

**ACTA RESUMIDA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

25 DE ENERO DE 2016

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veinticinco días del mes de enero del año dos mil dieciséis, siendo las 10h14, se instalan en sesión extraordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Sr. Jorge Albán, Abg. Eduardo Del Pozo, Sr. Marco Ponce y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dra. Yhoana Mogorvejo; Ing. Luis Jácome; Arqs. Irene Vinuesa, Sra. María González Sra. Paulina Cubillo, Sr. David Jácome, Sra. Elizabeth Ortiz y Sr. Pablo Ortega, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Darío Vélez, funcionario de la Administración Zonal Quitumbe; Arq. Margarita Díaz, funcionaria de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz"; Arqs. María Fernanda Duque, Vicente Rodríguez y Ramiro Cruz, funcionarios de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"; Arq. Juan Pazmiño, funcionario de la Administración Zonal Calderón; Arqs. José Alberto Tiba y Sra. Dolores Coque, funcionarios de la Administración Zonal Valle de Los Chillos; Arqs. Magdalena Vásquez y Donny Aldeán, funcionarios de la Administración Zonal Tumbaco; Arq. Mauricio Sánchez y Mario Peñafiel, funcionarios de la Administración Zonal La Mariscal; Arq. Carlos Lizarzaburo, funcionario de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Lic. Mariela Chóez y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; Sra. Sofía Merino y Abg. Diego Badillo, funcionarios del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; Lic. René Robalino, Drs. Diego Suárez y Marco Pazmiño, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce; Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia; Sra. Erika Vanessa Mora, funcionaria del despacho del concejal Pedro Freire López; Lic. Christian Aguilar, funcionario del despacho de la concejala Karen Sánchez; Sr. Fausto Pérez, funcionario del despacho de la concejala Renata Salvador; Dra. Jenny Romo y Srta. Gabriela Espín, funcionarias del despacho de la concejala Susana Castañeda; y, Sra. Camila Lanús, funcionaria de la Alcaldía Metropolitana.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado.

ORDEN DEL DÍA:

1. Comisiones generales.

1.1 Comisión general para recibir a los representantes de la Urbanización los Jazmines.

Sr. Gilberto Valderrabano, representante de la Urbanización Los Jazmines: Indica que cuentan con poca información respecto al Proyecto Arquitectónico San Patricio, ni han podido expresarse acerca del mismo, tienen conocimiento que el proyecto no cuenta con un estudio acerca de la movilidad por parte de los promotores, saben que sus propiedades van a ser seriamente afectadas

y probablemente sufrirán expropiaciones, por lo que han realizado un estudio de movilidad, el mismo que será presentado por el Ing. Juan Francisco Arias.

Ing. Juan Francisco Arias, representante de la Urbanización Los Jazmines: Inicia la presentación, la misma que se adjunta a la presente acta como anexo 1, y manifiesta que el predio de la Urbanización se encuentra frente al Colegio Spellman, el Proyecto San Patricio envuelve a la Urbanización Los Jazmines, el acceso a la misma es a través de una vía declarada pública; en el estudio de tráfico que realizaron, levantaron información tanto de volúmenes vehiculares como de niveles de servicio de las vías actuales, donde la variación de tráfico en las calles Eloy Alfaro y Río Santiago los volúmenes de tráfico no son significativamente altos, llegan a 3000 vehículos por día; sin embargo, la variación en la calle Alfonso Lamiña se tiene aproximadamente 1000 vehículos en hora pico, lo cual es un volumen muy importante para las características que tiene. Los datos de la proyección del Proyecto San Patricio, tomados del informe de la Secretaría de Movilidad, indican que aproximadamente se esperan que existan 12.680 estacionamientos dentro de este proyecto, el cual es un volumen muy importante equivalente a todo el tráfico que tiene la calle Alfonso Lamiña en este momento, además, en este informe se puede ver que el ingreso a la Urbanización Los Jazmines no se encuentra contemplado, ya que, aparentemente, se trata de hacer una vía en este sector para que los moradores de la Urbanización puedan ingresar a su predio.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se había planificado que los vehículos que van a la Urbanización Los Jazmines, ingresen por la Ruta Viva o por los redondeles, tomen la vía que colinda con el Colegio Spellman, sigan por la bifurcación y que se les permita pasar a través de una vía pública.

Ing. Juan Francisco Arias, representante de la Urbanización Los Jazmines: Manifiesta que en el último acercamiento que tuvieron eso fue eliminado, y señala que aquí hay dos puntos críticos: el primeo, es que se pretende hacer que la vía del Colegio Spellman sea seccionada; y, la otra, hacer una ruta principal que unifique los lotes, cuando se podría en los lotes baldíos trazar una línea recta y hacer una ruta propia dentro de los terrenos del proyecto, sin afectar a los vecinos.

Concejal Jorge Albán: Indica que este proyecto aún no ha sido presentado en la Comisión, se encuentra en estudio, lo conoció hace unos cuatro años, cree que la Secretaría de Movilidad, en su momento, realizó varias observaciones, y tiene entendido que hoy se siguen haciendo observaciones. Considera que se debe tener en cuenta esto en el momento en que se presenten los estudios, con la recomendación de que la Secretaría asuma las preocupaciones que plantean los moradores de la Urbanización los Jazmines, a fin de dar una solución al tema.

Siendo las 10h29 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidía.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Señala que tal como se ha manifestado, aún no se ha conocido el Proyecto San Patricio en la Comisión, lo cual se hará cuando corresponda; y, solicita que esta presentación se remita a los señores Concejales miembros de la Comisión.

Salen de la sala de sesiones los representantes de la Urbanización Los Jazmines.

1.2 Comisión General para recibir al señor Rubén Burbano.

Sr. Rubén Burbano: Indica que es propietario de un terreno en el sector de Cunuyacu, el cual en el año 2008 tenía una zonificación de 1000 metros, sin embargo, a la fecha la zonificación actual no le permite lotizar en dicho predio, por lo que solicita se cambie la zonificación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se tomará en cuenta el pedido.

Sale de la sala de sesiones el señor Rubén Burbano.

2. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2013-098130.

Solicitante: Gen. Wagner Jaramillo.

Petición: Solicita la denominación vial como "Vencedores del Cenepa" al tramo de la avenida que va desde el redondel de Tababela al Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Administración Zonal: Tumbaco.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que sobre este tema se requirió hace varios meses que se denomine como Vencedores del Cenepa a la vía desde la Alpachaca hasta la vía Gualo – Nuevo Aeropuerto, por lo que consulta si eso es lo que está previsto o es solo un tramo.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que según el informe, va desde el redondel de Tababela, donde empieza el conector Alpachaca, hasta el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito. Existe una información por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP, la cual indica que no es recomendable denominar la vía en el tramo que va desde el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, hasta Collas, puesto que la ciudadanía identificaba dicho tramo con la denominación Ruta Viva – Collas.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que el año anterior, cuando se trató este tema, la justificación fue que ese tramo fue ejecutado por el Ministerio de Obras Públicas, y que se requería hacer un acercamiento, para lo cual el Gerente de la EPMMOP fue explícito en que iba a hacer éste acercamiento.

La Comisión acoge los informes técnico y legal, y **resuelve:** emitir dictamen favorable a la petición para conocimiento del Concejo Metropolitano.

Además, en virtud de que no se encuentra presente el Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP ni su delegado, **resuelve:** solicitar al funcionario en mención indique los motivos de su inasistencia a la Comisión.

3. Presentación del proyecto de Ordenanza Metropolitana que Regula el Procedimiento de Captura de Plusvalías por Cambios Normativos en el Uso y Ocupación del suelo a través de PUAES.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en este proyecto se está utilizando la noción de plusvalía aplicada específicamente para relacionar la valorización que tiene el predio cuando es sujeto de mejoras normativas, por lo tanto no se está relacionando el

Página 3 de 12

concepto de plusvalía a captura tributaria, ya que la plusvalía desde un concepto urbanístico es la valorización que adquiere un predio a lo largo del tiempo producto de infraestructura pública, mejoras normativas e intervenciones en el sector privado del entorno; en esta Ordenanza se está refiriendo a cómo se valoriza el predio cuando a través de una ordenanza especial de PUAES se incrementa el aprovechamiento del predio. Solicita al Arq. David Jácome realicen la presentación del proyecto.

Arq. David Jácome, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Inicia la presentación, la misma que se adjunta a la presente acta como anexo 2, y manifiesta que como antecedente, el incremento del valor del suelo o plusvalía, se genera por acciones realizadas por terceros actores y no por el propietario. La herramienta de captura de plusvalía generalmente es utilizada por los gobiernos locales para recuperar valores que son producto de mejoras realizadas mediante obra pública o por cambios de normativa, en el caso de la presente ordenanza aplica, específicamente, a los cambios de normativa con el fin de potenciar y optimizar la utilización del suelo, con el fin de reinvertir los valores recaudados en el desarrollo del suelo en infraestructura de carácter público.

El incremento de valor, para efectos de esta normativa, tiene origen en los siguientes casos: 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 mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea por elevación del coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS PB) o por elevación del coeficiente de ocupación de suelo total (COS Total).

Concejal Jorge Albán: Indica que el cambio de lo rural a urbano no es el factor que permite el incremento del valor del bien, sino que, generalmente, los niveles de ocupación del suelo en lo rural son diferentes a lo urbano, en los urbanos hay más intensidad; a su parecer, se podría tratar el tema de la infraestructura de servicios que le atiende a esos lotes, que no son de inversión del propietario, sino de la empresa pública y que a la larga constituyen el principal factor para el incremento.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la plusvalía se deriva en acciones que no son obra del propietario y que generan una mayor rentabilidad el suelo, por ejemplo, la construcción de la Ruta Viva, a los frentistas les puede multiplicar el valor del suelo y la expectativa de lucrar de esa renta; evidentemente, eso se retribuye mediante de la contribución especial por mejoras, lo cual es uno de los mecanismo de captura de plusvalía a través de infraestructuras.

Concejal Eduardo Del Pozo: Indica que hay que tener cuidado con la contribución especial de mejoras, cuando específicamente se cobra a los beneficiarios directos de la obra; en el caso de la Ruta Viva, no es, ya que se transfirió todo el costo a la ciudad entera, pero cuando son vías específicas, se les dirige esta tasa a los bienes que están alrededor, por lo que se estaría castigando de doble vía, por lo que hay que tener en consideración este tema para que no sea una doble carga impositiva.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que normalmente la contribución especial por mejoras se aplica a una relación econométrica de distancia entre el predio y la obra, donde más contribuye el que se encuentra más cerca de la obra, este es el factor primario de contribución, otros de los factores son el tamaño del lote, o temas socio – económicos.

Esta herramienta lo que hará es valorar el aprovechamiento urbanístico de un predio a través de fórmulas matemáticas.

Arq. David Jácome, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la captura de plusvalía se refiere al cobro, por parte del Municipio de Quito, de los incrementos del valor del suelo, generados por acciones diferentes a la inversión directa del propietario, en este caso por el cambio normativo efectuado mediante el instrumento de planeamiento previsto en la normativa municipal vigente, específicamente los Planes Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

Para efecto de poder comprender de manera adecuada las diferentes fórmulas de aplicación, es importante tener en cuenta el concepto de AIVA y de AIVAR: AIVA, son Áreas de Intervención Valorativa de acuerdo a la delimitación del suelo urbano, según los criterios y las consideraciones establecidas en las Normas Técnica de Valoración para los bienes inmuebles urbanos del Distrito Metropolitano de Quito, es el valor base en área urbana utilizado como parte de las fórmulas de cálculo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el AIVA es un concepto de monitoreo del precio del mercado, basado en unas múltiples variables, las variables complejas que la Comisión analizó en la ordenanza de valorización, lo cual resulta en geografía de la valorización del predio, donde en cierta circunscripción los predios se reconocen que tienen un valor semejante, por ejemplo, en el sector de Cumbayá, por la Universidad San Francisco, el área valorativa debe estar actualmente en unos 200 o 250 dólares, lo cual no quiere decir que es el precio de la transacción en el mercado, pero el promedio georeferenciado de ese polígono arroja un valor estándar que es el AIVA.

Arq. David Jácome, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el AIVAR son las 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, es la misma consideración solo que dentro del ámbito rural.

La presente Ordenanza se aplica en los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales – PUAE, es un instrumento de planificación urbanística y arquitectónica de iniciativa pública o privada, complementaria al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorio – PMDOT, y contemplado en la normativa vigente de la administración Metropolitana.

Están obligados al pago de los incrementos en el valor del suelo generados por cambios normativos en el uso y ocupación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales – PUAE, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que promuevan un PUAE, a excepción de: los proyectos presentados por organismos, dependencias, entidades y personas jurídicas que forman parte del sector público, conforme lo previsto en el artículo 225 de la Constitución de la República; y, los proyectos que promuevan viviendas de interés social.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que han considerado lógico que aquellos promotores u organizaciones sociales, que promuevan viviendas

de interés social y vivienda de interés público, no paguen la valorización del predio, a fin de no desincentivar este tipo de viviendas, por lo que sugiere que en el proyecto de ordenanza se incorpore la vivienda de interés público; además, considera importante exceptuar de la contribución a los predios industriales localizados en el área que el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial destina como zonas industriales, en vista de la escases de suelo industrial que hay y del interés de que haya un incentivo de las empresas por relocalizarse donde se está planificando el arco industrial del Distrito; es decir, a lo largo de la E35, entre Amaguaña y Tababela.

Concejal Jorge Albán: Consulta si hay una casuística del incremento del valor, ya que en algunos casos disminuye; por ejemplo, en Itulcachi hay zonas donde puede haber incremento, pero hay una zona que tenía una vocación de desarrollo urbanístico, en la que, con la declaración de zona industrial, se produjo una baja del valor, por lo que se debe tener una información más sólida a través de cuadros estadísticos, a fin de apreciar lo que se acaba de manifestar.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que la estadística son las AIVA's, la Secretaría cuenta con la estadística de la Dirección Metropolitana de Catastro, donde constan el valor del suelo de la E35, es decir, Amaguaña, Itulcachi, Pifo y Tababela, tienen una zonificación de AIVA's donde se puede ver si se ha apreciado o depreciado el bien, lo que se manifiesta es que en el caso de las apreciaciones de las valorizaciones, no se grave más al terreno por pasarse de agrícola residencial a industrial, o de recurso natural renovable a industrial, por lo que se debería tratar de estimular la relocalización de empresas, y sugiere que los predios industriales no se graven si están bien localizados.

Concejal Patricio Ubidia: Manifiesta que en ese caso se debería definir, ya que existen zonas industriales que llevan funcionando en un determinado sector y que sí se han visto beneficiadas, no solo en lo que es la E35, sino en la Av. Simón Bolívar, por lo que se debería analizar a detalle a quienes se ha beneficiado.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se podría presentar, en un próximo debate, la zonificación industrial y el comportamiento de los predios. Además, propone no cobrar el efecto de valorización por cambios normativos a los emprendimientos hoteleros, ya que el turismo y la construcción son dos vectores que pueden potenciar a Quito como un motor de desarrollo económico, por lo que los PUAES que están proponiendo en los sectores conectados al aeropuerto no paguen esta contribución, como un estímulo que se podría acordar, si la Comisión lo considera adecuado.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Manifiesta que de lo que se ha escuchado se ve que en los cambios de clasificación de rural a urbano, lo que se haría es captar la plusvalía hasta igualar a los predios que tengan una similar ubicación pero que sean urbanos, lo cual puede llegar hasta un techo, ya que el cambio de zonificación donde el suelo sea urbano y las mejoras sean solamente dentro de suelo urbano de más identificación, por lo que consulta, bajo esta visión, cuando en estos cambios de zonificación de rural a urbano se llegue al techo, qué pasa con ese adicional en cambio de la intensificación del uso de suelo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que las fórmulas se suman a dependencia del caso, es decir, que no solo se va aplicar la fórmula de cambio de

clasificación de rural a urbano, si hay intensidad igualmente se suma en la fórmula. A continuación se presentarán las seis fórmulas y su aplicación en cada caso.

Concejal Jorge Albán: Solicita que en la presentación de las fórmulas se explique bien la diferencia, ya que el incremento no es por el cambio de suelo de rural a urbano, sino por el COS y los cambios de uso que va a adquirir.

Arq. Irene Vinueza, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que dentro del procedimiento se tiene el cálculo para captura de plusvalías, que indica que la determinación del monto para captura de plusvalías que los propietarios de predio deberán pagar a favor del Municipio por concepto de los cambios en la regulación predial requerida por el proyecto corresponderá a los siguientes casos y fórmulas:

Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente, en este caso la cuantía de la plusvalía se determina por cada metro cuadrado de área bruta incrementada sobre el COS TOTAL establecido en la fórmula: superficie del terreno según escritura por el valor del AIVA sobre el área útil total de construcción por el área de construcción a incrementarse, $(CP = S(t) * V(AIVA) / AUT * AB(p))$, este caso es el del Proyecto Arts Cumbayá. (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 3).

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario, Hábitat y Vivienda: Señala que esta es la fórmula vigente para la venta de suelo creado, y solicita a la doctora Yhoana Mogrovejo, asesora de la Secretaría, indique el por qué se aplica a PUAE en lugar de al PUOS.

Dra. Yhoana Mogrovejo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que la Ordenanza No. 106 señala que se aplica a Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales entre otros casos, la diferencia que se ha visto con la fórmula es que en suelo creado no se hace una modificación del PUOS, es decir, si se tiene un máximo de edificabilidad de 8 pisos va a seguir conservando eso, lo que se va a hacer es vender dos pisos adicionales por suelo creado; mientras que el PUAE tiene la particularidad de que le permite hacer un cambio en el PUOS, ya que tiene determinaciones en cuanto a ocupación y edificabilidad, por lo que se propone que en la Ordenanza No. 106, se elimine lo referente a PUAE, a fin de que la fórmula de cálculo, que es la misma, se aplique en este proyecto normativo.

Arq. Irene Vinueza, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que el siguiente caso es el cambio de uso de suelo, en el cual la cuantía de la plusvalía se determinará por cada metro cuadrado de área útil o utilizable requerido el proyecto, con la aplicación de la siguiente fórmula: área útil multiplicada por el AIVA actual menos el valor del área correspondiente, $(CP = AUT * [V1(AIVA) - V2(AIVA)])$. Como ejemplo, está el proyecto Vedere Tectum, el cual requiere cierta área que va a ser destinada a oficinas, pero se encuentra en uso residencial 1, que no es compatible con oficinas sino netamente residencial; para el desarrollo de oficinas requieren un uso residencial 3, que tiene el valor de AIVA por metro cuadrado de 210 dólares y en el uso actual tienen 170 dólares; para el efecto se resta esos valores lo que da un total 40 dólares por metro cuadrado y esto se multiplica por el área que se requiere para oficinas.

Concejal Jorge Albán: Consulta si hay un valor de AIVA distinto para residencial y para oficinas.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Informa que lo que se realiza en el PUAE que requiere un cambio, es homologar el uso de suelo solicitado por el promotor, en este caso requiere un uso de suelo más elevado, para lo cual se compara el uso de suelo del predio, con el uso que requiere más próximo en el entorno, esa diferencia es la que se computa por cada metro cuadrado que requiere hacer de oficinas.

Arq. Irene Vinueza, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la tercera fórmula es para el cambio de uso e incremento de edificabilidad, donde la cuantía de la plusvalía se determinará por cada metro cuadrado de área bruta incrementada sobre el COS TOTAL establecido en la normativa vigente, tomando en consideración para el cálculo de la plusvalía el valor del AIVA de predios situados en el entorno, que correspondan al uso requerido por el proyecto, con la aplicación de la siguiente fórmula: la superficie multiplicada por el valor del AIVA correspondiente a predio del entorno que posea el uso de suelo requerido por el proyecto menos el valor del AIVA actual correspondiente al proyecto, sobre el área útil y multiplicado por el área bruta de construcción a incrementarse, $\{CP = S(t) * [V1(AIVA) - V2(AIVA)] / AUT * AB(p)\}$.

Siendo las 11h21 sale de la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Concejal Jorge Albán: Solicita se indique la diferencia entre lo urbano y lo rural.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que para empezar la estadística señala que un suelo adscrito a la mancha urbana se valoriza entre 10 y 14 veces, la valorización está dada por la cobertura de servicios, no tanto las densidades; las dotaciones de servicios se hacen viables siempre y cuando el suelo sea urbano, por lo tanto, los beneficios de ciudad son mucho más garantizados en suelo urbano, lo cual genera un incremento de valorización notable. Además, la Dirección Metropolitana de Catastro asimila como urbano no a la clasificación del suelo, sino a la dotación de servicios, desde la perspectiva catastral suelo urbano no necesariamente es aquel que está en la mancha urbana, sino aquel que tiene servicios similares a un predio urbano, por lo que en el AIVA, es posible que predios rurales consten con valores urbanos.

Siendo las 11h27 ingresa en la sala de sesiones el concejal Patricio Ubidia.

Concejal Marco Ponce: Consulta cómo se puede incluir el tema de la oferta y demanda.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que no se puede hacer estudios de mercado, lo ideal sería cobrar a través de una pesquisa valorativa, pero eso no está contemplado en la normativa valorativa.

Siendo las 11h29 salen de la sala de sesiones los concejales Patricio Ubidia y Sergio Garnica, quien encarga la presidencia de la Comisión al concejal Jorge Albán.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Solicita se presenten las fórmulas para suelo con clasificación rural.

Arq. Irene Vinueza, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que para el incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente, en suelo rural, la cuantía se determinará por cada metro cuadrado de área bruta adicional requerida por el proyecto, por el

valor determinado en la tabla de valoraciones como proyecto especial con la aplicación de la siguiente fórmula: área bruta por el valor del AIVAR ($CP = AB * V(AIVAR)$).

El segundo caso es el incremento de edificabilidad codificando el uso de suelo vigente, cuya fórmula es: la superficie multiplicada por el valor del AIVAR correspondiente al predio del entorno que posee el uso de suelo requerido por el proyecto, menos el valor del AIVAR actual, dividido para el área útil de construcción y multiplicado por el área bruta de construcción a incrementarse. $\{CP = S(t) * [V1 (AIVAR) - V2 (AIVAR)] / AUT * AB(p)\}$. Esta fórmula se aplica a suelos rurales, cuando un suelo con recurso natural renovable requiere cambiar a industrial o agrícola.

Con relación al cambio de uso de suelo, la cuantía de la plusvalía se determinará por cada metro cuadrado de área útil o utilizable requerida por el proyecto, con la aplicación de la siguiente fórmula: área útil multiplicada por el AIVAR correspondiente al área especial, determinado en las tablas de valoración de terrenos rurales conforme a la normativa vigente menos el valor del AIVAR actual. $\{CP = AUT * [V1 (AIVAR) - V2 (AIVAR)]\}$.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Indica que para estos casos se deberían aplicar a los tres modelos que se presentaron en ejemplos urbanos anteriores, en los cambios de edificabilidad, cambio de uso de suelo y cambio combinado, por lo que solicita que se remitan ejemplos de proyectos no solo industriales, sino de cambios urbanísticos, cambios en donde pasaría a una infraestructura urbana. Considera que la exposición de motivos tiene que referirse un poco más a la delimitación con los PUAES, ya que en algún momento hay que ver el tema de plusvalía por infraestructura pública construida, se debe dejar delimitado que no se refiere a eso, y hay que ver en qué momento se pueden ligar las dos cosas; además, se debe abordar el tema del precio real, que catastralmente está subvalorado; como marco de reflexión se debe identificar en qué normativa habría que asistir para adecuarse a esto, el instrumento más apropiado sería la revalorización; se debe tener una fórmula que deleve las expectativas y llegue al valor real, esa discusión debe estar aquí; por lo que su sugerencia es que se presenten los cuadros y una reflexión sobre este tema.

Concejal Eduardo Del Pozo: Está de acuerdo con lo sugerido por el concejal Albán, ya que se requiere es tener claro la ejecución de las fórmulas.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Consulta cuándo podrán presentar esta información y poder presentar en una segunda sesión.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que podría presentarlo en la próxima semana, tanto los ejemplos como un mecanismo complementario para calcular el valor real. Adicionalmente, se quiere incorporar unas fórmulas de descuento para contribución económica, ya que hay ciertos proyectos que están incorporando normativa ambiental, más allá de la normativa, por ejemplo, planes de manejo de quebradas, de áreas boscosas, que a lo largo de la operación, representan costo de operación importantes, con lo el Municipio se está ahorrando costos ambientales importantes.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Señala que hay que ser precisos de que estos planes no estén ligados al proyecto, ya que entonces es responsabilidad del promotor; que sean beneficios comunes y no a beneficios particulares; se debe tener una serie de parámetros.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en la próxima sesión de la Comisión se presentará esta fórmula de cálculo por valorización ambiental, la cual permite valorar la inversión que hace un privado en el manejo ambiental de su entorno y que podría descontarse de la fórmula de contribución económica.

4. Síntesis de las mesas de trabajo realizadas los días martes 19, miércoles 20 y jueves 21 de enero del 2016, con la finalidad de analizar la actualización del Plan de Uso y Ocupación del Suelo – PUOS, conforme la agenda programada.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda: Indica que en las mesas de trabajo realizadas el 19, 20 y 21 de enero, se han analizado los casos de las Administraciones Zonales Tumbaco, La Delicia y Valle de Los Chillos; las conclusiones generales de la Administración Tumbaco son: considerar condiciones de implantación para evitar la saturación de actividades de diversión en el uso múltiple; los predios que tengan zonificación de zona de riesgo, se les asigne zonificación y en el IRM deberá constar que dicho predio o zona está en riesgo; se deberá trabajar en los trazados viales del sector de Collaqui, para definir una estructura vial funcional, en conjunto con la Administración Zonal; homogenizar los polígonos en zonas de riesgo que cambian a protección ecológica y protección de quebrada A31; y, se realizarán inspecciones en predios donde la propuesta del PUOS considere cambio de uso de equipamiento al uso y zonificación de entrono inmediato. (La presentación se adjunta a la presenta acta como anexo 4).

En la Administración La Delicia las conclusiones generales son las siguientes: anexar como elemento del PUOS el informe de canteras realizado por la comisión encargada; Incorporar dentro del uso equipamiento el Parque Carlota Jaramillo, ubicado en la Parroquia Calacalí; la Comisión de Uso de Suelo realizará inspecciones a la zona industrial de Calacalí, a fin de verificar lo propuesto en el PUOS; en predios que se asigne zonificación debido a que tenían zonificación zona de riesgo, en el IRM de los mismos, se mantendrá una nota de que se encuentran en zona de riesgo; y, se deberá justificar los cambios de polígonos con uso de equipamiento.

Las conclusiones generales de la Administración Zonal Valle de Los Chillos son: considerar las recomendaciones y condiciones de implantación para evitar la saturación de actividades de diversión en uso múltiple; unificar polígonos de las áreas patrimoniales en las cabeceras de las parroquias Alangasí y la Merced; programar inspecciones a los barrios Jardines de la Cocha, Cuendina y barrios aldeaño; programar inspección en un polígono 5LCH del sector de La Armenia, donde se cambian los tamaño de los lotes de 1.000 m² a 300 m²; y, revisar las zonas de protección de quebrada.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Manifiesta que en estas zonas, así como en otras, se debe reflexionar un poco más sobre la compatibilidad de ciertos usos y la zonificación, se da por conocido y el Presidente de la Comisión propondrá las fechas para las inspecciones propuestas.

5. Conocimiento del proyecto de Ordenanza Metropolitana Modificatoria de las Ordenanzas Nos. 330 y 310 que establecen el Régimen Administrativo de la Licencia Metropolitana Urbanística de Publicidad Exterior-LMU 41; y, resolución al respecto.



Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Indica que el documento que ha sido presentado como propuesta no cuenta con la exposición de motivos, por lo que a su criterio, este debes ser un primer conocimiento de la propuesta.

Dra. Yhoana Mogrovejo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Informa que como Secretaría habían preparado un proyecto de reforma a la Ordenanza No. 330, que fue enviada a la Comisión con exposición de motivos, de lo que tiene entendido, desde el despacho del concejal Garnica hicieron una codificación de reforma para incluir las Ordenanzas Nos. 330 y 310 al proyecto de reforma.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Manifiesta que conoce la matriz que presentaron desde el despacho, en la cual se identifican algunos de los cambios, no todos los que ha visto en esta propuesta que llegó el día viernes, en estricto sentido hay 2 propuestas.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Señala que la propuesta de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, contiene un texto relativamente corto, que cuenta con todos los elementos que manda la Constitución y la Ley, para hacer la reforma de la Ordenanza No. 310, reformatoria de la Ordenanza 330; lo que se propone es un tercer cuerpo normativo que pararía a regular todo el espectro de la publicidad exterior; en el despacho se consideraba que el Municipio cuenta con una inflación legislativa, que lo vuelve una materia casi incomprensible, por lo que se estima que es indispensable, conservando el espíritu de las normativas, pasar a consolidarlos en un solo cuerpo, de tal manera que puedan ser accesibles y de fácil comprensión para cualquier persona, en tal virtud se había realizado una propuesta, de las Ordenanzas 310, 330 y una codificación incluyendo la propuesta, sin modificar, que presentó la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Solicita se haga la presentación de la propuesta normativa.

Arq. David Jácome, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Inicia la presentación la misma que se adjunta a presenta acta como anexo 5 y manifiesta que el marco legal en el que se enmarca esta propuesta es: la Ordenanza No. 330, la cual tiene por objeto regular las condiciones a las que se sujetarán las instalaciones y el ejercicio de la actividad publicitaria exterior, cualquiera que sea el medio utilizado para la transmisión del mensaje. La Ordenanzas No. 310, modifica la Ordenanza No. 330, y su objetivo es definir de manera más exacta, y en observación por parte del ejecutivo, la sanción aplicable a la publicidad exterior fija de uno a ocho metros cuadrados y la publicidad móvil en sillas de ruedas, bicicletas y vehículos de has 500 c.c.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que se requiere diferenciar dos regímenes administrativos relacionados a licenciamiento; se está proponiendo que se licencie mediante LMU-41 todo publicidad en dominio privado, es decir, los que se instalan en la fachada o retiro de un predio privado, requieren el otorgamiento de una Licencia Metropolitana Urbanística que emite la Administración Zonal al dueño del predio; y se está diferenciando del dominio público, es decir, todo lo que está en aceras, parterres centrales, bulevares, paradas de bus, a un régimen de concesión, que a su vez tiene dos partes, un régimen de concesión de mobiliario, que es la contraprestación de construcción, operación y mantenimiento de paradas de transporte a cambio de derechos de publicidad; y, la segunda en contraprestación en pago dinerario, regalías, rentas en especie o en valores monetarios a favor del Municipio. Esto permitiría que el Municipio

comience a administrar toda su disponibilidad de espacios publicitarios en el espacio público, con la finalidad de generar polígonos que son llevados a concurso público de concesión.

Arq. David Jácome, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el censo realizado hasta el año 2013, en comparación con los datos obtenidos al año 2015, se puede identificar que de las 588 vallas, 555 se encontraban censadas al año 2013 y 33 nuevas, de las cuales 110 cuentan con la LMU-41 y 38 casos pendientes por resolver.

Los elementos publicitarios que no se regularizarán son: 106 por estar en uso prohibido; 32 por no cumplir con la normativa; 144 que no han solicitado la licencia; y, 158 por tener pagos pendientes con el Municipio.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que actualmente hay una alta proliferación de vallas sin licenciamiento en el Distrito, la mayoría al año 2013 no tenían licenciamiento, se está actualizando el censo al año 2015, estima que las variaciones pueden ser similares o peores, posiblemente hay una proliferación de vallas no reguladas que se han incrementado en estos dos últimos años. Con esta ordenanza lo que busca es poner en un solo saco municipal toda la explotación de publicidad que está en el espacio público, ser más estrictos en cómo se regula la publicidad en los predios privados, y a la vez se sugiere, una nueva ventana de regularización, a fin de todo el universo de vallas que no cuentan con licencia, se ponga al día bajo unas condiciones de flexibilidad.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión: Considera que es importante saber con qué texto se va a trabajar, de acuerdo a lo manifestado, también hay cambios en el anexo, el cual deben presentar, en tal virtud solicita que se presente un cuadro de los contenidos que se propone cambiar, en el que se precise el sentido del cambio, se presente el anexo; y, el informe solicitado por la presidencia de la Comisión.

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 la señorita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

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

Sr. Jorge Albán
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo (E)**

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



VLJ

ANEXO

1

2/

**ESTUDIO DE
CIRCULACIÓN DE
TRÁFICO
SECTOR SAN PATRICIO**

FEBRERO 2015



Antecedentes

Informe Técnico No. SMP-52/14 respecto del proyecto Arquitectónico San Patricio-Hacienda Málaga.

Informe Técnico No. SMP-65-14 correspondiente al proyecto Arquitectónico San Patricio-Hacienda Málaga; de fecha 13 de mayo de 2014

Oficio No. 0000817 de la Secretaría de Movilidad, con el cual se remite el informe técnico sobre el Estudio de Impacto a la circulación de tráfico y propuesta de mitigación del proyecto Arquitectónico San Patricio-Hacienda Málaga; de fecha 14 de mayo de 2014.

Oficio STHV-DMPPS-03547 enviado por el Arq. Alberto Rosero, Secretario de Hábitat y Territorio, al Dr. Mauricio Bustamante, Secretario General del IMQ; con fecha 22 de agosto de 2014.

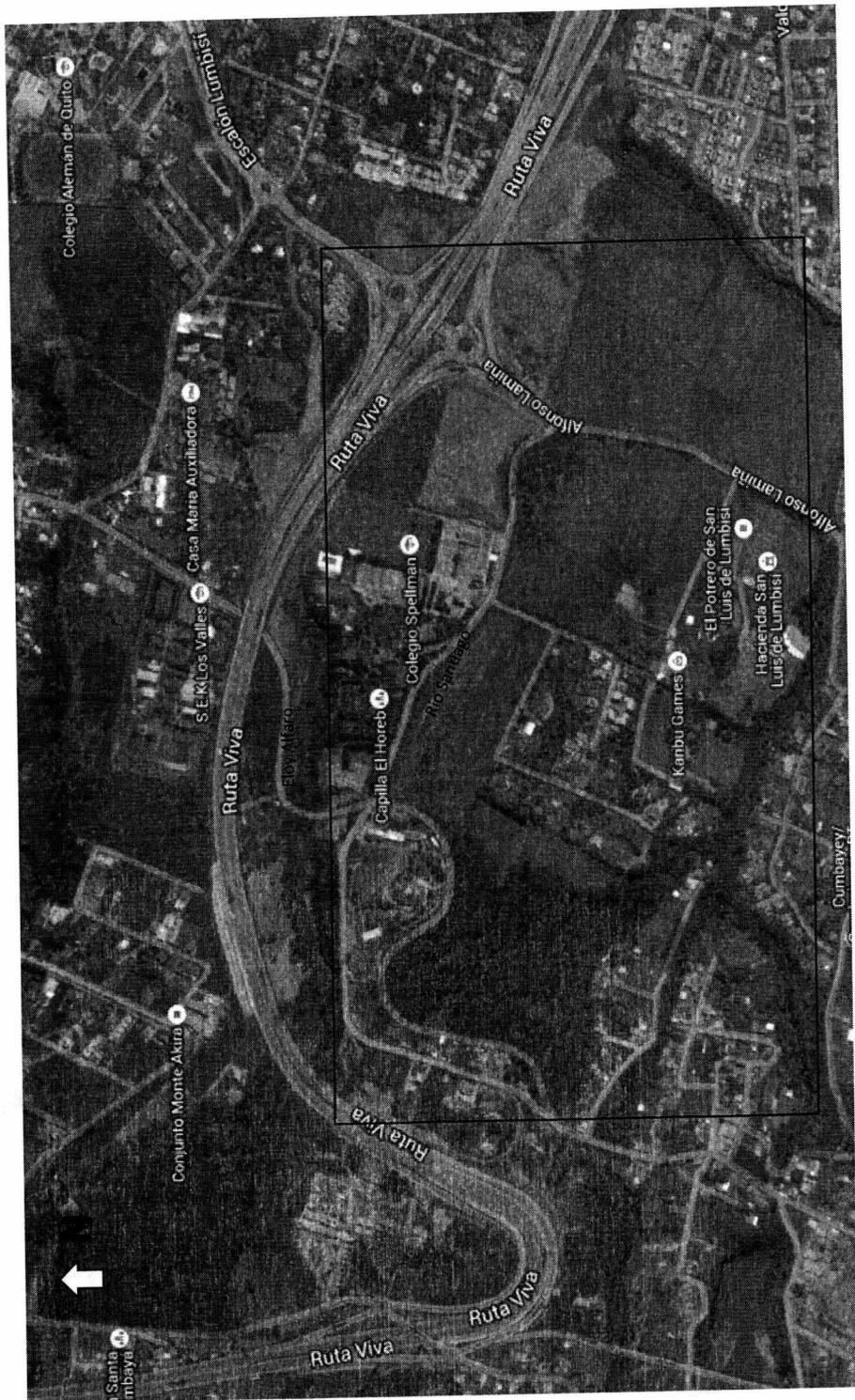
Oficio STHV-DMPPS-04166 enviado al Ing. Morice Dassum y que contiene el informe de resolución del proyecto urbano arquitectónico especial San Patricio; de 7 de octubre de 2014

Oficio No. SM 00002509 de la Secretaría de Movilidad enviado los propietarios de Los Jazmines / Hacienda Málaga y que contiene un "Alcance al informe de impacto de tráfico y propuestas de medidas de mitigación del proyecto San Patricio"; de 23 de octubre de 2015

Oficio No 5274-DGT-TV-2015 enviado por el Arq. Bolívar Arévalo, Director de Gestión de Territorio, a la Sra. María Cecilia Bustamante; con fecha 30 de octubre de 2015 y que

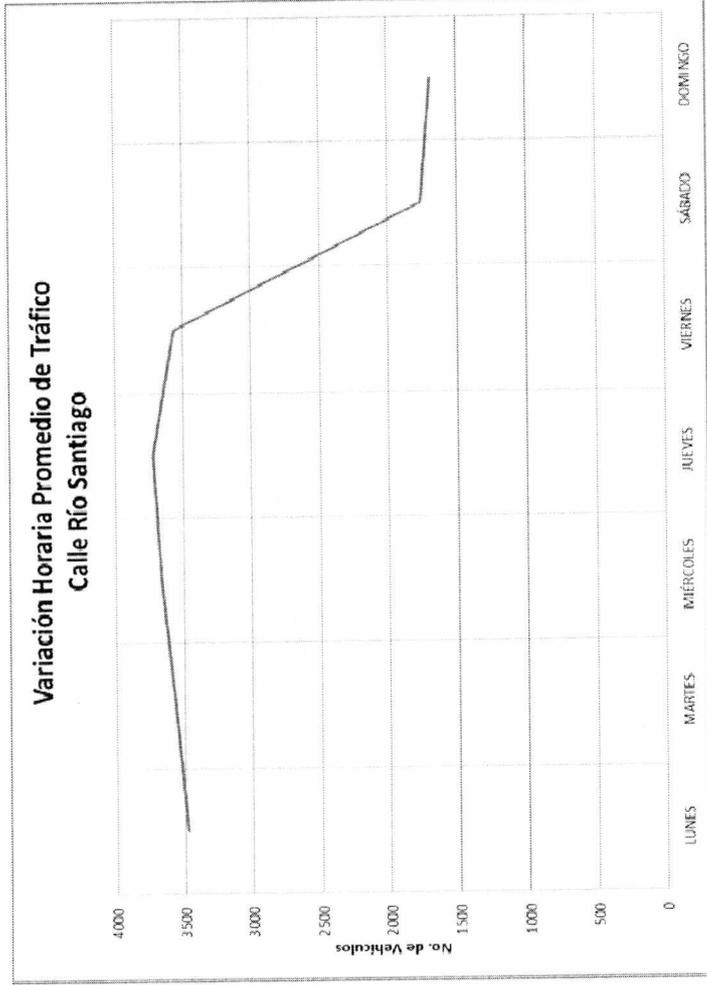
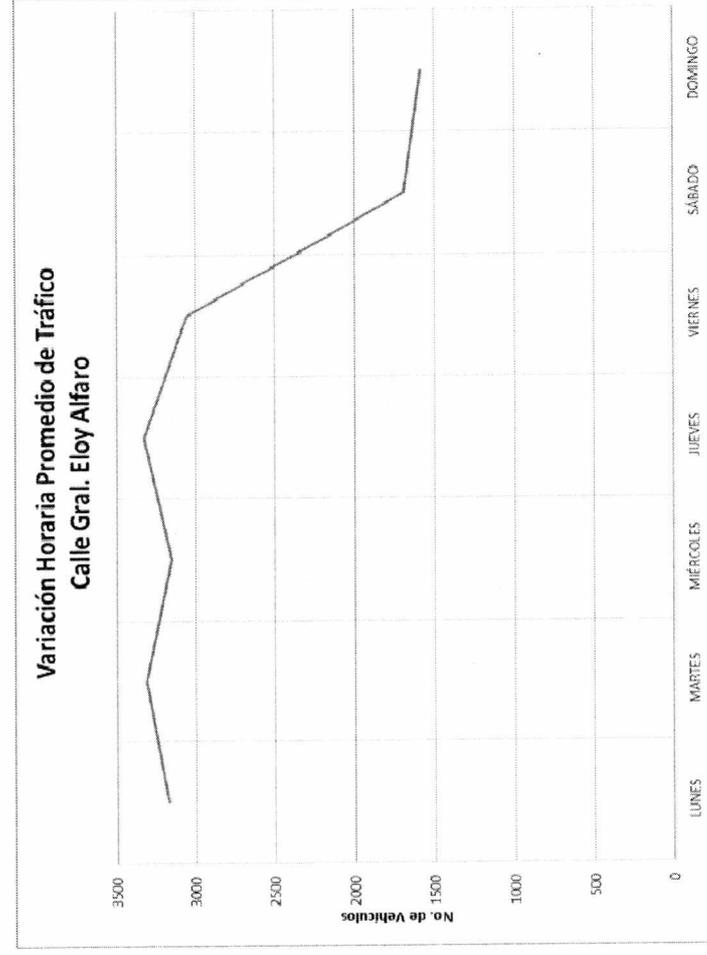
PS

Área de estudio

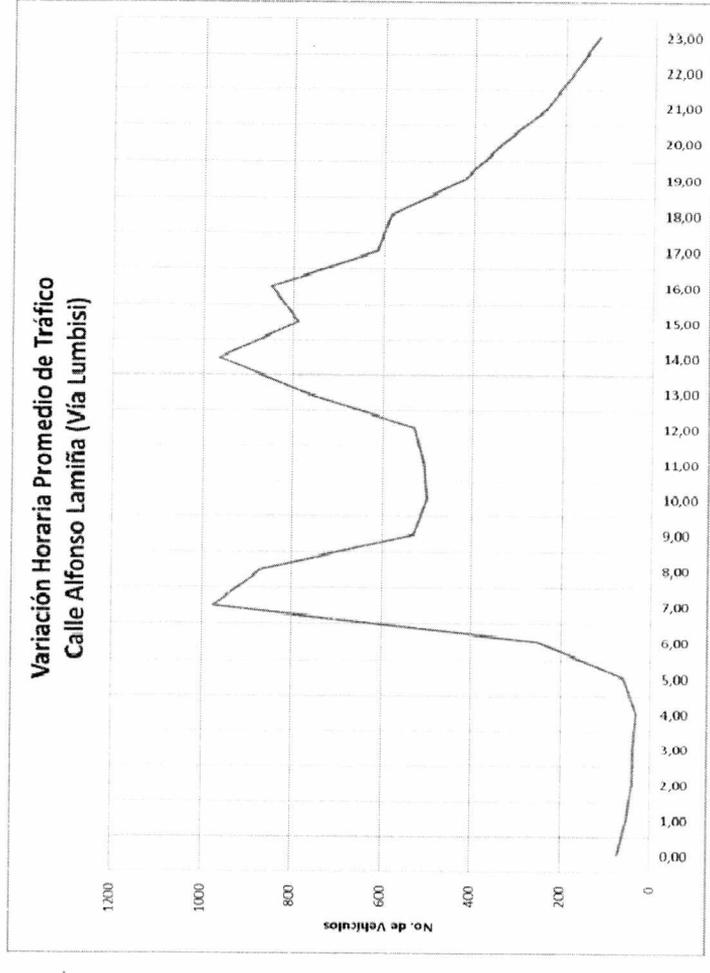
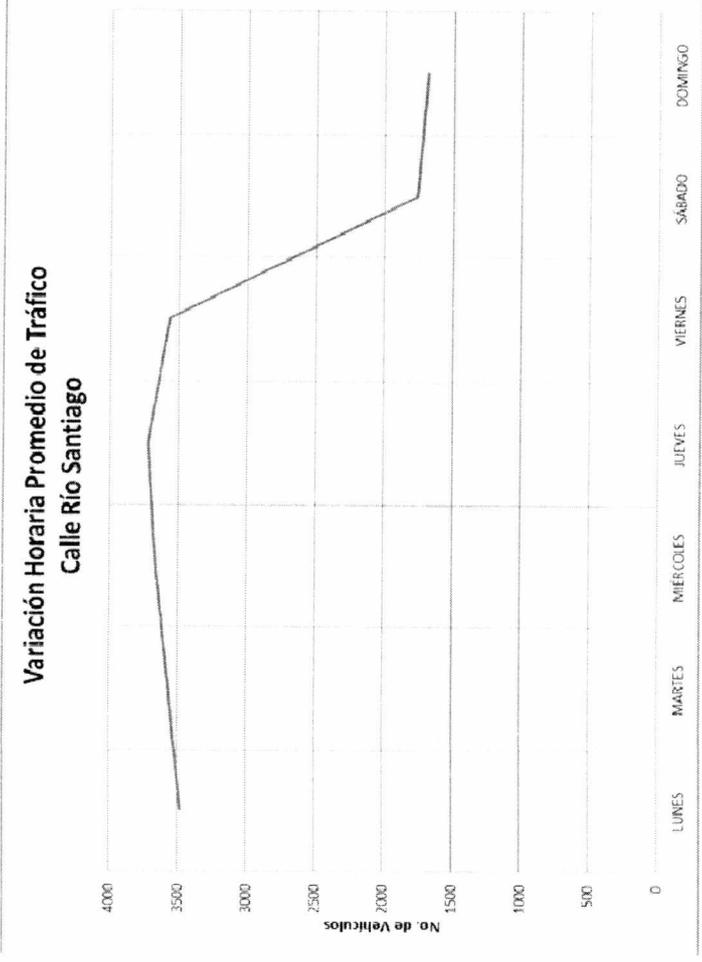




Demanda de tráfico sobre las vías existentes

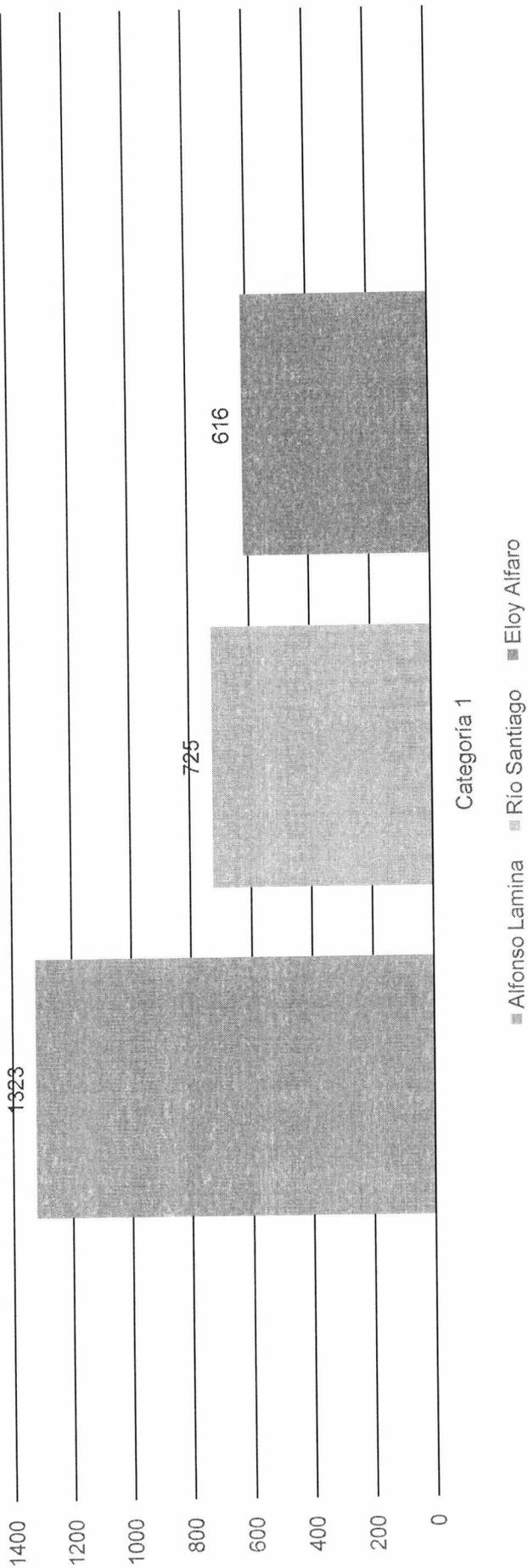


Demanda de tráfico sobre las vías existentes



Valores de hora pico en el área de estudio

Volumen de vehículos livianos equivalente en hora pico (07h00)

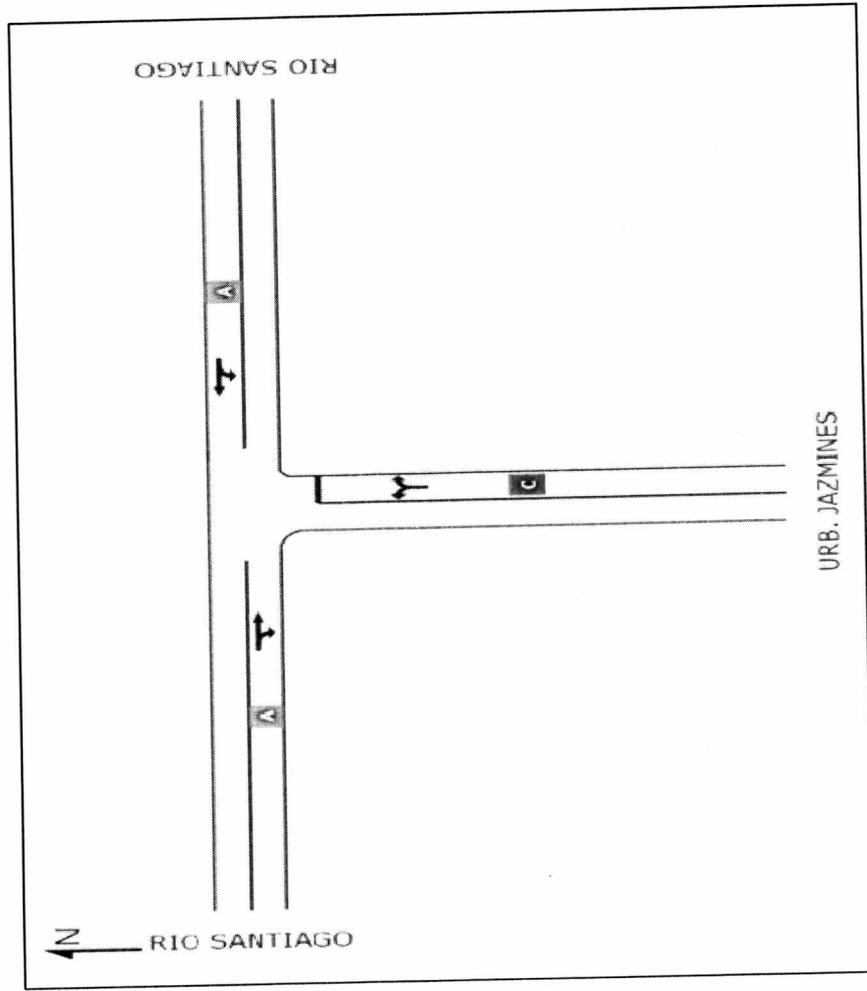
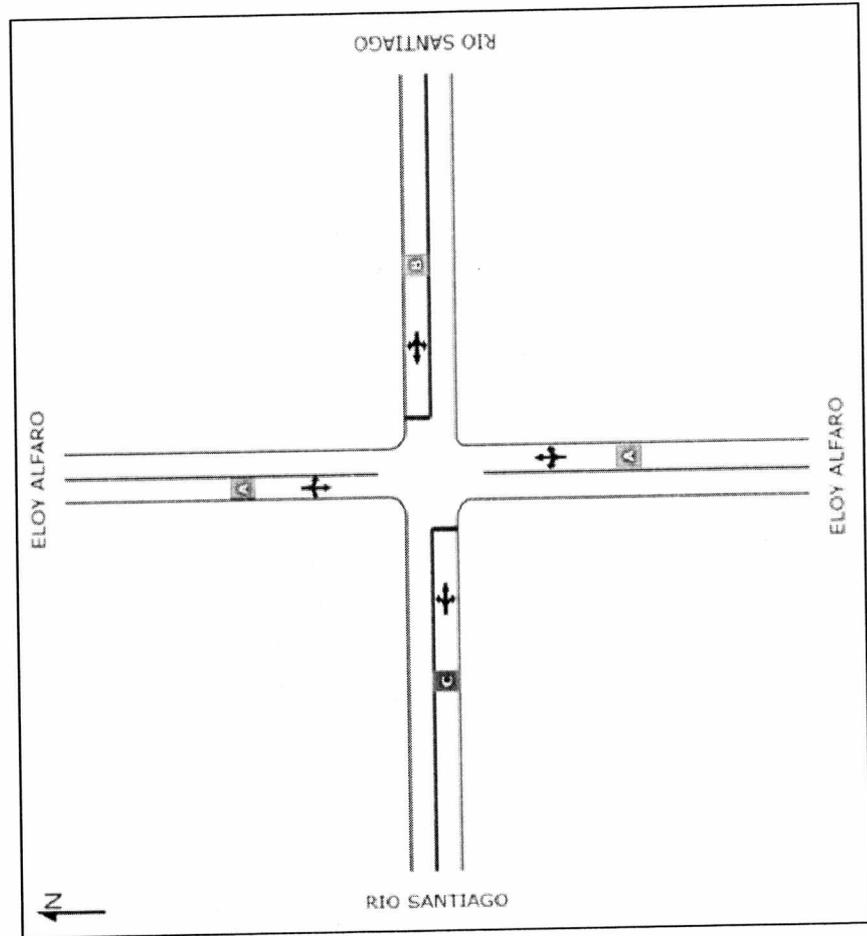


Proyecciones de tráfico del proyecto

- Área de terreno del proyecto San Patricio: 619.840 mts²
- Población residente estimada: 13.000 personas
- Población flotante: 8.000 personas
- Número de estacionamientos: 12.680
- Vivienda: 2.985
- Oficinas: 5.550
- Salud: 321
- Hotel/Centro de convenciones: 2.983
- Comercio: 770
- Equipamiento y otros: 71

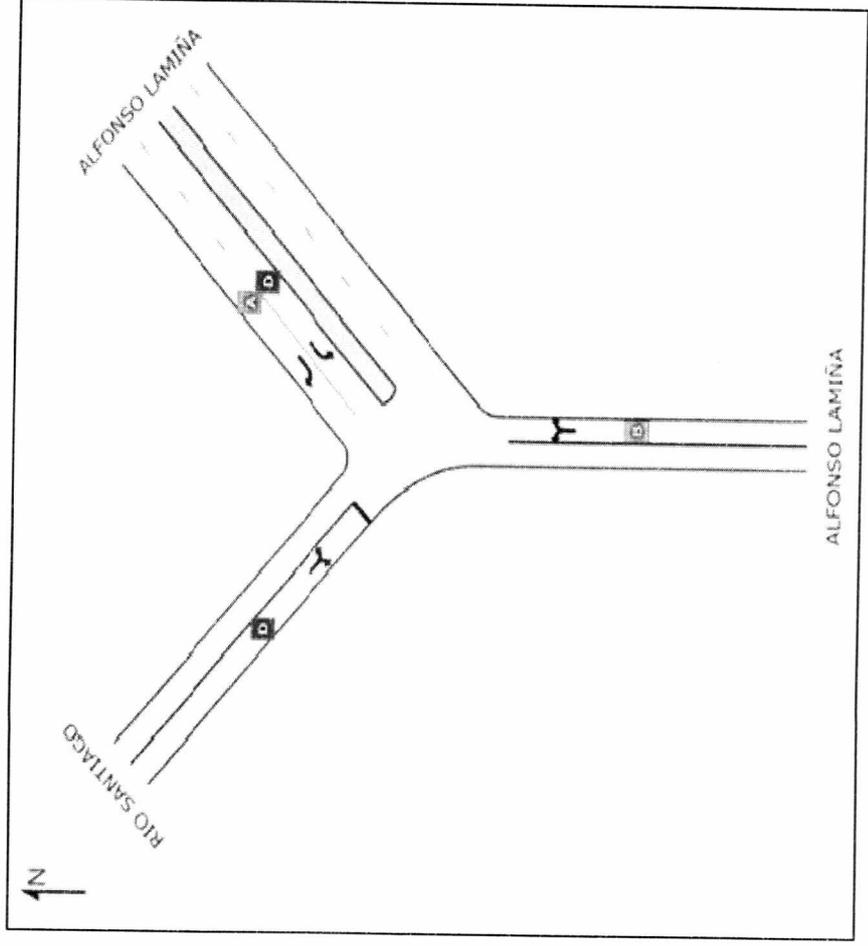
***Fuente: Informe Técnico No. SMP-65/14**

Niveles de servicio existentes



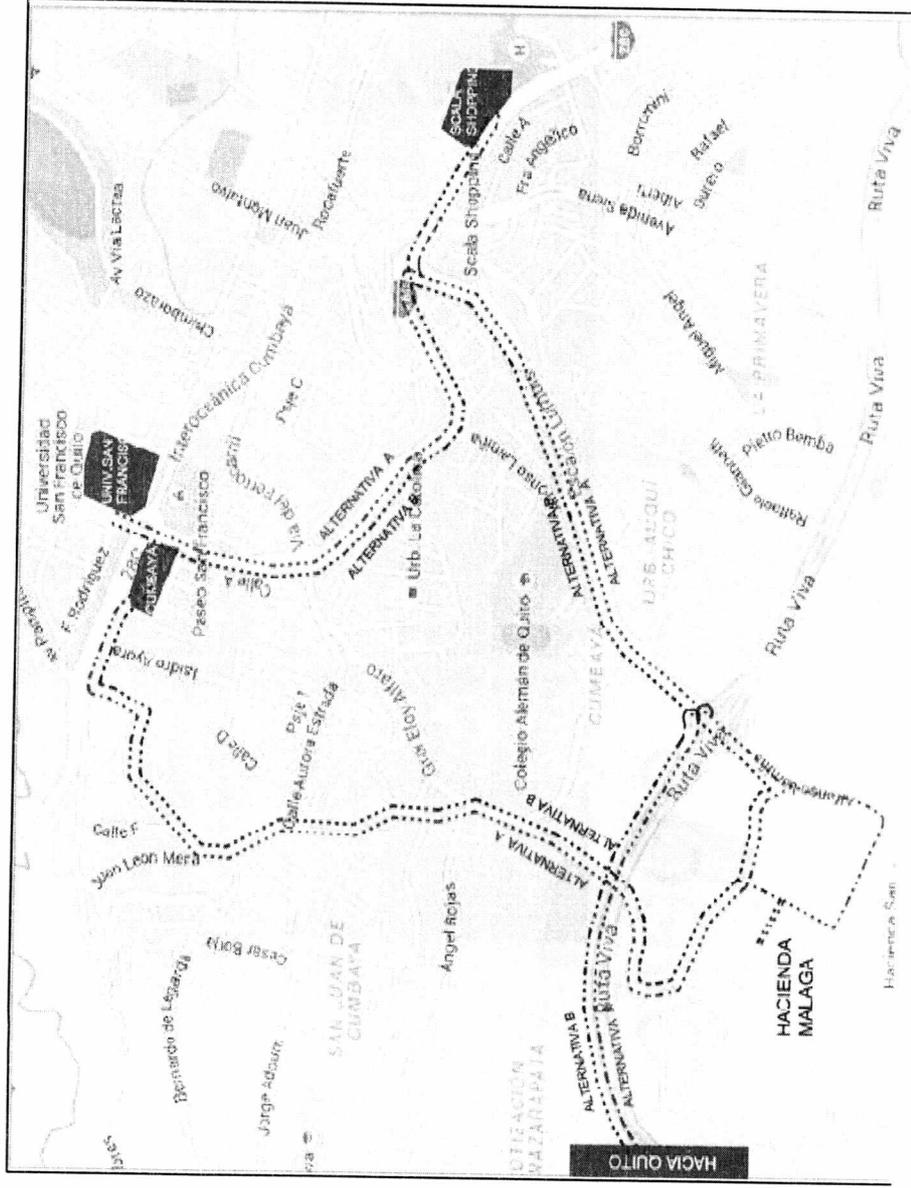
2

Niveles de servicio existentes



ref

Alternativas de circulación de residentes Urb. Los Jazmines



ATRACTORES DE VIAJES	DISTANCIAS POR ALTERNATIVA	
	A	B
CENTRO COMERCIAL CUMBAYÁ	4,42	3,55
UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO	4,47	4,27
CENTRO COMERCIAL SCALA	3,2	3
QUITO (RUTA VIVA - SIMÓN BOLÍVAR)	4,76	4,45

Distancias recorridas por alternativa en función del tráfico existente

SITIOS IMPORTANTES	DISTANCIAS POR ALTERNATIVA		KM RECORRIDOS / DÍA		DIFERENCIA DE KM RECORRIDOS
	A	B	A	B	
CENTRO COMERCIAL CUMBAYÁ	4,42	3,55	455	366	90
UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO	4,47	4,27	460	440	21
CENTRO COMERCIAL SCALA	3,2	3	330	309	21
QUITO (RUTA VIVA - SIMÓN BOLÍVAR)	4,76	4,45	490	458	32
					163



Conclusiones

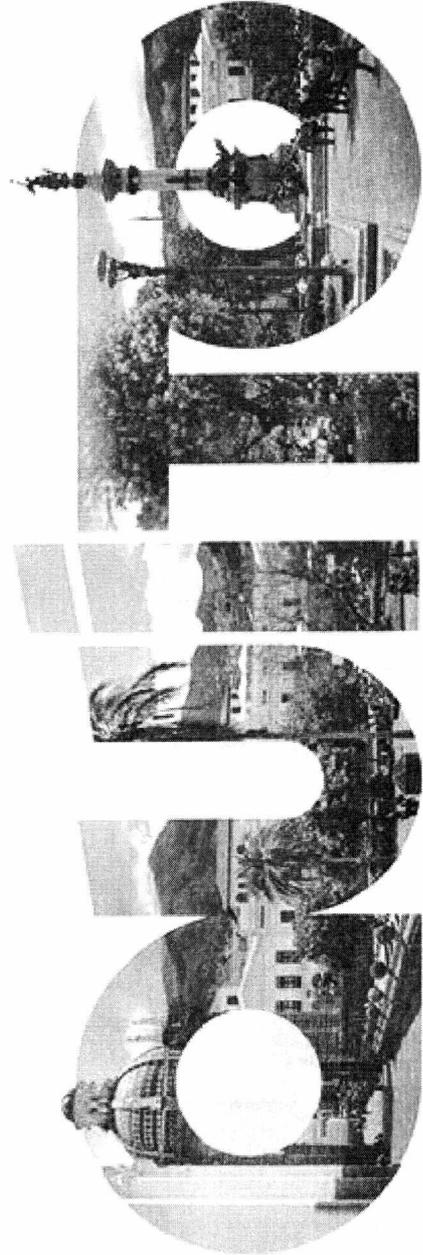
El ingreso a la Urb. Los Jazmines través de la calle Francisco Lamiña no es conveniente por las siguientes razones:

1. Para construir un acceso directo a la Urbanización los Jazmines, hay necesidad de derrocar viviendas existentes y construir una nueva vía de acceso.
2. En el empalme del tráfico que salga de la Urbanización Los Jazmines hacia la Francisco Lamiña se produce un conflicto de un tráfico menor, con una vía arterial de gran capacidad, lo que implica dificultades para la salida de los vehículos de la vía secundaria por el gran volumen de tráfico de la calle principal.
3. Los residentes de la Urb. Los Jazmines tendrían que realizar un viaje negativo, aumentando su recorrido en aproximadamente 165 km. por día.
4. El ingreso a través de la Calle Francisco Lamiña incrementa la presión en la intersección más complicada del sector.

ANEXO

2

[Handwritten signature]



ALCALDÍA

PROCEDIMIENTO DE CAPTURA DE PLUSVALÍAS POR
CAMBIOS NORMATIVOS EN EL USO Y OCUPACIÓN
DEL SUELO, A TRAVÉS DE LOS PUAES

Presentación



1. Antecedentes
2. Definiciones
3. Consideraciones
4. Propuesta





Antecedentes

El incremento del valor del suelo, o plusvalía, se genera por las acciones realizadas por terceros actores y no por el propietario del mismo. En principio, una herramienta de captura de plusvalías es generalmente utilizada por los gobiernos locales para recuperar valores que son producto de mejoras realizadas mediante obra pública o por cambios de normativa, con el objeto de potencializar y optimizar la utilización del suelo, sea este público o privado, con el fin de reinvertir los valores recaudados en el desarrollo del suelo en infraestructura de carácter público.

Definiciones

Plusvalía: Incremento de precio de un bien inmueble que no tiene su origen en los trabajos de mejoras realizadas en el mismo ni en las rentas percibidas por su titular, sino por motivos extrínsecos al bien. Para efectos de la presente ordenanza, el incremento de valor tiene origen en los siguientes casos:

- La incorporación de suelo rural a suelo urbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS PB) o elevando el coeficiente de ocupación de suelo total (COS Total).

Captura de Plusvalía: La captura de plusvalía se refiere al cobro por parte del MDMQ de los incrementos en el valor del suelo (plusvalías), generados por acciones diferentes a la inversión directa del propietario, en este caso por el cambio normativo efectuado mediante el instrumento de planeamiento previsto en la normativa municipal vigente.

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.

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.

Consideraciones

Ámbito de aplicación: La presente Ordenanza aplica en los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), instrumento de planificación urbanística y arquitectónica de iniciativa pública o privada, complementario al PMDOT y contemplado en la normativa vigente de la administración metropolitana.

Excepciones: Están obligados al pago por los incrementos en el valor del suelo generados por cambios normativos en el uso y ocupación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, que promuevan un PUAE, a excepción de:

- Los proyectos presentados por los organismos, dependencias, entidades y personas jurídicas que forman parte del sector público previstos en el artículo 225 de la Constitución de la República; y,
- Los proyectos que promuevan vivienda de interés social.

Propuesta

a. Cálculo para Captura de Plusvalías por la Incorporación de Suelo Rural a Suelo Urbano

La cuantía de la plusvalía se determinará, para cada m² de área útil y/o utilizable requerido por el proyecto y/o plan a ser incorporado a suelo urbano, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CP = AUT * [V1(AIVAR) - V2(AIVA)]$$

CP= Captura de plusvalía por el cambio de uso de suelo

AUT= Área Útil y/o utilizable determinada para el proyecto y/o plan para el uso solicitado

V1 (AIVAR)= Valor del AIVAR correspondiente al terreno que posea el uso requerido por el proyecto y/o plan, con características de zonificación similares a los requeridos.

V2 (AIVA)= Valor del AIVA actual correspondiente al terreno.

Propuesta

b. Cálculo para Captura de Plusvalías en suelo con Clasificación Urbano

1. Incremento de edificabilidad

conservando el uso de suelo

vigente.- La cuantía de la

plusvalía se determinará por

cada m² de área bruta

incrementada sobre el COS

TOTAL establecido en la

normativa vigente, con la

aplicación de la siguiente

fórmula:

$$CP = \frac{S(t) * V(AIVA)}{AUT} * AB(p)$$

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

S(t)= Superficie del terreno según Escritura.

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

AUT= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS.

AB (p)= Área Bruta de Construcción a incrementarse.

Propuesta

b. Cálculo para Captura de Plusvalías en suelo con Clasificación Urbano

2. Incremento de edificabilidad modificando el uso de suelo

vigente.- La cuantía de la plusvalía se determinará por cada m² de área bruta incrementada sobre el COS TOTAL, establecido en la normativa vigente, tomando en consideración para el cálculo de la plusvalía el valor del AIVA de predios situados en el entorno que correspondan al uso requerido por el proyecto y/o plan, con la aplicación de la siguiente fórmula:

CP=	$\frac{S(t) * [V1(AIVA) - V2(AIVA)]}{AUT}$	* AB (p)
------------	--	-----------------

CP= Captura de plusvalía por el incremento del valor del inmueble por Suelo Creado
S (t)= Superficie del terreno según Escritura.
V1 (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al predio del entorno que posea el uso de suelo requerido por el proyecto y/o plan, con características de zonificación similares a los requeridos.

V2 (AIVA)= Valor del AIVA actual correspondiente al terreno.

AUT= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS.

AB (p)= Área Bruta de Construcción a incrementarse.

b. Cálculo para Captura de Plusvalías en suelo con Clasificación Urbano

3. Cambio de uso de suelo.- La cuantía de la plusvalía se determinará, para cada m² de área útil y/o utilizable requerido por el proyecto y/o plan, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CP = AUT * [V1(AIVA) - V2(AIVA)]$$

CP= Captura de plusvalía por el cambio de uso de suelo

AUT= Área Útil y/o utilizable determinada para el proyecto y/o plan para el uso solicitado

V1 (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno que posea el uso requerido por el proyecto y/o plan, con características de zonificación similares a los requeridos.

V2 (AIVA)= Valor del AIVA actual correspondiente al terreno.

Propuesta

c. Cálculo para Captura de Plusvalías en suelo con Clasificación Rural

1. Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente.- La cuantía de la plusvalía se determinará por cada m² de área bruta adicional requerida por el proyecto y/o plan por el valor determinado en la tabla de valoraciones como proyecto especial, con la aplicación de la siguiente fórmula

$$CP = AB * V(AIVAR)$$

CP= Captura de plusvalía por cambio de uso en suelo rural

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

AB (p)= Área Bruta de construcción a incrementarse.

Propuesta

c. Cálculo para Captura de Plusvalías en suelo con Clasificación Rural

2. Incremento de edificabilidad

modificando el uso de suelo

vigente.- La cuantía de la plusvalía se determinará por cada m² de área bruta incrementada sobre el COS TOTAL establecido en la normativa vigente tomando en consideración para el cálculo de la plusvalía el valor del AIVAR de predios situados en el entorno, que corresponda al uso requerido por el proyecto y/o plan, con la aplicación de la siguiente fórmula:

CP=	$\frac{S(t) * [V1(AIVAR) - V2(AIVAR)]}{AUT}$	* AB (p)
-----	--	----------

CP= Captura de plusvalía por el incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

S(t)= Superficie del terreno según Escritura.

V1(AIVAR)= Valor del AIVAR (AIVA rural)

correspondiente al predio del entorno que posea el uso de suelo requerido por el proyecto y/o plan, con características de zonificación similares a los requeridos.

V2 (AIVAR)= Valor del AIVAR (AIVA rural)

actual correspondiente al terreno.

AUT= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS.

AB (p)= Área Bruta de Construcción a incrementarse.

Propuesta

c. Cálculo para Captura de Plusvalías en suelo con Clasificación Rural

3. Cambio de uso de suelo.- La cuantía de la plusvalía se determinará por cada m² de área útil y/o utilizable requerida por el proyecto y/o plan, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CP = AUT * [V1(AIVAR) - V2(AIVAR)]$$

CP= Captura de plusvalía por cambio de uso en suelo rural.

AUT= Área Útil y/o utilizable determinada para el proyecto y/o plan.

V1 (AIVAR)= Valor del AIVAR (AIVA rural) correspondiente al área especial, determinado en la tablas de valoración de terrenos rurales conforme a la normativa vigente.

V2 (AIVAR)= Valor del AIVAR (AIVA rural) actual correspondiente al terreno.

Propuesta

Cobro y Pago de Plusvalías

El cobro del valor por concepto de captación de plusvalía podrá ser realizado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de la siguiente manera:

- a) A través del pago del valor resultante de la aplicación de una o más fórmulas constantes en el Art. 5 de la presente ordenanza;
- b) A través de la compensación social en infraestructura aprobada por la Municipalidad; y,
- c) A través de la compensación social en suelo aprobada por la Municipalidad.

Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c), la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, suscribirá el respectivo convenio con el administrador, en el que se deberá considerar un valor equivalente al resultante de la aplicación de una o más fórmulas establecidas en este instrumento.

Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c), se considerará al menos un valor equivalente al que resulte de aplicar una o más de las fórmulas propuestas.

Gracias



ANEXO

3

24

PROCEDIMIENTOS DE CÁLCULO PARA CAPTURA DE PLUSVALIAS

- **Artículo 5.- Procedimiento de cálculo para captura de plusvalía.-** La determinación del monto para captura de plusvalía que los propietarios de predio deberán pagar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de los cambios en la regulación predial requerida por el proyecto y/o plan corresponderá a los siguientes casos y fórmulas:
- **Suelo con Clasificación Urbana**
- **Suelo con Clasificación Rural**

Suelo con Clasificación Urbana

- **Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente.**- La cuantía de la plusvalía se determinará por cada m² de área bruta incrementada sobre el COS TOTAL establecido en la normativa vigente, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CP = \frac{S(t) * V(AIVA)}{AUT} * AB(p)$$

Donde:

- **CP**= Captura de plusvalía por el incremento de edificabilidad (suelo creado).
- **S(t)**= Superficie del terreno según Escritura.
- **V (AIVA)**= Valor del AIVA correspondiente al terreno.
- **AUT**= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS.
- **AB (p)**= Área Bruta de Construcción a incrementarse.

Suelo con Clasificación Urbana

- **Cambio de uso de suelo.**- La cuantía de la plusvalía se determinará, para cada m² de área útil y/o utilizable requerido por el proyecto y/o plan, con la aplicación de la siguiente fórmula:

- $CP = AUT * [V1(AIVA) - V2(AIVA)]$

Donde:

- **CP**= Captura de plusvalía por el cambio de uso de suelo
- **AUT**= Área Útil y/o utilizable determinada para el proyecto y/o plan para el uso solicitado
- **V1 (AIVA)**= Valor del AIVA correspondiente al terreno que posea el uso requerido por el proyecto y/o plan, con características de zonificación similares a los requeridos.
- **V2 (AIVA)**= Valor del AIVA actual correspondiente al terreno.

Suelo con Clasificación Urbana

- **Incremento de edificabilidad modificando el uso de suelo vigente.**- La cuantía de la plusvalía se determinará por cada m² de área bruta incrementada sobre el COS TOTAL establecido en la normativa vigente tomando en consideración para el cálculo de la plusvalía el valor del AIVA de predios situados en el entorno, que correspondan al uso requerido por el proyecto y/o plan, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CP= \frac{S(t)*[V1(AIVA) - V2(AIVA)]}{AUT} *AB (p)$$

Donde:

- **CP**= Captura de plusvalía por el incremento del valor del inmueble por Suelo Creado
- **S(t)**= Superficie del terreno según Escritura.
- **V1(AIVA)**= Valor del AIVA correspondiente al predio del entorno que posea el uso de suelo requerido por el proyecto y/o plan, con características de zonificación similares a los requeridos.
- **V2 (AIVA)**= Valor del AIVA actual correspondiente al terreno.
- **AUT**= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS.
- **AB (p)**= Área Bruta de Construcción a incrementarse.

Suelo con Clasificación Rural

- **Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente.**- La cuantía de la plusvalía se determinará por cada m² de área bruta adicional requerida por el proyecto y/o plan por el valor determinado en la tabla de valoraciones como proyecto especial, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CP = AB * V(AIVAR)$$

- Donde:
- **CP**= Captura de plusvalía por cambio de uso en suelo rural
- **V(AIVAR)**= Valor del AIVAR (AIVA rural) correspondiente al área especial, determinado en la tablas de valoración de terrenos rurales conforme a la normativa vigente.
- **AB (p)**= Área Bruta de construcción a incrementarse.

Suelo con Clasificación Rural

- **Incremento de edificabilidad modificando el uso de suelo vigente.**- La cuantía de la plusvalía se determinará por cada m² de área bruta incrementada sobre el COS TOTAL establecido en la normativa vigente tomando en consideración para el cálculo de la plusvalía el valor del AIVAR de predios situados en el entorno, que corresponda al uso requerido por el proyecto y/o plan, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CP= \frac{S(t)*V1(AIVAR) - V2(AIVAR)}{AUT} *AB (p)$$

Donde:

- **CP**= Captura de plusvalía por el incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.
- **S(t)**= Superficie del terreno según Escritura.
- **V1(AIVAR)**= Valor del AIVAR (AIVA rural) correspondiente al predio del entorno que posea el uso de suelo requerido por el proyecto y/o plan, con características de zonificación similares a los requeridos.
- **V2 (AIVAR)**= Valor del AIVAR (AIVA rural) actual correspondiente al terreno.
- **AUT**= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS.
- **AB (p)**= Área Bruta de Construcción a incrementarse.



Suelo con Clasificación Rural

- **Cambio de uso de suelo.**- La cuantía de la plusvalía se determinará por cada m² de área útil y/o utilizable requerida por el proyecto y/o plan, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CP = AUT * [V1(AIVAR) - V2(AIVAR)]$$

Donde:

- **CP**= Captura de plusvalía por cambio de uso en suelo rural.
- **AUT**= Área Útil y/o utilizable determinada para el proyecto y/o plan.
- **V1 (AIVAR)**= Valor del AIVAR (AIVA rural) correspondiente al área especial, determinado en la tablas de valoración de terrenos rurales conforme a la normativa vigente.
- **V2 (AIVAR)**= Valor del AIVAR (AIVA rural) actual correspondiente al terreno.

CONTRIBUCIÓN ESPECIAL PARA LA CAPTACIÓN DEL INCREMENTO DEL VALOR DEL INMUEBLE POR SUELO CREADO A FAVOR DE LA CIUDAD

$$CE = \frac{S(t) * V(AIVA)}{AUT} * AB(p)$$

Donde:

CE= Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado

S (t)= Superficie del terreno

V (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno

AUT= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS

AB (p)= Área Total de Construcción a incrementarse de los pisos autorizados

•La Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su **Artículo 98.- Suelo Creado por redistribución del COS de PB**, establece que: “Los propietarios de predios que redistribuyan el coeficiente de utilización del suelo en la planta baja (COS PB), pueden crear suelo (número de pisos) sobre los establecidos en el PUOS, pero sin excederse del COS TOTAL, y el espacio liberado en planta baja debe ser comunal o de uso público, previo análisis morfológico aprobado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda”.

AREA LOTE 10977,83 m²

35% COS PB ASIGNADO EN PUOS = 3.842,24 m²

21% COS PB UTILIZADO = 2.305,34 m²

DIFERENCIA DE ÁREA EN PLANTA BAJA = 1.537,10 m²

1.537,10 m² * 175 \$ = 268.992,50 USD.= valor que se reducirá del monto TOTAL de la Contribución Especial por incrementos por valor de suelo creado. (1.921.120,25 USD.)

1.537,10 m² * 175 = **268.992,50** monto a descontar

UNIVERSIDAD SAN
FRANCISCO

$$CE = \$1.921.120,25 - \$268.992,50 = \$ 1.652.127,75$$

CONTRIBUCIÓN ESPECIAL PARA LA CAPTACIÓN DEL INCREMENTO DEL VALOR DEL INMUEBLE POR SUELO CREADO A FAVOR DE LA CIUDAD

$$CE = \frac{S(t) * V(AIVA)}{AUT} * AB(p)$$

Donde:

CE= Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado

S (t)= Superficie del terreno

V (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno

AUT= Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS

AB (p)= Área Total de Construcción a incrementarse de los pisos autorizados

•La Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en su **Artículo 98.- Suelo Creado por redistribución del COS de PB**, establece que: "Los propietarios de predios que redistribuyan el coeficiente de utilización del suelo en la planta baja (COS PB), pueden crear suelo (número de pisos) sobre los establecidos en el PUOS, pero sin excederse del COS TOTAL, y el espacio liberado en planta baja debe ser comunal o de uso público, previo análisis morfológico aprobado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda".

AREA LOTE 10977,83 m²

35% COS PB ASIGNADO EN PUOS = 3.842,24 m²

21% COS PB UTILIZADO = 2.305,34 m²

DIFERENCIA DE ÁREA EN PLANTA BAJA = 1.537,10 m²

1.537,10 m² * 175 \$ = 268.992,50 USD.= valor que se reducirá del monto TOTAL de la Contribución Especial por incrementos por valor de suelo creado. (1.921.120,25 USD.)

1.537,10 m² * 175 = 268.992,50 monto a descontar

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO

$$CE = \$1.921.120,25 - \$268.992,50 = \$1.652.127,75$$

Compensaciones del proyecto Vedere-Tectum



2010
Compensaciones del proyecto Vedere-Tectum



Compensaciones del proyecto Vedere-Tectum



	AIVA \$	ÁREA UTIL OFICINAS
RESIDENCIAL R3	210	
RESIDENCIAL R1 VEDERE-TECTUM	170	
DIFERENCIA RE-R1	40	4174,39
TOTAL DE COMPENSACIÓN	166975,60	

VALORACION TERRENO RURAL
ZONA: AEROPORTO

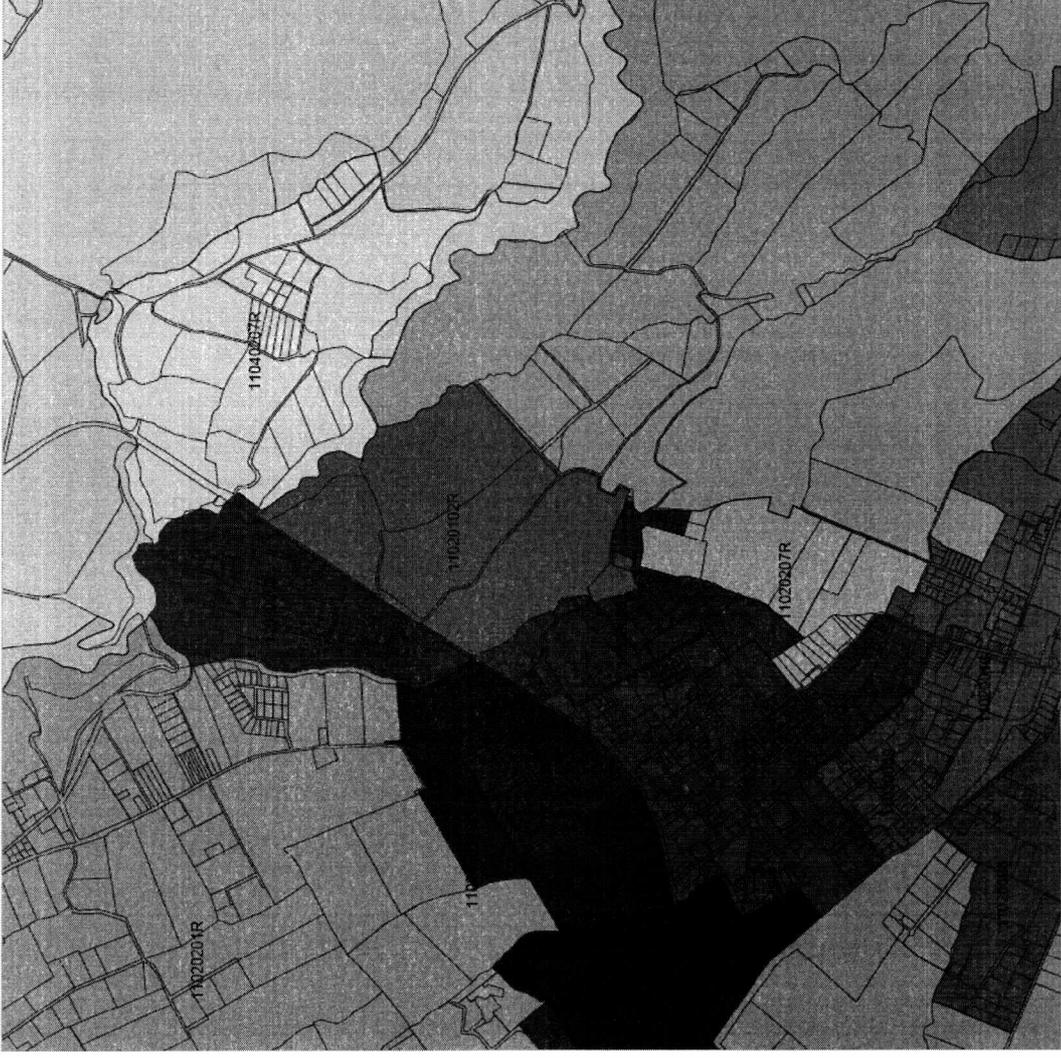
No. ANVAU	PARROQUIA	VALOR DEL SUELO SEGUN LA CLASE AGRICOLA (USD/m ²)										Arees Especiales	Clase de tierra predominante
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X		
11010101 R	PLEMBC	16.67	10.17	8.50	7.00	5.50	0.47	0.039	0.010	17.00	III		
11010102 R	PLEMBC	11.76	7.18	5.00	4.54	3.88	0.47	0.039	0.010	12.00	VII		
11010201 R	PLEMBC	14.71	8.97	7.50	6.18	4.85	3.53	0.039	0.010	15.00	III		
11010202 R	PLEMBC	23.53	14.35	9.00	8.88	7.76	5.65	0.039	0.010	24.00	III		
11010203 R	PLEMBC	44.12	26.91	22.50	18.53	14.50	10.59	0.039	0.010	45.00	III		
11010204 R	PLEMBC	19.61	11.95	10.00	8.24	6.47	4.71	0.039	0.010	23.00	III		
11010205 R	PLEMBO	24.51	14.05	12.50	10.30	8.09	5.88	0.039	0.010	25.00	III		
11010206 R	PLEMBC	17.65	10.79	9.00	7.47	5.82	4.24	0.039	0.010	18.00	III		
11020101 R	PIFO	1.98	1.21	1.00	0.82	0.65	0.47	0.039	0.010	2.00	VII		
11020102 R	PIFO	11.76	7.18	6.00	4.64	3.88	0.47	0.039	0.010	12.00	VI		
11020103 R	PIFO	13.73	8.37	7.00	5.78	4.53	0.47	0.039	0.010	14.00	VII		
11020201 R	PIFO	9.83	5.95	5.00	4.12	3.24	2.35	0.039	0.010	10.00	III		
11020202 R	PIFO	13.73	8.37	7.00	5.76	4.53	3.20	0.039	0.010	14.00	III		
11020203 R	PIFO	5.89	3.58	3.00	2.47	1.94	1.41	0.039	0.010	6.00	III		
11020204 R	PIFO	11.65	11.75	9.00	7.41	5.82	4.24	0.039	0.010	15.00	III		
11020205 R	PIFO	13.73	8.37	7.00	5.78	4.53	3.20	0.039	0.010	14.00	III		
11020207 R	PIFO	14.00	8.54	7.14	5.88	4.62	3.35	0.039	0.010	14.00	III		
11020208 R	PIFO	14.00	8.54	7.14	5.88	4.62	3.35	0.039	0.010	14.00	III		
11020209 R	PIFO	24.51	14.05	12.50	10.30	8.09	5.88	0.039	0.010	25.00	III		
11030301 R	PIFO	6.98	0.60	0.30	0.47	0.32	0.24	0.025	0.005	1.50	VII		
11030302 R	TABABELA	9.83	5.98	5.00	4.12	3.24	2.35	0.039	0.010	10.00	III		
11030303 R	TABABELA	26.47	16.15	13.50	11.12	8.74	6.35	0.039	0.010	27.00	III		
11040101 R	YARUQU	2.94	1.79	1.50	1.24	0.97	0.47	0.039	0.010	3.00	VI		
11040102 R	YARUQU	10.61	11.95	10.00	8.24	6.47	0.47	0.039	0.010	20.00	III		
11040103 R	YARUQU	7.04	4.78	4.00	3.28	2.59	0.47	0.039	0.010	6.00	III		
11040104 R	YARUQU	14.71	8.97	7.50	6.18	4.85	0.47	0.039	0.010	15.00	III		
11040105 R	YARUQU	7.84	4.78	4.00	3.28	2.59	0.47	0.039	0.010	6.00	III		
11040201 R	YARUQU	18.61	11.95	10.00	8.24	6.47	4.71	0.039	0.010	20.00	III		
11040202 R	YARUQU	5.80	5.98	5.00	4.12	3.24	2.35	0.039	0.010	10.00	III		
11040203 R	YARUQU	11.76	7.18	6.00	4.64	3.88	2.82	0.039	0.010	12.00	III		
11040204 R	YARUQU	18.67	10.17	8.50	7.00	5.50	4.00	0.039	0.010	17.00	III		
11040205 R	YARUQU	6.98	0.60	0.30	0.47	0.32	0.24	0.025	0.005	1.50	III		
11040301 R	YARUQU	7.84	4.78	4.00	3.28	2.59	0.88	0.157	0.039	8.00	III		
11050101 R	CHECA	1.95	1.20	1.00	0.82	0.65	0.47	0.039	0.010	2.00	V		
11050103 R	CHECA	6.80	5.66	5.00	4.12	3.24	0.47	0.039	0.010	10.00	III		
11050201 R	CHECA	5.08	3.58	3.00	2.47	1.94	1.41	0.039	0.010	6.00	III		
11050202 R	CHECA	6.86	4.19	3.50	2.88	2.20	1.65	0.039	0.010	7.00	III		
11050203 R	CHECA	5.66	3.59	3.00	2.47	1.94	1.41	0.039	0.010	6.00	III		
11050204 R	CHECA	14.71	8.97	7.50	6.18	4.85	3.53	0.039	0.010	15.00	III		
11050208 R	CHECA	13.69	9.57	8.00	6.59	5.18	3.76	0.039	0.010	16.00	III		
11050301 R	CHECA	1.18	0.72	0.60	0.49	0.39	0.28	0.024	0.006	1.20	III		
11060101 R	EL QUINCHE	1.93	1.20	1.00	0.82	0.65	0.47	0.039	0.010	2.00	IV		
11060102 R	EL QUINCHE	9.80	5.88	5.00	4.12	3.24	0.47	0.039	0.010	10.00	III		
11060103 R	EL QUINCHE	4.80	2.99	2.50	2.06	1.62	0.47	0.039	0.010	5.00	III		
11060201 R	EL QUINCHE	6.86	4.19	3.50	2.88	2.20	1.65	0.039	0.010	7.00	III		
11060202 R	EL QUINCHE	17.65	10.76	9.00	7.41	5.82	4.24	0.039	0.010	18.00	III		
11060203 R	EL QUINCHE	11.76	7.18	6.00	4.64	3.88	2.82	0.039	0.010	12.00	III		
11060204 R	EL QUINCHE	11.76	7.18	6.00	4.64	3.88	2.82	0.039	0.010	12.00	III		
11060205 R	EL QUINCHE	17.66	10.76	9.00	7.41	5.82	4.24	0.039	0.010	18.00	III		
11060301 R	EL QUINCHE	1.47	0.90	0.75	0.62	0.49	0.35	0.029	0.007	1.50	III		
11060302 R	EL QUINCHE	1.47	0.90	0.75	0.62	0.49	0.35	0.029	0.007	1.50	III		

Según el mapa el predio número 5030116 se encuentra con el código de AIVA 11020102R que en el cuadro de la Ordenanza de Valoración de suelo esta en clase predominante de tierra VII en áreas especiales por lo cual se resta los USD 12 - 0.039 = 11.961 que se multiplica por el área que se va construir.

CALCULO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL

SUPERFICIE	105733,18			
COS TOTAL		3	3171,9954	
CE=				TOTAL
AB	17828,0046		11,961	213240,763

VALORACIÓN DE
SUELO SEGÚN
ORDENANZA 0152



ANEXO

4



SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO ACTUALIZACIÓN 2016

CONCLUSIONES MESAS DE TRABAJO-PUJOS 2016

SEMANA DEL 18 AL 22 DE ENERO

ADMINISTRACIÓN TUMBACO CONCLUSIONES GENERALES

- **Considerar condiciones de implantación para evitar la saturación de actividades de diversión en el uso múltiple.**
- **Los predios que tengan zonificación ZR, y que se les asigne zonificación, en el IRM deberá constar que están en zona de riesgo**
- **Trabajar en los trazados viales del sector de Collaqui para definir una estructura vial funcional, conjuntamente con la Adm. Zonal.**
- **Homogenizar los polígonos en zonas de riesgo que cambian a protección ecológica y protección de quebrada A31**
- **Se realizarán inspecciones en algunos predios donde la propuesta del PUOS considere cambio de uso de Equipamiento al uso y zonificación del entorno inmediato.**

ADMINISTRACIÓN LA DELICIA CONCLUSIONES GENERALES

- Anexar como elemento del PUOS, el informe de canteras realizado por la comisión encargada.
- Incorporar dentro del uso equipamiento, el parque Carlota Jaramillo.
- La comisión de uso de suelo realizará inspecciones a la zona industrial de Calacalí, a fin de verificar lo propuesto en el PUOS.
- En predios que se les asigne zonificación debido a que tenían zonificación ZR, en el IRM de dichos predios se mantendrá una nota de que están en zona de riesgo.
- Se deberán justificar los cambios de polígonos con Uso de Equipamiento.

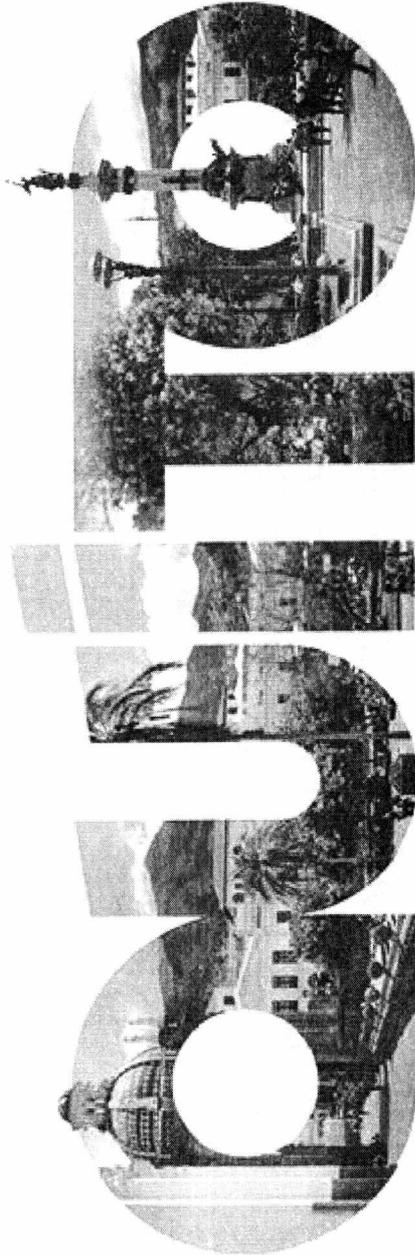
ADMINISTRACIÓN LOS CHILLOS CONCLUSIONES GENERALES

- Considerar las recomendaciones y condiciones de implantación para evitar la saturación de actividades de diversión en el uso múltiple.
- Unificar polígonos de las áreas patrimoniales en las cabeceras de las parroquias de Alangasí y la Merced.
- Programar inspección al barrio Jardines de la Cocha.
- Programar inspección al barrio Cuendina y barrios aledaños.
- Programar inspección en un polígono (5LCH) del sector de La Armenia donde se cambian los tamaños de lotes de 1000 m² a 300 m².
- Revisar zonas de protección de quebradas.

ANEXO

5

Handwritten mark



ALCALDÍA

**RÉGIMEN ADMINISTRATIVO PARA REGULAR LA
PUBLICIDAD EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO**

Presentación

1. Marco legal y propuesta
2. Definiciones
3. Régimen Administrativo Propuesto
4. Propuesta de modificación Ordenanza Metropolitana No. 330
5. Etapas del proceso del concurso público competitivo de ofertas
6. Contenido de los pliegos de la concesión
7. Estado actual del mobiliario urbano en el DMQ
8. Estado del arte en modelos de gestión de administración del mobiliario urbano
9. Éxito de los modelos de gestión aplicados

Marco legal y propuesta

Ordenanza Metropolitana No. 330, sancionada el 31 de marzo del 2010, que establece el Régimen Administrativo de la Licencia Metropolitana Urbanística de Publicidad Exterior LMU -41-, tiene por objetivo el **regular** las condiciones a las que se sujetarán las instalaciones y el ejercicio de la **actividad publicitaria exterior**, cualquiera que sea el medio o sistema utilizado para la transmisión del mensaje.

Ordenanza Metropolitana No. 310, sancionada el 30 de octubre de 2012, **modifica la O.M. No. 330** con el objeto de **definir** de manera más exacta, en observación por parte del ejecutivo, **a la sanción aplicable a la publicidad exterior fija** de uno a ocho metros cuadrados y la publicidad móvil de sillas de ruedas, bicicletas y vehículos de hasta 500 c.c.; allanándose el legislativo a la observación planteada.

La propuesta para la modificación de la Ordenanza Metropolitana No. 330, **incorpora la normativa que permite la concesión** de espacios publicitarios en espacio público de dominio público, **regulando como contraprestación**, aquellos proyectos coordinados de mobiliario urbano de uso e interés público, que conlleven espacios publicitarios que permitan **financiar sin costo** alguno para la Municipalidad los servicios así prestados en beneficio de la ciudad.

Definiciones

Se entiende por **espacio público**, el espacio de dominio público o privado en el que la publicidad exterior colocada es visible; incluyendo el espacio privado susceptible de publicidad exterior y el espacio de servicio general, **en los que la publicidad exterior colocada sea visible desde el espacio público.** (Ord. 330, art. 3)

La publicidad exterior se define en dos tipos, la **publicidad exterior fija** que es la implantada de manera temporal o fija en espacio público, y la **publicidad exterior móvil**, que es la que utiliza medios de transporte como soportes publicitarios. (Ord. 330, art. 6 y 7)

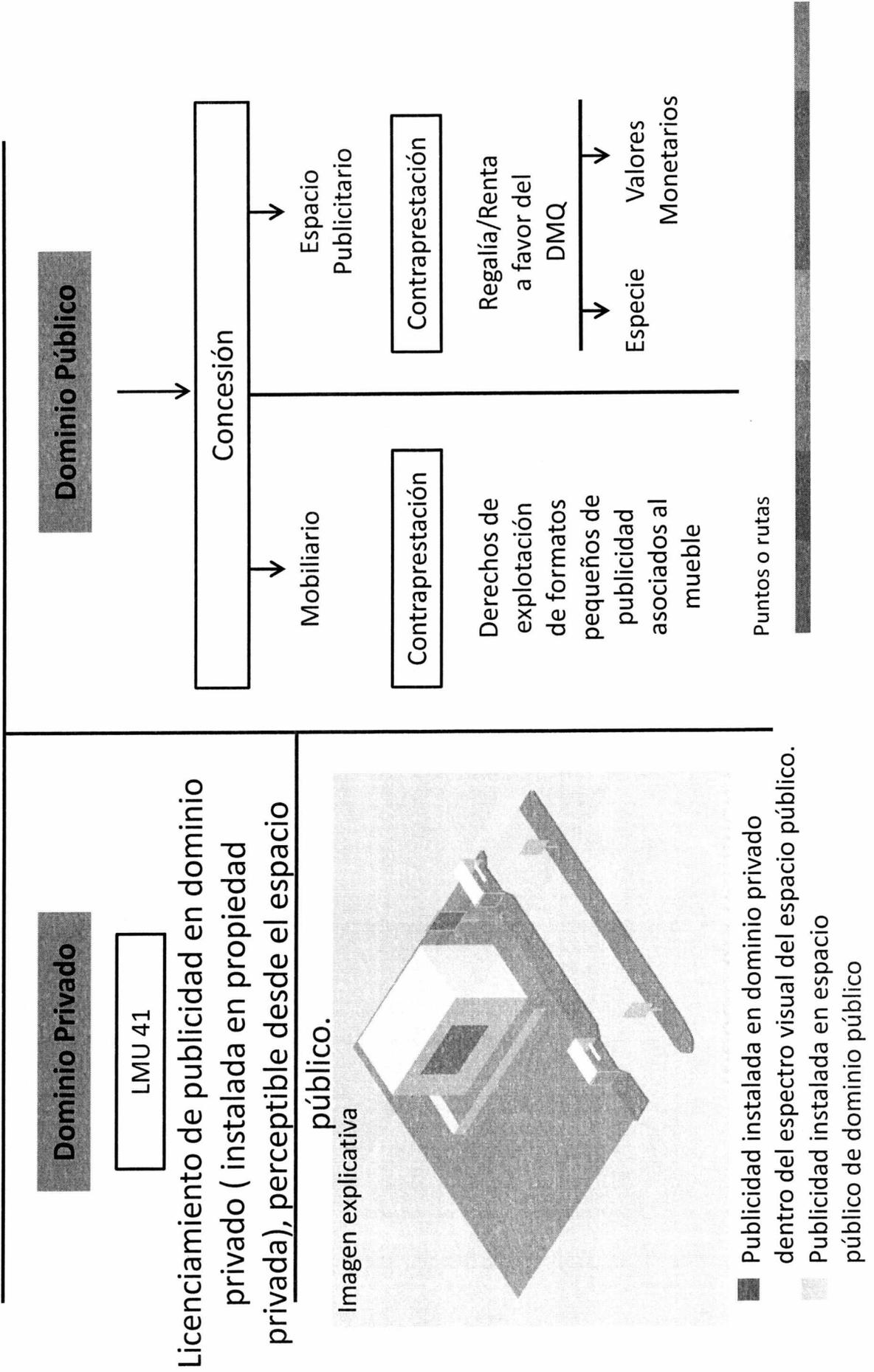
Ámbitos territoriales de actuación.- La **Publicidad Exterior** puede ser instalada en el **espacio público de dominio público o privado.** (Ord. 330, art. 2). **Se entiende por Publicidad Exterior la que es visible desde el espacio público**, siendo susceptible de atraer la atención de quienes se encuentren en espacios abiertos, transiten por la vía pública, circulen en medios privados o públicos de transporte y, en general, permanezcan o discurran por lugares o ámbitos de utilización común. (Ord. 330, art. 4).

Mobiliario urbano: Son los **elementos necesarios para el ordenamiento y el confort de la vida de la ciudad** tales como: bancas, recolectores de basura, relojes públicos, paradas de buses, kioscos o puestos de venta de comida rápida, periódicos, revistas, paletas puestos de limpieza de calzado, pasos o puentes peatonales, señalización interna de parques, plazas y áreas verdes, paneles de información ciudadana o **cualquier elemento que preste un servicio a la colectividad y contribuya al ornato de la ciudad.** (Anexo técnico, Ord. 330)

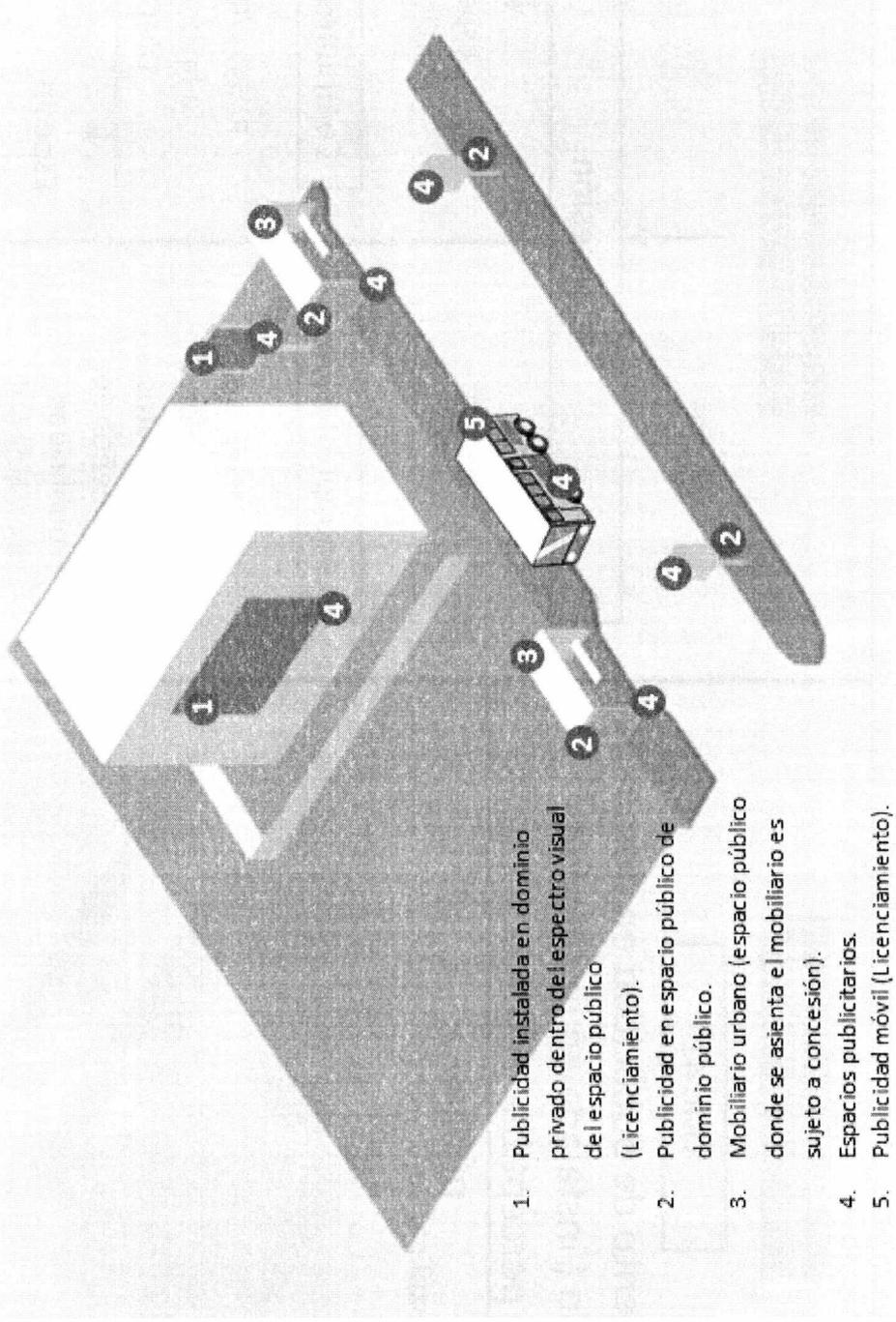
Propuesta de modificación Ordenanza Metropolitana No. 330

<p>Se propone autorizar la instalación de mobiliario urbano con publicidad de pequeño formato (de hasta 10 m²), en cualquier espacio público de dominio público, debido a los servicios de uso e interés público que presta y del carácter accesorio de su publicidad.</p>
<p>Se faculta incluir la publicidad exterior instalada en el espacio público de dominio público, a título accesorio, en los proyectos coordinados de mobiliario urbano de uso e interés público, con el objeto de financiar sin costo para el Municipio los servicios así prestados.</p>
<p>La LMU 41 caducará cuando el punto de publicidad licenciado se encuentre dentro del radio de distancia de doscientos metros (200 m.) de un punto de publicidad o mobiliario urbano concesionado.</p>
<p>Todo aprovechamiento del espacio público de dominio público con fines de explotación comercial publicitaria, incluyendo los proyectos coordinados de mobiliario urbano, serán directamente regulados y autorizados vía concesión, otorgada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, conforme a los procedimientos establecidos en este capítulo, y estará sujeta al cumplimiento de las exigencias, condiciones, duración y reglas técnicas definidas específicamente por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en los respectivos Contratos de Concesión.</p>
<p>La contraprestación de la concesión podrá ser aportada en numérico o en especie. Los plazos de concesión por la explotación de los puntos de publicidad serán determinados dentro del propio procedimiento y permitirán la recuperación del monto de la inversión de los concesionarios.</p>
<ul style="list-style-type: none">• El 5% de los puntos de publicidad exterior concesionados deberán ser destinados a la educación, cultura, salud, recreación, deporte y seguridad ciudadana a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y,• Que los soportes publicitarios instalados para la colocación de publicidad exterior de terceros en los puntos de publicidad exterior concesionados, que no fueren utilizados por los concesionarios lo podrán ser por parte del MDMQ.

Régimen Administrativo Propuesto



Modelo del Régimen Administrativo Propuesto



- Publicidad instalada en dominio privado bajo el espectro visual del espacio público.
- Publicidad instalada en espacio público de dominio público.

Licenciamiento – Estado Actual

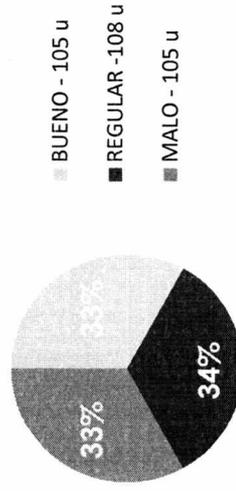
ELEMENTOS PUBLICITARIOS IMPLANTADOS EN EL MDMQ			588
CENSADAS		NUEVAS	
555		33	
ELEMENTOS PUBLICITARIOS QUE TIENEN LMU (41)			
110			
ELEMENTOS PUBLICITARIOS QUE NO SE REGULARIZARÁN			440
ESTA EN USO PROHIBIDO	NO CUMPLE LA NORMATIVA	NO HA SOLICITADO LA LMU (41)	TIENE PAGOS PENDIENTES CON EL MDMQ
106	32	144	158

Datos del censo realizado en el año 2013.
Estos datos están siendo actualizados y se ha recibido al momento el 95% de la información por parte de las Administraciones Zonales (licenciamiento y censo)

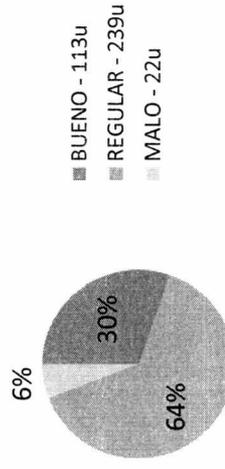
Estado actual del mobiliario urbano en el DMQ

- Existen **3.576** paradas en el DMQ.
- La **AZ Norte Eugenio Espejo** registra la mayor cantidad de paradas en el DMQ, que corresponden al **21%**, seguido inmediatamente por las AZ Quitumbe y Eloy Alfaro.
- El **50 %** de las paradas **no tiene módulo o refugio**, y el **31%** no son paradas **oficiales**.
- De los módulos convencionales:

MÓDULO COVENCIONAL (318u)

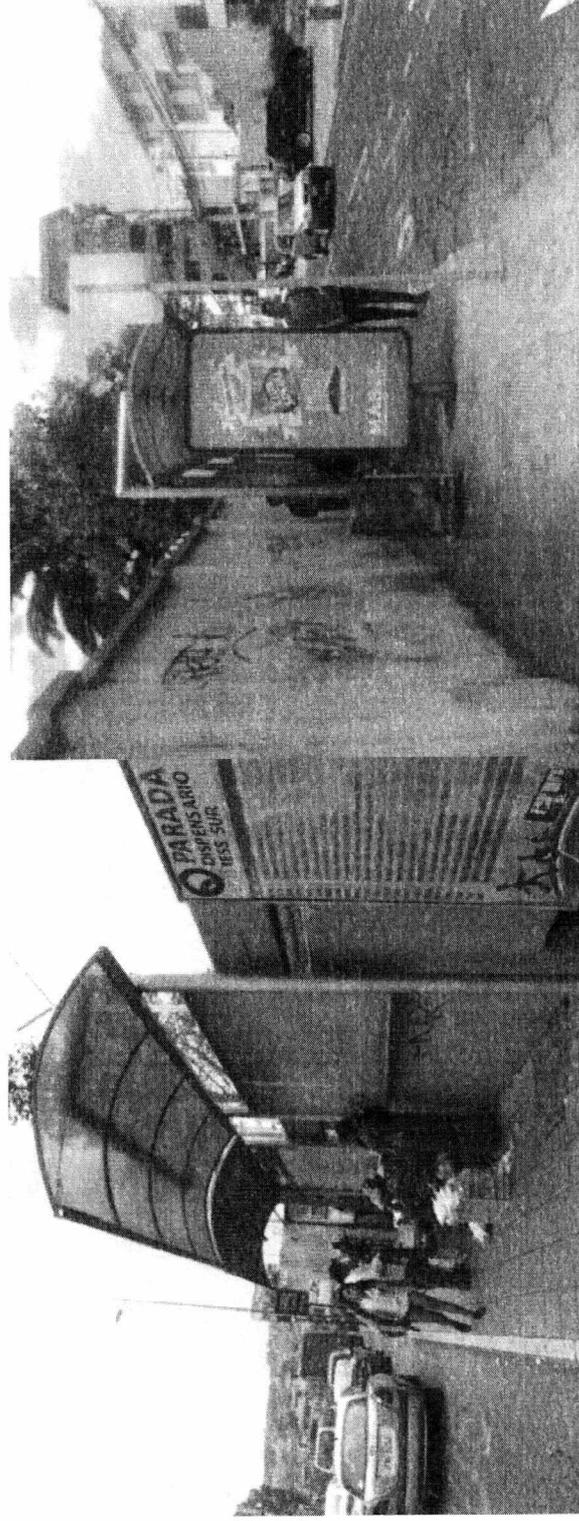


PARADAS MODELO LETRASIGMA (374u)



Estado actual del mobiliario urbano en el DMQ

Los módulos y sus diferentes elementos, en muchos puntos de la ciudad, se ubicaron sin considerar los criterios necesarios para garantizar la adecuada circulación peatonal sobre aceras.



Estado actual del mobiliario urbano en el DMQ

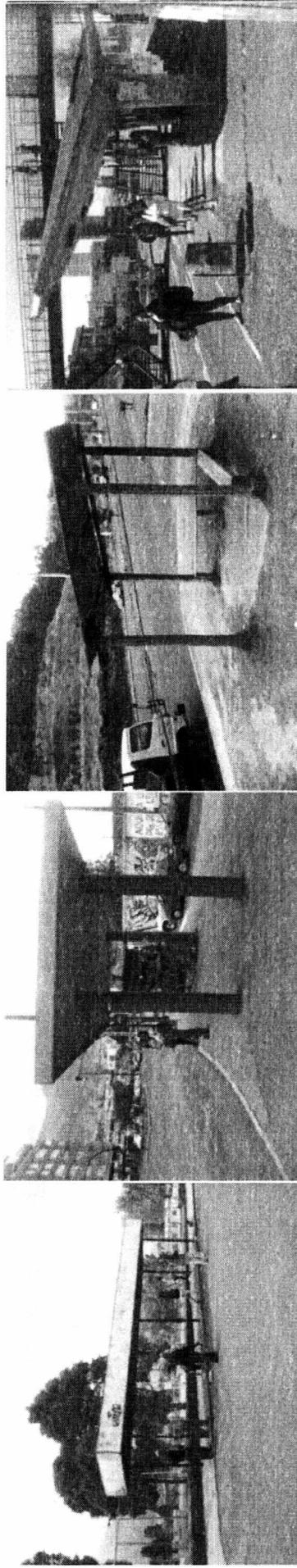
Algunas paradas están ubicadas en espacios que no tienen las condiciones apropiadas para los usuarios o las veredas están en muy mal estado.





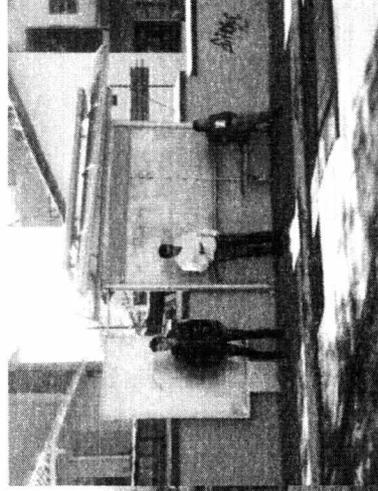
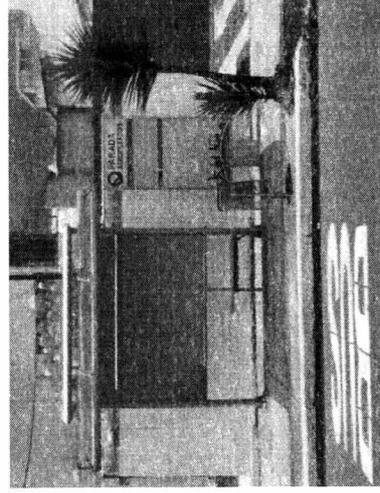
Estado actual del mobiliario urbano en el DMQ

Falta de uniformidad en los diseños, debido principalmente a que han sido ejecutados por varios actores en distintos momentos, sin responder a una lógica de imagen urbana integral.



Estado actual del mobiliario urbano en el DMQ

Falta de mantenimiento adecuado y oportuno.



Ejemplos de ciudades que concesionan mobiliario

Ciudades	Sistema de Metro	Población (millones)	Concesionaria	Inicio de Contrato	Plazo (Años)
Berlín	Si	3.5	JCDecaux	2004	20
Buenos Aires	Si	3.3	Sarmiento	1991	10+7
Córdoba (Arg.)	No	1.3	Meca Braver	2001	10
Vancouver	Si	1.8	JCDecaux/CBS	2002	20
Madrid	Si	3.2	Clear Channel/Cemusa	2006	14
San Diego	No	1.3	CBS	1998	17
Paris	Si	2.193	JCDecaux	2001	20
Milán	Si	1.3	JCDecaux	2005	20
Nagoya	Si	2.2	JCDecaux	2005	20
Auckland	Si	1.4	Clear Channel	2000	23
Montevideo	No	1.5	JCDecaux/CBS	2000	30
Fuente: CMU, 2015					

Ejemplos de ciudades que concesionan mobiliario

Ciudades	Sistema de Metro	Población (millones)	Concesionaria	Inicio de Contrato	Plazo (Años)
Rio de Janeiro	Si	6.3	Clear Channel/Cemusa	2004	20
Sao Paulo	Si	11.2	Otima (Band+APMR+Odebrech +Kalitera)	1991	10+7
Salvador (Bra)	Si	2.7	JCDecaux/Cemusa	2001	10
Brasilia	Si	2.6	Cemusa	2002	20
Belo Horizonte	Si	2.4	Ponto Chick/Cemusa	2006	14
Curitiba	No	1.8	Clear Channel	1998	17
Manaos	No	1.8	Cemusa	2001	20
Campinas	No	1.1	Shempo	2005	20
Fortaleza	Si	2.4	MC Midia Exterior	2005	20
Fuente: IBGE, 2010; CMU, 2015					

Ejemplos de ciudades que concesionan mobiliario

[Handwritten signature]

Ciudades	Paradas de Buses	MUPIs*	Paneles de Información	Columnas	Otros
Lisboa	515.00	1,050.00	74.00	3.00	238.00
Paris	1,880.00	1,280.00	348.00	550.00	338.00
Amsterdam	1,771.00	524.00	100.00	-	348.00
Hamburgo	2,150.00	350.00	55.00	15.00	372.00
Barcelona	1,400.00	756.00	-	-	545.00
Viena	1,329.00	-	371.00	-	555.00
Sao Paulo	7,500.00	-	-	-	789.00
Porto Alegre	1,650.00	200.00	-	-	370.00
Fuente: SP Obras, 2010; CMU, 2015					





Estado del arte en modelos de gestión de administración del mobiliario urbano

Barcelona, donde se aplica el modelo de concesión municipal con publicidad desde 1986, es un referente debido a que no es una ciudad saturada de publicidad exterior y el mobiliario urbano y las instalaciones publicitarias están bien mantenidas y prestan un servicio adecuado.

El derecho administrativo que se da al beneficiario de la concesión, se fundamenta en el derecho a implantar elementos de mobiliario urbano a cambio de una regalía que se revierte al Municipio, a cambio, el Municipio permite la explotación publicitaria de estos elementos situados en el espacio público municipal.

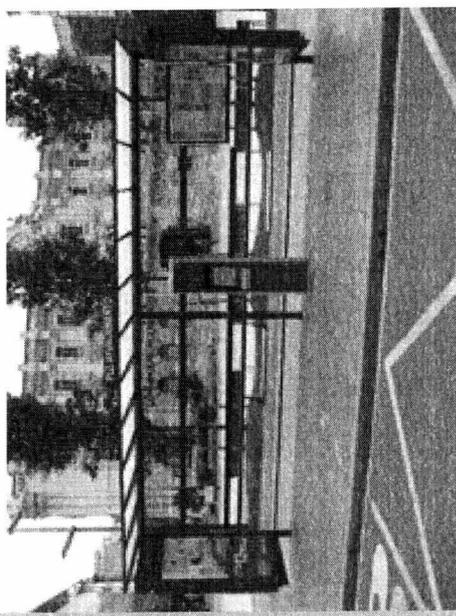
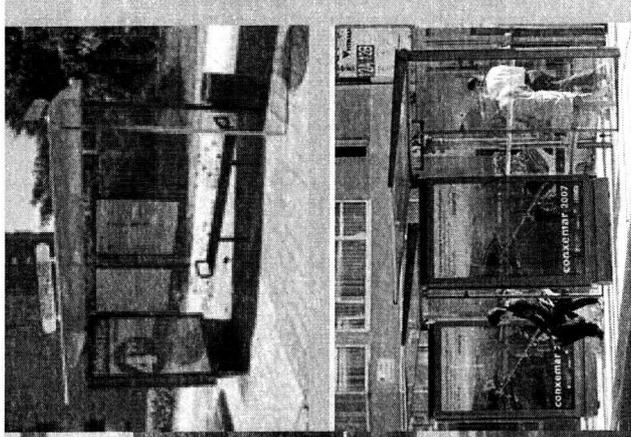
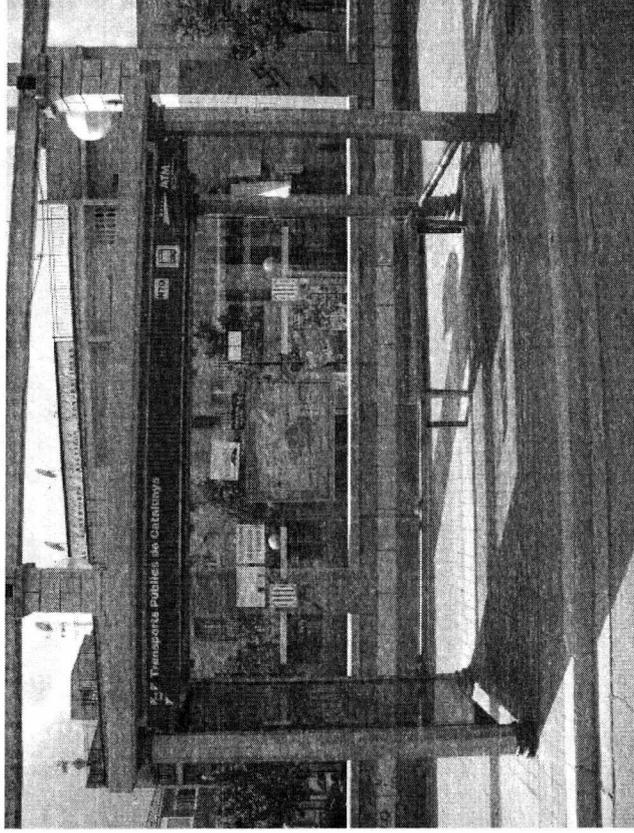
Esta ciudad cuenta con cuatro concesionarias, expertas en el negocio de la fabricación y colocación, mantenimiento y explotación de la publicidad, con contratos que suman un valor aproximado de 20 millones de euros.





Estado del arte en modelos de gestión de administración del mobiliario urbano

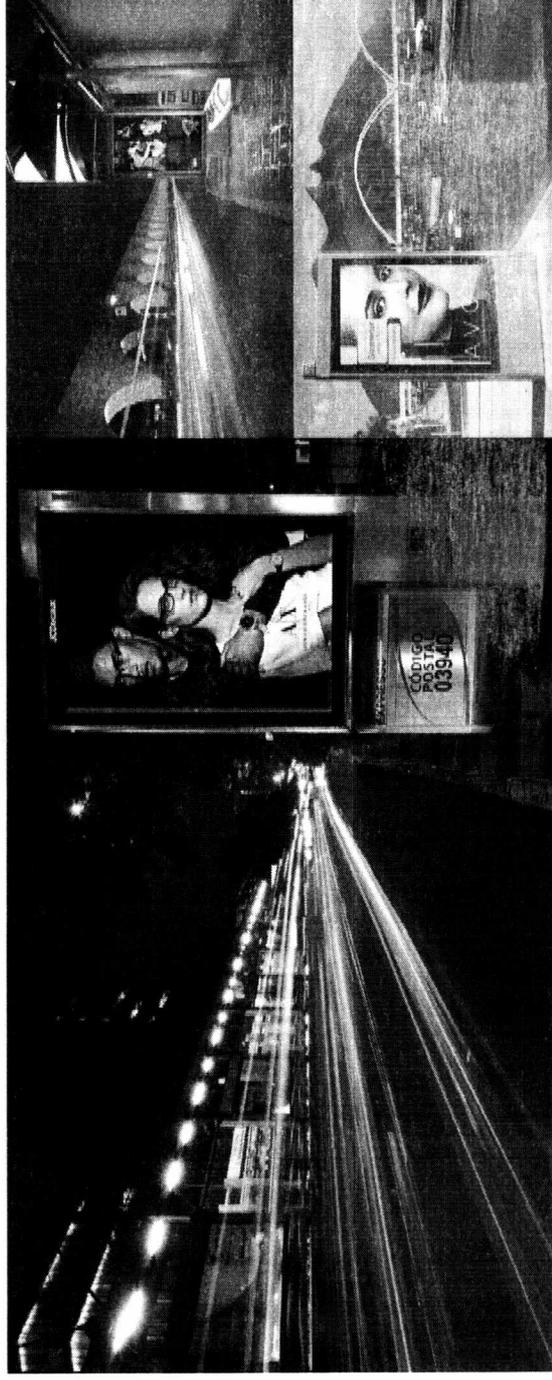
En Barcelona, la experiencia en la instalación, mantenimiento y explotación de mobiliario urbano, mediante la instalación de mobiliario con características importantes de estética, solidez y la funcionalidad, más la facilidad de integración en el entorno, así como la oferta económica, hacen de este un modelo exitoso.



Estado del arte en modelos de gestión de administración del mobiliario urbano

El gobierno de la Ciudad de México Distrito federal firmó un contrato para gestionar 5000 unidades de mobiliario urbano de diferentes tipos, siendo posteriormente un modelo adoptado en otras ciudades del país.

Desde entonces se ha instalado, en las principales ciudades de México, más de 20,000 elementos de mobiliario urbano: paradas de autobús, mupis multiservicio, papeleras, bancos, kioscos, señales, entre otros. Actualmente explota publicitariamente más 9,200 unidades con espacios en formato MUPI en quince importantes ciudades del país.





Éxito de los modelos de gestión aplicados

- **El concesionario tiene experiencia y conoce toda la cadena de valor del giro del negocio: fabricar, instalar, mantener y renovar mobiliario urbano y explotar publicidad.**
- Uniformidad en los diseños del mobiliario urbano para la ciudad.
- Oferta en espacio público de mobiliario urbano de calidad y durabilidad.
- El concesionario asume todos los costos y riesgos relacionados al giro del negocio.
- El concesionario mantiene información cartográfica de los elementos de mobiliario urbano instalados (control).
- El concesionario debe responder de la seguridad y buen funcionamiento de los elementos de mobiliario urbano, con total inmunidad del Municipio.
- El concesionario debe contratar un seguro de daños materiales y responsabilidad civil para cubrir los posibles daños que pudieran sufrir los elementos de mobiliario urbano, así como los que se pudieran ocasionar a terceros.
- El concesionario debe disponer de una oficina permanente, con un responsable de la empresa concesionaria, que garantice la operatividad del contrato.



Gracias

