sumar todos los espacios construidos computables y no computables requeridos por el PUAE.
- f) AUU: Área Útil (Neta) Urbanizable:** se obtiene descontando del Área Bruta Urbanizable del terreno las áreas verdes públicas, las áreas de equipamiento comunal público, las áreas de vías y/o pasajes, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, áreas de protección de quebradas y ríos, las áreas de protección especial: oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción de centrales eléctricas, acueductos y canales de riego según lo establecido en la Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen del Suelo para Distrito Metropolitano de Quito.
- g) AUT: Área Útil Total de Construcción** Es el área de construcción total asignada por el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS).
- h) ASC. Área Sujeta a Cambio:** Es el área útil (computable) cuyo uso y/o ocupación va a ser modificado mediante el PUAE.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.- La presente Ordenanza aplica a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), instrumentos de planificación urbanística y arquitectónica de iniciativa pública o privada, complementarios al PMDOT y contemplados en la normativa vigente de la administración metropolitana.

Artículo 4.- Ausencia de Regulación Urbana.- En los casos en los que el lote donde se va a desarrollar el proyecto especial cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, constituirá las asignaciones de la zonificación de los lotes colindantes al proyecto prevaleciendo el de mayor coeficiente de ocupación del suelo total.

Artículo 5.- Supuestos de sujeción y de exención.- Están obligados al pago de la contraprestación económica por valorización del suelo, producto de cambios normativos que

incrementen los índices de aprovechamiento en el uso y ocupación del suelo de un predio en el Distrito Metropolitano de Quito, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que promuevan un PUAE, a excepción de:

- a) Los proyectos presentados o promovidos por los organismos, dependencias, entidades y personas jurídicas que forman parte del sector público, según lo previsto en el artículo 225 de la Constitución de la República;
- b) Los promotores públicos o privados, propietarios, gestores o beneficiarios de proyectos que promuevan vivienda de interés social, vivienda de interés público, urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo o soluciones habitacionales subsidiadas por el Estado, en atención a sectores poblacionales social y económicamente vulnerables;
- c) Los promotores de proyectos metropolitanos y estatales de interés social;
- d) Los promotores o propietarios de proyectos ubicados en áreas históricas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Capítulo II PROCEDIMIENTOS DE CÁLCULO PARA LA CAPTURA DE PLUSVALÍAS

Artículo 6.- Procedimiento de cálculo para captura de plusvalías.- La determinación del monto correspondiente a la contraprestación económica por captura de plusvalías, que los propietarios y/o promotores del PUAE deberán pagar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de los cambios en la regulación referida en esta ordenanza, corresponderá a los siguientes casos y fórmulas:

6.1. Cálculo para la captura de plusvalías en suelo urbano.-

- a) **Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente.-** La cuantía del valor a pagar por concepto de contraprestación económica por captación de plusvalías se determinará por cada m² de Área Bruta Total de Construcción a incrementarse sobre el COS Total establecido en el PUOS con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$C_{Pe} = (S(t) * V (AIVA) / AUT) * AB$$

Donde:

C_{Pe} = Captura de plusvalía por el incremento de edificabilidad (suelo creado).

S(t) = Superficie del terreno según último levantamiento registrado en el catastro (DMC); o escritura con cabida regularizada.

V (AIVA) = Valor del AIVA correspondiente al terreno.

AUT = Área útil total de construcción asignada por el PUOS.

AB = Área bruta excedente de construcción.

Nota: En proyectos de habilitación del suelo se aplicará la fórmula para cada lote proyectado.

- b) **Cambio en el uso de suelo y/o condiciones de ocupación del suelo .-** La cuantía del valor a pagar por concepto de contraprestación económica por captura de plusvalías se determinará por cada m² de área útil (computable) sujeto a cambio por el proyecto, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$C_{Pu} = ASC \text{ o } AUU * [V2 (AIVA) - V1 (AIVA)]$$

Donde:

CPu = Captura de plusvalías por el cambio de uso de suelo y/o condiciones de ocupación.
ASC = Área útil (computable) sujeta a cambio en el uso de suelo o condiciones de ocupación.

AUU = Área Útil (Neta) Urbanizable.

V2 (AIVA) = Valor del AIVA correspondiente al predio más próximo al PUAE, que posea el uso y/o condiciones de ocupación del suelo, requerido por el proyecto.

V1 (AIVA) = Valor del AIVA actual correspondiente al terreno.

Nota: En proyectos arquitectónicos se calculará la fórmula con el área útil (computable) sujeta a cambio en el uso de suelo o condiciones de ocupación (ASC); y en caso de proyectos de habilitación del suelo se calculará con el Área Útil (Neta) Urbanizable (AUU).

- c) **Incremento de edificabilidad modificando el uso de suelo vigente.**- Para este caso se aplicarán las fórmulas correspondientes al incremento de edificabilidad y cambio de uso y / o condiciones de ocupación del suelo; con la suma de estas dos fórmulas se obtendrá el total de la cuantía del valor a pagar por concepto contraprestación económica por captación de plusvalías.

$$CP = CPe + CPu$$

Donde:

CP = Captura de plusvalía total por el incremento de edificabilidad y el cambio de uso y / o condiciones de ocupación del suelo.

CPe = Captura de plusvalía por el incremento de edificabilidad (suelo creado).

CPu = Captura de plusvalía por el cambio de uso y/o condiciones de ocupación del suelo.

6.2. Cálculo para Captura de Plusvalías en suelo rural.-

- d) **Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente.**- La cuantía del valor a pagar por concepto contraprestación económica por captura de plusvalías se determinará por cada m² de Área bruta total de construcción ha incrementarse sobre el COS total establecido en el PUOS, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CPer = (S(t) * V (AIVAR) / AUT) * AB$$

Donde:

CPer = Captura de plusvalía por incremento de edificabilidad en suelo rural.

S(t) = Superficie del terreno según último levantamiento registrado en el catastro (DMC); de no existir se tomará el área de escritura.

V (AIVAR) = Valor del AIVAR (AIVA rural) correspondiente al predio, determinado en la tablas de valoración de terrenos rurales conforme a la normativa vigente.

AUT = Área útil total de construcción asignada por el PUOS.

AB = Área Bruta excedente de Construcción.

Nota: En proyectos de habilitación del suelo se aplicará la fórmula para cada lote proyectado.

- e) **Cambio en el uso de suelo y/o condiciones de ocupación de suelo.**- La cuantía del valor a pagar por concepto contraprestación económica por captación de plusvalías se

determinará por cada m² de área útil (computable) sujeta a cambios, requerida por el proyecto, con la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Donde:

CPur = Captura de plusvalía por cambio de uso y/o condiciones de ocupación en suelo rural.

ASC = Área útil (computable) sujeta a cambio en el uso de suelo o condiciones de ocupación.

AUU = Área Útil (Neta) Urbanizable.

V2 (AIVAR) = Valor del AIVAR (AIVA rural) correspondiente al área especial, determinado en la tablas de valoración de terrenos rurales conforme a la normativa vigente.

V1 (AIVAR) = Valor del AIVAR (AIVA rural) actual correspondiente al terreno.

Nota: En proyectos arquitectónicos se calculará la fórmula con el área útil (computable) sujeta a cambio en el uso de suelo o condiciones de ocupación (ASC); y en caso de proyectos de habilitación del suelo se calculará con el Área Útil (Neta) Urbanizable (AUU).

- f) **Incremento de edificabilidad modificando el uso de suelo vigente.**- Para este caso se aplicarán las fórmulas correspondientes al incremento de edificabilidad y cambio de uso y / o condiciones de ocupación del suelo; con la suma de estas dos fórmulas se obtendrá el total de la cuantía del valor a pagar por concepto contraprestación económica por captación de plusvalías.

$$CPr = CPer + CPur$$

Donde:

CPr = Captura de plusvalías total por el incremento de edificabilidad y el cambio en el uso de suelo rural.

CPer = Captura de plusvalía por el incremento de edificabilidad (suelo creado).

CPur = Captura de plusvalía por el cambio de uso y/o condiciones de ocupación del suelo rural.

Artículo 7.- Entidad responsable del cálculo de contraprestación económica por captura de plusvalías.- Se delega a la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda la aplicación de las fórmulas previstas en la presente ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos resultantes por concepto contraprestación económica por capturas de plusvalías.

Los cálculos generados por concepto contraprestación económica por capturas de plusvalías, deberán ser incorporados en la ordenanza que regula cada PUAE, para su respectiva aprobación.

Capítulo III ALCANCE Y EFECTOS DE LA CAPTURA DE PLUSVALÍAS

Artículo 8.- Alcance y efectos de la captura de plusvalías.- La aprobación por parte del Concejo Metropolitano de la ordenanza que regulará cada PUAE conlleva por parte del promotor o propietario del proyecto, la obligación de cancelar los valores generados por concepto de contraprestación económica por captura de plusvalías, según los casos previstos en la presente ordenanza.

Los beneficios y derechos normativos establecidos en la ordenanza que regulará cada PUAE se harán efectivos, es decir actuarán como regulación aplicable al predio o a los predios resultantes del PUAE, previa la cancelación de los valores señalados en el párrafo precedente

o de conformidad a lo dispuesto en los artículos que regulan el convenio por compensación social y/o facilidades de pago monetario, expresados en el capítulo IV de la presente ordenanza.

Artículo 9.- Del licenciamiento de los PUAE.- Una vez verificado el pago por concepto de captación de plusvalías o previo a la verificación del cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el convenio señalado en el artículo precedente, los promotores o propietarios del PUAE podrán obtener bajo los procedimientos administrativos especial y simplificado previstos en la normativa, las Licencias Metropolitanas Urbanísticas LMU (10) o LMU (20) según corresponda a cada caso, aplicando para tales efectos las regulaciones previstas en la ordenanza aprobatoria de dichos proyectos.

Capítulo IV DEL PAGO DE PLUSVALIAS

Artículo 10.- Formas de pago por captura de plusvalías.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de contraprestación económica por captura de plusvalías, deberá ser realizado por parte de los administrados y conforme lo establecido en la ordenanza del PUAE aprobado por el Concejo Metropolitano, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago monetario del valor resultante de la aplicación de las fórmulas previstas en el Art. 6 de la presente ordenanza;
- b) A través de la compensación social en infraestructura y equipamientos previo informe de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda; y,
- c) A través de la compensación social en suelo, previo informe de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda; sin que sean compatibles las áreas verdes y de equipamiento producto de la habilitación del suelo contempladas en la legislación vigente, las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes, las áreas que están afectadas por vías o proyectos viales, las áreas de protección especial, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables y áreas con pendientes mayores a treinta grados.

Artículo 11.- Convenio para el pago por captura de plusvalías.- Cada proyecto podrá contemplar un plan de pago por etapas, concordantes con las fases de consolidación urbanística del PUAE, las mismas que serán propuestas por el promotor y formalizadas en los convenios específicos de cada PUAE. A cada etapa, se podrá aplicar las facilidades de pago por compensación social en suelo y/o infraestructura así como aquellas monetarias. Las formas y facilidades de pago serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de Quito, bajo las siguientes modalidades:

- a) **Convenio para el pago por compensación social.-** Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c), del artículo 10, se deberá considerar los siguientes aspectos:
 - I) el dimensionamiento económico de la compensación, se realizará por un valor equivalente al resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en este instrumento;
 - II) los equipamientos e infraestructuras se diseñaran y construirán según lo establecido en la normativa vigente, bajo las directrices descritas a continuación:
 - a) El presupuesto destinado a la ejecución de estos equipamientos e infraestructura será analizado por la entidad municipal competente, la que emitirá un criterio técnico que será documento habilitante del convenio.
 - b) La fiscalización y recepción de las obras será realizada por dicha entidad según lo establecido en la normativa vigente.
 - III) la compensación social en suelo será valorada según los siguientes casos:
 - a) Cuando el suelo se encuentra dentro del PUAE, el valor por m² será el correspondiente al valor del AIVA resultante de la aplicación del PUAE.

- b) Cuando el suelo este fuera del área donde se desarrolla el PUAE, su valor será el correspondiente al valor del suelo vigente según el avalúo catastral establecido por la entidad encargada del catastro municipal.
- IV) la compensación social en suelo prevista en el literal c) del artículo anterior, podrá incluir la entrega de suelo urbanizado y/o de unidades de vivienda de interés social, cuya valoración, revisión del diseño, control y recepción de las obras estará a cargo de la entidad competente en el Distrito Metropolitano de Quito.
- V) Para efectuar el pago por compensación social se realizarán todas las acciones legales conducentes a la transferencia de dominio a favor del MDMQ.

b) Convenio para el pago monetario.- La autoridad administrativa competente de acuerdo a la normativa vigente autorizará mediante resolución los plazos y facilidades para el pago monetario, por un plazo máximo un máximo de 60 meses por cada etapa o fase de consolidación del PUAE. En todos los casos, a la emisión de la respectiva resolución el administrado deberá cancelar el 20% del valor total de monto resultante de la captación de plusvalías aplicado a cada PUAE y deberá presentar la respectiva garantía por el resto del valor adeudado. Todos los convenios generados por facilidades de pago monetario establecerán los respectivos plazos de exigibilidad de pago.

Artículo 12.- Seguimiento de los compromisos asumidos por el promotor o propietario del PUAE.- La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con las Administraciones Zonales, Empresas Públicas Metropolitanas y demás entidades municipales, en función de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse, efectuará el seguimiento a los compromisos asumidos por el promotor en el marco del convenio previsto en el artículo precedente.

En caso de probado incumplimiento a dichos compromisos, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, informará a la Procuraduría Metropolitana, para que inicie las acciones legales previstas para cada caso, las cuales deberán constar explícitamente en el convenio previsto en el artículo 11 de la presente ordenanza.

Artículo 13.- La Tesorería Metropolitana, llevará un registro individualizado del control y cumplimiento de los convenios de pago suscritos, debiendo reportar inmediatamente los casos de incumplimiento en los pagos de las cuotas parciales establecidas, a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA: La Secretaría General de Planificación en la proyección del presupuesto anual del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en función de las prioridades institucionales asignará los fondos obtenidos de la captura de plusvalías por cambios normativos en el uso y ocupación del suelo operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, en los siguientes porcentajes: 95 % en obra pública a ser desarrollada en el área de influencia, parroquia o administración zonal donde se implanta el PUAE, recursos que serán administrados por la entidad municipal competente según el tipo de obra, y 5 % para el desarrollo de planes y proyectos de ordenamiento territorial a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

SEGUNDA: Por ningún concepto los valores recaudados por captura de plusvalías a través de los PUAE, serán destinados al gasto corriente municipal.

TERCERA: La implementación de medidas de mitigación a los Impactos urbanos, ambientales y a la movilidad ocasionados por el PUAE, son responsabilidades del promotor, y sus costos no serán imputables por concepto de pago o compensación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Para todos los PUAE que hayan sido presentados con anterioridad a la sanción de la presente ordenanza y que no cuenten con la aprobación por parte del Concejo Metropolitano, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda aplicará las fórmulas constantes en este instrumento para el cálculo del valor por la captación de plusvalías.

SEGUNDA: En el plazo de 60 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Dirección Metropolitana Financiera, establecerá el procedimiento administrativo para aplicar el pago monetario de los valores por concepto de capturas de plusvalías.

TERCERA: En el plazo de 60 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, 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 presente ordenanza.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA.- Refórmese el literal b) del artículo 96 de la Ordenanza Metropolitana 172 por el siguiente texto: "en los PUAE como ejercicio de inclusión social y del derecho a la ciudad se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana que regula el Procedimiento de Captura de Plusvalías por cambios normativos en el uso y ocupación del suelo operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales".

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Se deroga toda disposición de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio web de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2016.

Abg. Daniela Chacón Arias

**Primera Vicepresidenta del Concejo
Metropolitano de Quito**

Abg. María Elisa Holmes

**Secretaria General del Concejo
Metropolitano de Quito**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascripta Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxx y xx de xxxx de 2016.- Quito,

Abg. María Elisa Holmes

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. María Elisa Holmes

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO