

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

7 DE MARZO DE 2016

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los siete días del mes de marzo del año dos mil dieciséis, siendo las 10h10, 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, Sr. Marco Ponce, Abg. Eduardo Del Pozo, Ing. Patricio Ubidia, 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 Mogrovejo, Arqs. María González, Sra. Irene Vinueza y Sr. Pablo Ortega, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Abg. Patricia De Guzmán, funcionaria de la Alcaldía Metropolitana; Arqs. Juan Pazmiño y Sr. Washington Martínez, funcionarios de la Administración Zonal Calderón; Ara. Gabriela Armas, funcionaria de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; Lic. Mariela Chóez y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; Arq. Gigliola Paroli, funcionaria del despacho del concejal Jorge Albán; e, Ing. Jorge Caicedo, funcionario del despacho del concejal Patricio Ubidia.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario, se da lectura al orden del día y se procede con su tratamiento:

ORDEN DEL DÍA:

1. Comisiones generales.

1.1 Comisión general para recibir a los representantes de la Sociedad Civil La Ponderosa.

Arq. Marcos Logacho, Presidente de la Sociedad Civil La Ponderosa: Manifiesta que en el año 1993 adquirieron un lote de 25 hectáreas, en el sector de Pintag, para realizar una urbanización, en el año 1998 obtuvieron la aprobación del anteproyecto de lotización de 114 lotes, sin embargo, por situaciones legales no han podido concluir con dicho proceso, actualmente la zonificación es de lote mínimo es de 2.500 metros con frente de 40 metros, lo cual no permite cumplir con el anteproyecto aprobado, en tal virtud solicita el cambio de zonificación a lotes de 1.000 metros, con frente de 20 metros.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que formalicen el pedido con los antecedes mencionados, a fin de dar el trámite correspondiente.

Salen de la sala de sesiones los representantes de la Sociedad Civil La Ponderosa.

1.2 Comisión general para recibir a los representantes del barrio Yanaguaico del sector de Amaguaña.

Sr. Alberto Chiguano, representante del barrio Yanaguaico: Manifiesta que se encuentran preocupados por los cambios de zonificación en cuanto a lote mínimo en el sector, anteriormente el

lote mínimo era de 350 metros, en la actualidad es de 1.000 metros el lote mínimo, lo cual, al igual que el incremento del porcentaje de contribución de área verde, impide acceder a una escrituración individual, por lo que solicitan se reduzca el lote mínimo en el sector de Amaguaña; indica que el día viernes realizarán una inspección con la Unidad Especial Regula Tu Barrio para identificar los problemas y buscar una solución, sin embargo, en la Unidad indican que todo depende de la Comisión.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Informa que se realizó una inspección con la Junta Parroquial, donde se indico que se va a coadyuvar a la solución de conflictos en los sectores que hay consolidación, hay lugares que continúan como agrícola residencial, tienen sembríos, lo cual no tiene sentido que se modifique; no se ha mantenido ninguna conversación con la Unidad Especial Regula Tu Barrio sobre este tema en particular, la Unidad no depende de la Comisión de Uso de Suelo, solo cuando se requieren, en determinados temas, informes se los solicita; en este caso se ha visto los ejes principales que ameritan un cambio, sobre todo en los ejes viales se vio consolidación y se va a tomar en cuenta lo que establezca la normativa jurídica vigente, si hay lotes pequeños tendrán que asumir otra figura jurídica que es la propiedad horizontal; eso se indico a los moradores que estuvieron presentes en la inspección.

Solicita al señor Chiguano que presente el pedido a fin de ir generando el seguimiento por parte de la Comisión; y, recuerda al Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, sobre la decisión tomada en la inspección lo cual solicita que se cumpla.

Salen de la sala de sesiones los representantes del barrio Yanaguaico del sector de Amaguaña.

2. CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN:

2.1 EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-192937.

Solicitante: Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Bellavista Séptima Etapa.

Petición: Solicita autorización para aprobar 8 lotes y la sección de un pasaje con dimensiones por excepción.

Informe Técnico, Legal y Socio Organizativo: Favorable.

Informe Mesa de Trabajo: Favorable.

Administración Zonal: Calderón.

Arq. Gabriela Armas, funcionaria de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Inicia la presentación y manifiesta que el tipo de propiedad es en derechos y acciones con una escritura global de 7.056 m², la zonificación propuesta es D3 (D203-80) con lotes de 200 m², sobre línea de fábrica, uso de suelo residencial de mediana densidad, con un total de 23 lotes, cuenta con una consolidación del 43.48%, el informe de riesgos emitido en el año 2013 indica que la clasificación de riesgo es baja, dentro de los lotes por excepción se cuenta con 5 lotes en el rango de 200 á 180 metros cuadrados, y 8 lotes en el rango de 180 á 160 metros cuadrados, los lotes del último rango con los que se aprobarían por excepción ya que el rango de 200 a 180 cuenta con una tolerancia del 10%, cuenta con un área útil tiene 6.439.70 m², áreas de vías 359.17 m². (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 1)

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que en el cuadro se refleja 13 lotes por excepción, debe ser porque están los cuentan con el 10% de tolerancia, por lo que esa información debe constar en el cuadro, indicando de los 13 lotes cuales se acogerían a lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 171, a fin que quede claro lo que aprueba el Concejo.

Arq. Gabriela Armas, funcionaria de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Indica con respecto al área verde, todo el sector de Bellavista realizó un convenio donde dejan un área verde de 14.828.55 m², lo cual ahora está compuesto por un estadio, canchas de fútbol y casa comunal.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que eso obedece a la subdivisión de ese momento, si requieren otra subdivisión tienen que cumplir, eso no exime de que deban cumplir.

Concejal Eduardo Del Pozo: Indica que esta zona es la que menos espacio verde se tiene de toda la ciudad.

Arq. Gabriela Armas, funcionaria de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Manifiesta que los 14.828.55 m² entregados equivalen en área útil al 18.91%, por lo que la gente indica que como ya se dejó esa área, no quisiera dejar área verde a nivel de lo que son las manzanas individuales.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que entienden el trabajo de la Unidad, pero hay que comprender el lado del Concejo que necesita ir tomando decisiones que vayan a generar un sentido justo en aplicación en todo el Distrito Metropolitano, la semana anterior estuvo el expediente de Coral Redondo y no pasó el tema por los lotes mínimos, en este caso los lotes de 200 metros no tienen inconveniente, pero en lotes de 150 m² o menos sí complica; sería conveniente que se indique el convenio que habla de las áreas verdes, ya que puede justificar el hecho de que no están presentando el área verde, el tema del lote grande de 1000 m² para que se está guardando; se trata de ayudar porque se sabe que no es con fin de lucro estos asentamientos de hecho, pero si el fin es de lucro podría reacomodar hasta que cumplan el lote mínimo y poder coadyuvar a la salida en este tema.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que el hecho que cada fragmentación lleve una entrega de áreas verdes en cascada es un tema que hay que pensar, desde su punto de vista no tiene mucha lógica, ya que es una subdivisión que se hace que deja el área verde que establece la ley, luego cada lote que de divide es una nueva fragmentación y que tenga que dejar área verde adicional es un poco confuso, es un tema que sí les ha preocupado y que requiere una aclaración de Procuraduría, tiene la impresión que el texto no es lo suficientemente claro y dé pie a las dos interpretaciones, se debe examina cual es la lógica de los usos de fragmentación, propone que Procuraduría realice una interpretación precisa de este tema, que seguramente van a repetir después.

Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: Indica que se tiene normativa municipal al respecto, la cual dice que cuando se va a fraccionar un lote que es producto de un fraccionamiento donde ya se ha dejado área verde, no tendrá que contribuir en el caso de que siga siendo el mismo propietario.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que se debería hacer un examen más detenido, más allá del texto, cree que habría que encontrar un sentido de lógica para solventar esto, solicita a Procuraduría que argumente y revise bien este tema y tenga en cuenta este escenario, típica estrategia que quienes tenían mucha tierra, dividir en macrolotes y de los macrolotes ir a las urbanizaciones; en el otro punto coincide con el concejal Garnica, en 3 lotes que 2.800 m² y hay lotes que tiene menos de lo legal, por lo que se debe replantear eso, con qué propósito se está dejando, si están dejando de forma comunitaria o después de 6 meses o 1 año van a pedir la tramitación de 5 ó 6 lotes más, lo cual es un absurdo ya que se vuelva a aplicar la entrega de área

verde, a su parecer este es un ejemplo no claro de cómo se pide la división de los lotes, pide que se revise eso.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que se solicite el criterio de Procuraduría a fin que permita, de ser el caso, eximir la contribución de área verde especial, indica que se necesita tener en claro que estos asentamiento demandan de atención de la autoridad porque son por problemas sociales; es decir, el problema social les impide dejar área verde, cumplir con el lote mínimo, pero en este caso se ve que tienen un colchón muy interesante, que podrían reubicarse si es que el fin es consolidarse y entre ellos acordar, ya que alguien se está beneficiando de esto, el sentido de los asentamientos humanos es generar una ayuda social de parte de la Municipalidad a quienes lo necesitan, en ese sentido propone que se devuelva el expediente para que se socialice con el Asentamiento Bellavista Séptima Etapa.

La Comisión acoge la propuesta presentada por el concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la Procuraduría Metropolitana remita un informe relacionado con la contribución de área verde por subdivisión de lotes, considerando que existe un fraccionamiento anterior, y que ya se ha realizado la respectiva entrega de área verde.

Además **resuelve:** solicitar a la Unidad Especial Regula Tu Barrio que realice una socialización con los moradores del asentamiento en referencia, a fin de cumplir el lote mínimo y las áreas verdes establecidos en la normativa, para lo cual se remite el expediente del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Bellavista Séptima Etapa.

2.2 Proyecto Normativo 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 han complementado el proyecto de ordenanza en un documento que no lo tienen, por lo que van a trabajar el documento que sí lo tiene.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que hay un tema en el que deben quedar claros y solicita se lo transmita al señor Alcalde, quien está preocupado por este tema, como Comisión están dando apertura para que fluya, pero si a la Secretaría le presionan y viene ese tipo de cambios no se gana nada, lo que se debería hacer es, si ya tienen en proyecto listo, sobre esa base trabajar.

Concejal Eduardo Del Pozo: Indica que están de acuerdo en los cambios cuando es algo puntual de un artículo, propone que se analice conforme la lógica que se ha venido haciendo, artículo por artículo, si hay cambios puntuales y observaciones a algún artículo se tratará y acogerá, pero de un día a otro, un cambio total a la ordenanza no debe volver a suceder.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que acogida la recomendación y el requerimiento de los señores Concejales y tratándose de documentos que proponen herramientas innovadoras de gestión, la aplicación de las fórmulas ha conducido a repensar en un artículo que proponen incorporar y lo pueden hacer en el momento adecuado para que tengan conocimiento.

La definición de plusvalía en este caso, 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.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que en texto que tiene, en el artículo 2.- definiciones.- a) plusvalía; consulta se es el nuevo texto ya que no es exacto; se deben referir al texto que tienen de lo contrario hay confusión, además consulta si dentro de la exposición de motivos esta lo que acaba de dar lectura.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que está en la exposición de motivos e incrementado, y no tienen eso, tres párrafos en la exposición de motivos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se revise el proyecto normativo desde la exposición de motivos.

Concejal Eduardo Del Pozo: Consulta si ese concepto de plusvalía está inverso en la ordenanza en algún sentido.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que sí, ya que crea todo.

Concejal Eduardo Del Pozo: Manifiesta que ahí está mal, porque el concepto de plusvalía que se está usando para la ordenanza está aplicado a lo que no depende de la inversión privada; pero la ordenanza está enfocada a todo lo que es plusvalía, se estaría haciendo un cambio.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que no, esta ordenanza regula la captura de plusvalías exclusivamente en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, y los PUAE se refieren a cambios normativos establecidos en los índices de edificabilidad, ocupación del suelo y fraccionamiento de suelo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se revise el texto, se necesita guardar armonía con todo, propone que se cambie la palabra "solares" por "predios" o "lotes", ya que la palabra solar no es comúnmente utilizado, sino el tema de predio, y de acuerdo a la propia ordenanza.

Indica que en el tema de los ZUAE, mediante resolución administrativa también generan el mismo concepto, consulta el por qué no se incorpora los ZUAE a esta ordenanza, ya que la fórmula y parte conceptual son las mismas, ha leído con detenimiento y el tema del ZUAE pueden encajar sin inconveniente en esta normativa.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que no es factible porque se está regulando a los PUAE, los cuales son en la escala de la planificación la más pequeña escala de la planificación, aquí les interesa normar la aplicación de las fórmulas específicamente para la casuística de los proyectos urbanísticos arquitectónicos.

Dra. Yhoana Mogrovejo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que existen algunas diferencias, la principal es que cuando se vende edificabilidad en ZUAE no modifica el PUOS, el PUOS se mantiene como está establecido en el instrumento, cuando se hace un PUAE se modifica el PUOS.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que es debatible, se está acostumbrado al tema de ZUAE con 2 pisos, se ha hablado que se va a romper eso y ampliar más de acuerdo a los estudios y las condiciones mínimas del predio donde se requiera vender edificabilidad, en ese caso sí hay un cambio, por ejemplo un predio con altura máxima 8 pisos de acuerdo al IRM, pero un vecino tiene el mismo IRM y se acoge a la resolución de la ZUAE compra 4 ó 6 pisos más, ya hay una modificación.

Concejal Jorge Albán: Consulta que ocurre cuando a través del PUOS cambia la zonificación y el factor de utilización.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales - PUAE tienen la facultad de actualizar las asignaciones establecidas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, esa es la fortaleza de un proyecto, cambia la clasificación, el uso, las compatibilidades y la edificabilidad, cambia íntegramente lo que está establecido en el plan general de uso y ocupación de suelo, a diferencia de una ZUAE, que es una Zona Urbanística de Asignación Especial, es decir, en principio responde a un mapa donde se puede dar mayor edificabilidad a un predio, se puede aumentar 2 pisos y corresponde a un concepto de suelo creado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que en el desarrollo de la ordenanza se tiene la aplicación de varias fórmulas, una en el tema de clasificación de uso, otra en el tema de uso, otra en el tema de la zonificación, entonces van haciendo una amalgama de todas las necesidades que el PUAE requiere, en ZUAE también hay un cambio, si en toda una manzana se tiene 8 pisos pero quiere comprar por que se le asigna, a esta zona por las condiciones de anchos de vía, etc., pueden requerir incrementar 4 pisos más.

Concejal Jorge Albán: Indica que a través del PUOS se puede cambiar el uso de suelo, ahí la aplicación de una captura de plusvalía tiene que ser de manera generalizada.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que eso no es materia de esta ordenanza; esta ordenanza lo que regulando no es el incremento de edificabilidad sin cambiar la asignaciones matrices del PUOS, eso es ZUAE, tampoco está valorando los cambios normativos operados en el plano general del Plan Uso y Ocupación del Suelo.

Concejal Jorge Albán: Indica que su opinión inicialmente era que la captura de plusvalía en ZUAE se haga a través del PUOS, donde se establezca una fórmula clara, va a insistir en eso, el concejal Garnica comenta algo que puede ser razonable; y es que si hay un instrumento que hace captura de plusvalía, puede en ese mismo instrumento incluirse PUAE y ZUAE, es un proyecto de captura de plusvalía que se aplica a PUAE y a ZUAE, a su parecer ese escenario hay que contemplarlo o introducir en el PUOS la captura de plusvalía, para la gente puede ser más útil y práctico tener un solo instrumento de captura de plusvalía.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en ZUAE hay una diferencia, lo que la ZUAE hace es vender edificabilidad adicional, es decir, otorgar derechos onerosos de mayor aprovechamiento en altura, es la misma fórmula que se aplica en PUAE, pero el concepto es algo distinto, porque en el fondo los 2 tienen la misma teoría subyacente, esta teoría es que mientras más beneficios normativos hay en un predio, tiene el municipio la oportunidad de ganar más.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que al final es lo mismo porque aplican la misma fórmula. Además la ZUAE es más simple porque no tiene los otros estudios que demanda el PUAE que es más complejo por todo el análisis que la Secretaría debe hacer, para la aplicación de la fórmula se requiere ver la zonificación del predio inmediatamente colindante para generar la aplicación y captación de la fórmula. Para captura de plusvalía hay PUAE, ZUAE, consulta si hay otra más.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que hay los planes especiales, por ejemplo el Plan Bicentenario, la Ordenanza No. 352, establece un mecanismo de captura de plusvalías bajo otro concepto denominado distribución de cargas urbanísticas y de beneficios urbanísticos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Insiste que a su parecer, el incorporar el ZUAE dentro de una ordenanza que el título principal es "Captura de Plusvalía" si puede ayudar mucho, y con mayor argumento siendo la misma fórmula que aplica el ZUAE a los diferentes temas, está de acuerdo que los conceptos son diferentes, en el PUAE hay mayor aristas.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que la pregunta no es la pertinencia de lo que el concejal Garnica menciona, la propuesta es absolutamente viable, es un tema de economía del tiempo, ya que homologar todas las formas de captura de plusvalía en ZUAE, PUAE, planes especiales y planes parciales, les demanda un esfuerzo mayor, eventualmente incorporando lo que el concejal Albán a previsto en el PUOS; cambios notorios en usos de suelo operados en el plano general, como se captura la plusvalía, son cinco mecanismos, a su parecer puede ser un segundo paso, si lo aceptan así; ya tiene avanzado el proyecto, tienen un encolamiento de PUAEs en este momento.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que han hablo con los señores Concejales y lo que se está diciendo en este momento que no va ser acogido desde la parte de la Secretaría se lo va a poner desde el PUOS, consulta dónde está la economía procesal si las dos van a salir en paralelo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que para aclarar este concepto, sobre la venta de edificabilidad adicional, está normada por la Ordenanza Metropolitana No. 172 bajo tres figuras, refiriéndose a ZUAE, la primera es zonas urbanísticas de asignación especial, que dice que en principio se puede vender 2 pisos más, siempre y cuando la calle tenga 12 metros de ancho y el lote al menos 400 m², la segunda es por contribuciones ambientales, se indica que en lotes que tengan al menos la asignación establecida en el PUOS como lote mínimo, se puede vender 2 pisos más, siempre y cuando se cumpla una serie de componentes ambientales relacionados a mejoramiento de agua y del medio ambiente; y, la tercera por redistribución de coeficiente y ocupación en planta baja, lo que quiere decir que si se achica la huella del edificio, se puede pasar ese achicamiento en un piso superior; son las tres formas que se aplican a predios pequeños, que van desde 400 m² en adelante, y tiene un mapa detrás, que es el mapa de las asignaciones.

Siendo las 11h10 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Esa herramienta se ha manejado de una manera expedita, con un procedimiento simplificado en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, es básicamente una herramienta de aplicación



universal, no está supeditada al control de otros parámetros de planificación que tienen los PUAE, la fórmula finalmente es la misma.

Dra. Yhoana Mogrovejo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que está dentro de los tributos, cuando empezaron a trabajar en este tema encontraron que existe dos formas para capturar plusvalía, una que se encuentra en el ámbito de los tributos y otra que fuera de los tributos, en el tema de incremento de edificabilidad su normativa lo considera como un tributo, es como una contribución especial, está incorporado por la Ordenanza Metropolitana No. 106 en el libro relacionado con los tributos.

Concejal Jorge Albán: Consulta qué es el PUES.

Dra. Yhoana Mogrovejo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que no es tributario, no es una tasa, no es una contribución especial; existen otras formas de capturar plusvalía, el mismo impuesto a la actividad de plusvalía, la contribución especial de mejoras, puede ser una forma de capturar plusvalías, pero la Secretaría, por el momento político, por la Ley de Plusvalías que estuvo proponiendo el Gobierno Nacional, no querían entrar en este tema.

Concejal Jorge Albán: Señala que termina reflejándose en una captura tributaria.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que si dice que es contribución especial, que está dentro de la tasa, contribución o impuesto, consulta en el PUAE cómo está.

Dra. Yhoana Mogrovejo, funcionaria de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que es una contribución económica, pero no está determinada como un tributo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que tiene varias observaciones y agregados, porque el hecho de que vaya a gasto corriente y no se reinvierta en obra, por ejemplo aquí se ve hasta plazos, se va a discutir mucho y dejará sentada su posición, se necesita precautelar que ese aporte, no le llamen contribución, que dan por tema de PUAE sea revertido en obras, pero no a plazos como pasó, y aquí vuelven a poner a plazos.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que cuando lleguen al artículo se podrá detallar las formas de pago que están establecidas, que son tres, una de ellas es dineraria, las otras son contribución económica en suelo o en infraestructura, de manera que si está previsto aquello. Solicita que acepten que en esta ocasión se centren en la herramienta referida a PUAE exclusivamente, les interesa generar un paraguas de captura de plusvalías general a toda la casuística de la normativa y de la planificación metropolitana, es una herramienta esencial que tiene que tener que ser manejada con total objetividad y por lo tanto, la propuesta que hace el señor Presidente de la Comisión está en la misma línea de pensamiento que ellos tienen, sugiere que se avance con esto, sin perjuicio de que inmediatamente hagan una reforma general y puedan encapsular en un paraguas normativo más amplio todas las capturas de plusvalías.

Concejal Eduardo Del Pozo: Manifiesta que entiende un poco la lógica de lo que plantea el Arq. Jacobo Herdoíza, pero eso no quita el apuro que existe en el sentido de generar un desarrollo mucho más amplio en términos elevados, en términos de altura para la ciudad, y eso representa el ZUAE, entonces, ya que no quieren tratarlo en la misma ordenanza, bien puede salir de esta

Comisión como una ordenanza iniciativa legislativa en término de ZUAE, se podría ir trabajando como un tema paralelo, ya que en algún momento se tendrá que unificar, incluso con la Ordenanza de Construcciones Sostenibles, cree que también debe estar articulada con este conglomerado total de beneficios.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que conste en actas su intervención, indica al Arq. Jacobo Herdoíza que como en algún momento ya le comento y le ofreció entregar todo lo que tiene sobre ZUAE, si ya lo tiene para trabajar conjuntamente, lo ideal es trabajar en armonía Secretaría con Comisión, sino se hará lo que está pensado, no es solo un tema de Sergio Garnica, sino de la Comisión que quiere meterse muy a fondo a todos estos temas para coadyuvar a que se genere una mayor dinámica en ese sentido, consulta si va a entregar o dar un plazo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario Territorio, Hábitat y Vivienda: Se congratula que la Comisión está interesada en este proceso, pueden presentar el próximo lunes o en una sesión extraordinaria en esta misma semana la herramienta de ZUAE reformulada, es una herramienta innovadora, que a su parecer va a cambiar el perfil urbano.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que para el próximo lunes conste en el orden del día este tema.

Concejal Patricio Ubidia: Indica que comparte el criterio del concejal Garnica, en el hecho de que habría que ver exactamente como es la compensación que dan, sobre todo en obras para beneficio del sector, consulta si esto entraría para los nuevos proyectos que sean presentados en el futuro.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que no, si mañana ingresa un PUAE ya tiene que venir aplicada la fórmula, eso está en la Primera Disposición Transitoria.

Concejal Patricio Ubidia: Indica que la Primera Disposición dice "para todos los PUAE que hayan sido presentados con anterioridad a la sanción de la presente ordenanza".

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que la segunda condición es que no cuenten con aprobación por parte del Concejo, es decir, si un PUAE ingresó en este tiempo pero no a filtrado todas las instancias administrativas y legislativas va a tener que incorporar las fórmulas.

Concejal Jorge Albán: Indica que varios de los PUAE que se han aprobado, aun que no hayan tenido esta norma, vía convenios han aportado, de alguna manera, a la ciudad, como el caso de San Francisco, Eco Park, es mejor tener norma.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que los convenios de aportes estaban, generalmente, referidos a las medidas de impacto a la mitigación del tráfico, aquí la naturaleza no se trata de obras que mitiguen impactos causados por un PUAE, sino la justa valorización y recobro del favor normativo que se le hace a un PUAE cambiando las asignaciones; si bien la tradición anterior hacia que el promotor se comprometiera en solucionar todos los conflictos ambientales, de movilidad que causaba el PUAE, aquí, esto no está relacionado, sigue presente, de ninguna manera se le va a eximir al promotor que haga las medidas de mitigación al tráfico o al ambiente, aparte de eso, se va a cobrar el beneficio normativo que está sancionado en la ordenanza;

por lo que aquí si hay una herramienta de captura de plusvalías en juego, mientras que antes había una herramienta de compensación por impactos.

Concejal Jorge Albán: Indica que es la misma fórmula de venta de edificabilidad que existe hace un tiempo, y si se compara lo que contribuyó San Francisco con lo que van a contribuir a través de esta fórmula, es mayor lo de San Francisco, ya que la infraestructura que se hizo para resolver el plan vial fue problema de la ciudad, no solo de su proyecto.

Concejal Patricio Ubidia: Consulta si se realizó una socialización con los promotores, ya que se les va a cambiar las reglas de juego.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que algunos promotores quieren reflexionar sobre el impacto o beneficios que tiene la aplicación de esta norma.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que es importante que a través de esta ordenanza se definan reglas de juego universales, para no tener discrecionalidad que se lo que les preocupa.

Concejal Jorge Albán: Sugiere que se avance con el análisis de PUAE, en el texto que les ha llegado lo que observa es que hay una unificación de fórmulas entre lo urbano y lo rural pero se mantiene la diferencia, no entiende el por qué de esa razón, son las mismas fórmulas que aquí se sugirió, lo cual comparte, por lo que solicita se explique la razón de esa diferencia, además encuentra en la fórmula una incorporación de una nueva variable que es el Área Útil Urbanizable.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se avance desde la exposición de motivos de la ordenanza que tienen; en la exposición de motivos tenía la observación que se cambie solar por otro término que ya fue acogido por la palabra lote, hay una buena referencia de lo que se que hablaba, el incremento de cuatro veces el valor del suelo rural cuando se cambia a urbano; si no hay más sugerencias pasar a la parte considerativa, sugiere que se agregue el artículo 186 y 424 que refieren en la exposición de motivos y debería ser recogida en la parte considerativa; si no hay más sugerencias pasar al articulado. (El proyecto de ordenanza se adjunta a la presente acta como anexo 2).

En el artículo 2 definiciones, el incremento en valor de un bien inmueble privado, consulta por qué no se pone el público también, ya que es la parte conceptual, desde su punto de vista si en algún momento se quiere permutar algo va a haber un incremento en lo público también.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Sugiere que se elimine la palabra privado.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se elimina la palabra privado, consulta si hay alguna incorporación que no esté prevista, para que se indique.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que al final de la exposición de motivos se incorporó tres párrafos y se eliminó el último párrafo, el primer párrafo incorporado dice: *"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 implanten. 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." Se han tipificado tres tipos de proyectos que merecerían una exención del impuesto de captura de plusvalía.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que desde su punto de vista está muy bien, iba a hacer esa observación en el articulado, ya que en el articulado está que solo el público puede tener esa excepción.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que en el artículo 4, a su parecer, el literal c) está contenido en el literal b).

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que sí, lo han diferenciado al literal c), porque eso dice explícitamente la Ordenanza 172, pero se puede resumir y eliminar el literal c) el artículo 4.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que concluyendo con el tema de los subsidios, hay proyectos que no necesariamente van a ser subsidiados por el Estado y encajarían.

La Comisión acoge incorporar en el párrafo propuesto por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el siguiente párrafo es más específico y dice: *"Bajo la misma línea de reflexión, es necesario reconocer que cierto proyectos de carácter privado, mixto o público, pueden ser merecedores de exenciones o rebajas en el pago de los aportes por capturas de plusvalías, siempre y cuando la Municipalidad verifique objetivamente que dichas iniciativas contribuyan al cumplimiento de las políticas de planeamiento territorial y de desarrollo social, económico y/o ambiental, establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para lo cual, esta ordenanza incorpora factores de corrección o disminución de valores que permitan incentivar el desarrollo de estos PUAE en el Distrito Metropolitano de Quito."*, está es una incorporación mayor, se refleja en el proyecto de ordenanza en el artículo 5, es incorporar factores de ajuste con 2 criterios, factores de planeamiento y factores de contribución económica y social; un PUAE que está de acuerdo al mapa de centralidades del Distrito Metropolitano de Quito, que afirma el modelo territorial de largo plazo, que contribuye a una mejor y mayor cohesión económica y social del territorio, podría ser beneficiario de incentivos que disminuyan la fórmula de cálculo, a través de los factores de conexión territorial y de planeamiento.

Esto lo determina la Secretaría en base a un procedimiento que está en el artículo 5, que se ha incorporado en el texto de la ordenanza, el cual no lo tienen.

Concejal Jorge Albán: Indica que totalmente discrecional.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que el tema de la discrecionalidad se va a borrar y se va a modular el tema del articulado, se deja pendiente este tema, vamos con el siguiente párrafo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el siguiente párrafo dice: *“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 de suelo, financiamiento del desarrollo urbano, redistribución de la renta del suelo y generación de incentivos a favor de los actores territoriales.”*

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que si en el tercer párrafo no hay inconvenientes, estaría listo, queda pendiente el segundo párrafo.

En la parte considerativa, ha sugerido que se incorpore los artículos 186 y 424 para que guarde armonía con la exposición de motivos, consulta a la Secretaría si tienen alguna incorporación.

Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: Sugiere que en los considerandos se incluya el artículo 26 de Ley Orgánica de Régimen para el Distrito, donde le establece al Municipio la competencia para decidir sobre el aprovechamiento y el uso del territorio en el Distrito Metropolitano de Quito.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que es pertinente, se acoge la recomendación.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en artículo 2 hay un pequeño cambio para precisar el concepto de plusvalía, no consta en su texto y dice: *“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”,* y sigue lo que ustedes tienen.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que si no hay inconveniente se acoge.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Se ha definido que es la captura de plusvalías incorporando la siguiente noción, que es importante y aclara la discusión tributaria: *“al cobro de la contraprestación económica que ejercerá el Municipio 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 construcción o habilitación del suelo, por encima de los establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente) en los predios objeto de PUAE.”*

Siendo las 11h38 ingresa en la sala de sesione el concejal Marco Ponce.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta si solo hay contraprestación económica.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que conceptualmente hablando es una contraprestación económica y las formas de pago son las tres que se ha dicho; la contraprestación es el valor dinerario de la aplicación de la fórmula, como hay un ejercicio económico detrás de la captura de plusvalía, repercute, básicamente, en un monto a pagarse, por lo que el Municipio lo que está haciendo es un servicio normativo adicional para un predio.

Concejal Jorge Albán: Consulta qué hace el administrado cuando se le da un servicio adicional.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que normalmente paga una tasa, pero en este caso el servicio es de un bien intangible, que son derechos inmobiliarios; cuando se da a un PUAE un cambio normativo.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que a su parecer se están dando las vueltas para no incluir a este como un elemento tributario, cuando es claramente un elemento tributario, no tiene problema en que se lo trate como un ente tributario; lo único que hacen es enredar un poco la redacción y la comprensión de este instrumento, sugiere solicitar un criterio del Director Metropolitano Tributario, el cual servirá para tener una incorporación del componente tributario.

La Comisión acoge la propuesta del concejal Albán, y **resuelve:** solicitar a la Dirección Metropolitana Tributaria que remita un informe en el cual se especifique si proyecto normativo que regula el Procedimiento de Captura de Plusvalías por Cambios Normativos en el Uso y Ocupación del Suelo a través de PUAES tiene un carácter tributario.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que al hablar de estimados, a su parecer es para no generar precisiones y generar una apertura será el espíritu de la palabra estimados; con respecto a "por encima de lo establecido en el PUOS", da la idea de que va a ir mucho más allá de lo que permite el PUOS, y la realidad, en ocasiones, es menos de lo que establecido, por otras connotaciones o por otro tipo de uso, por lo que la palabra "encima" genera superioridad, se podría cambiar por la palabra "referente".

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en el artículo 2, en área bruta se ha incorporado "edificable total", que es una precisión. Las siglas AB corresponden a Área Bruta excedente de Construcción.

Las siglas AUU corresponde a Área Útil Utilizable, aquí se ha incorporado "se obtiene descontando"; el Área Útil Utilizable es igual al área total del terreno menos las vías, menos las áreas verdes públicas, menos los equipamientos públicos, más las áreas de afectación, es decir, a un macrolote se descuenta todo lo que son vías, área verde, posible afectación por quebradas o acueductos, protección ecológica y equipamiento; por lo que el área útil urbanizable es el resultado del área útil vendible.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Señala que esta fórmula sirve para el PUOS en el cálculo para aplicar por cada hectárea el 20% del área útil a fin que no se densifique, solicita se tome en cuenta.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se agregaron 2 artículos en función del concepto de factores de corrección, son 2 factores de ajuste que van a estar detallados en el artículo 5 que dice: "Fp: factor de ajuste por planeamiento territorial: es un factor de descuento constante, igual a 0,5%; aplicado a la fórmula de cálculo de captura de plusvalías, cuando un PUAE contribuya objetivamente al cumplimiento de las políticas de planeamiento y ordenamiento territorial establecidas en el PMDOT".

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que no le parece, ya que todas tienen que estar respetando lo que dicen los planes, las ordenanzas; es decir, se está dando un descuento a quien sí cumple y un castigo al que no cumple.

Concejal Jorge Albán: Indica que entre los ambientalistas hay una expresión que se podría aplicar solo en esos casos, y es el valor incremental, es decir, ningún proyecto que cumple rigurosamente las normas tienen que tener ningún incentivo, cuando se aprueba un proyecto tiene que estar en el marco del Plan de Desarrollo Urbanístico, al igual que en ambiente es igual, cumplir con la norma ambiental no significa que se le de un premio, los ambientalistas reconocen un aporte especial, es el valor incremental, es decir, hacen mucho más de lo que deberían hacer bajo la norma; eso podría tener algún sentido pero hay que tener parámetros particularmente claros, de lo contrario se convierte en absolutamente subjetivo; a su parecer, tal como está formulado no establece ese concepto y permite la discrecionalidad, formularlo técnicamente va a resultar un poco complejo; y, más o menos similar le parece el siguiente punto. Lo que se está pensando es dar estímulos para facilitar y promover la inversión, ese sería el sentido de estos dos componentes, pero no puede ser discrecional.

Concejal Patricio Ubidía: Manifiesta que debería haber un mecanismo para estímulos, pero no bajo una discrecionalidad, ya que lo que traería muchos contratiempos a la propia Secretaría; comparte el criterio que por algo que se cumple dar un premio, ya que están cumpliendo con lo que dice la Ordenanza.

Concejal Eduardo Del Pozo: Indica que los dos puntos que se están estableciendo como incentivos, son punto que de ley tiene que cumplir un PUAE, ya que tiene que estar de acuerdo al Plan de Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, tiene que estar de acuerdo a las políticas sociales y económicas establecidas en el Plan, por lo que se está partiendo del hecho de que a todos o casi todos se les va a poner ese 50% de descuento en cada caso, es de la idea que se cobre menos, que la fórmula sea con el 50% de descuento para todos, pero que se ponga normas claras, el inversionista lo que necesita es reglas claras para poder invertir, ya que cuando se encuentra con este tipo de cosas, pasa lo que está sucediendo ahora, no hay una fórmula, un PUAE está demorando por lo menos un año, y esos son los tiempos que desincentivan al inversionista.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que el hecho de que cumplan con lo que está establecido en el ordenamiento jurídico es una obligación, una responsabilidad y no amerita ningún incentivo, como Concejales cumplen la responsabilidad de sus funciones y no esperan estímulos de nadie, sino que eso es innato de lo que cumple, a su criterio los literales g); y, h) no acoge la Comisión.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Solicita se permita exponer el artículo 5 donde están desglosados los dos factores con fórmulas, en principio, no discrecionales; el artículo 5 dice *“De los factores de ajuste por planeamiento territorial y/o aporte socio económicos.- Los factores de ajuste o descuento se aplicarán a la fórmula de cálculo de plusvalías, cuando un PUAE contribuya objetivamente al cumplimiento de las políticas de planeamiento y ordenamiento territorial y/o políticas de desarrollo establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, bajo la siguiente fórmula general. Captura de plusvalías es igual a la fórmula clásica a la cual se multiplica los factores de planeamiento más el factor social”*.

Factores de ajuste por planeamiento territorial.- Se aplicará un factor constante de descuento equivalente al 0.5% previa verificación e informe por parte de la Secretaría de Territorio, respecto al cumplimiento de una o varias de las siguientes condiciones: a) Cuando el predio o predios donde se desarrolle el PUAE: i) se encuentren dentro del polígono territorial correspondiente a una centralidad o subcentralidad, según las jerarquías y mapas establecidos en el PMDOT; y, ii) siempre y cuando dicho proyecto contribuya al

cumplimiento de los objetivos territoriales o vocaciones de desarrollo previstas para dicha centralidad y subcentralidad.

b) Cuando la planificación urbanística propuesta por el PUAE verificable en términos de estructura urbana, trama en continuidad vial, morfología y adaptación paisajística, conectividad de espacios públicos y de red verde urbana, dotación de infraestructura y servicios, contribuya al ordenamiento territorial de sectores caracterizados por un fraccionamiento no planificado de la tierra u ocupación irregular del suelo o sectores de transformación urbana producto de dinámica de crecimiento demográfico y económico.

Concejal Eduardo Del Pozo: Indica que se debería definir donde sectores específicos adjuntos a esta ordenanza, ya que el tema es eliminar la discrecionalidad; en el primer punto que están determinadas las centralidades y subcentralidades que están determinadas en el PMDOT, puede ser aplicable.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que con ese criterio se puede generar el mapa de fraccionamiento, ver donde les interesa ordenar con proyectos urbanísticos y premiarles.

Tercero.- Cuando la planificación y programación urbana arquitectónica propuesta por el PUAE, expresable en términos descritos en el literal b) contribuyan objetivamente al cumplimiento de los objetivos territoriales y de desarrollo previstos en planes especiales y planes parciales y otros instrumentos de planificación previstos en por el ordenamiento jurídico metropolitano, exceptuando aquellos planes que incluyan mecanismos específicos de captura de plusvalía con distribución de cargas y beneficios.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Cree que con esto todos van a salir premiados; se debería revisar la fórmula, consulta cuanto se demora en un PUAE, y que herramienta van a tener.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en el tratamiento dentro de la Secretaría, dentro del ejecutivo entre seis meses, se requieren tres mapas, los mapas de las centralidades que ya existe, los mapas del territorio altamente fraccionado, que tendrían que crearlos; y, los mapas de los planes parciales y especiales.

Concejal Jorge Albán: Consulta si están delimitadas prefecta y claramente las subcentralidades, calle por calle.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el polígono está delimitado.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que para empezar hay una importante ambigüedad, que permite que más o menos todos se beneficien, ya que lo que dicen es que se tiene la centralidad sur, que es un área relativamente amplia; en general el problema es que las centralidades establecen como grandes áreas de la ciudad, no hay una delimitación especial, exacta y precisa; la subcentralidades tampoco tienen límites, aun que tal vez se identifican un poco más, por lo que hay se empieza a crear ambigüedades.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que las 11 centralidades están tipificadas con superficie y hay un mapa preciso de cada sector, las centralidades son: Mitad del Mundo, Calderón, Bicentenario, La Carolina, La Mariscal, Centro

Histórico, El Recreo, Quitumbe, Cumbayá, Aeropuerto Mariscal Sucre; e, Itulcachi, no hay discrecionalidad, tal vez hay algo por precisar en términos de ejes viales donde cortan.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que a su parecer eso no justifica porque responde a la dinámica de las de las impresiones reales, que van a canalizar a las zonas de desarrollo, los PUEA en general son proyectos que se levantan lotes grandes, son proyectos de gran dimensión, tienen que cumplir con todas las normas de ordenamiento y la Secretaría lo que hace es calificar o no la pertinencia de eso.

Concejal Eduardo Del Pozo: Indica que la lógica que se está planteando, una vez revisada la propuesta completa está de acuerdo en casi todo menos en los proyectos especiales, le parece lógico decir que en los sectores que se quiere generar desarrollo se dé el apoyo para que se realice de una manera más rápida evitando las discrecionalidades, por ello se debe generar los mapas, lo más exactos posibles, a fin que no exista discrecionalidad; además, se debe analizar a profundidad en que no se den casos donde se genera un desestimulo, la formula en el sector rural se deberá revisar a profundidad para ver donde se requiere un bloqueo.

Concejal Patricio Ubidia: Manifiesta que la intención es positiva, lo que hay que ver es el mecanismo para que no sea discrecional, para evitar complicaciones a futuro.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en la fórmula anterior el cálculo de plusvalía se daba en suelo rural por la multiplicación del área bruta excedente, por el AIVA rural especial; en la fórmula actual la captura de plusvalía será igual a la relación de la superficie total del terreno, dividida para el área útil del terreno, que multiplica al AIVA desea todo esto multiplicado por el excedente, por el área bruta excedente; lo que está haciendo esta fórmula es establecer un coeficiente de vacancia, y premiar a los terrenos que tienen una alta ocupación o una baja vacancia de suelo y castigar a los predios que tienen una baja ocupación y una alta vacancia, este coeficiente es inversamente proporcional al coeficiente de ocupación de suelo, lo que ocurre en un predio que tiene el 5% de coeficiente en planta baja y el 10% de coeficiente total, se multiplica por 10 el valor del suelo.

Concejal Marco Ponce: Solicita se haga llegar los cambios con ejemplos, a fin de revisar y si se tiene alguna acotación presentarla.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que queda pendiente que se haga llegar los ejercicios con estos detalles, cuánto sería el coeficiente total, ya que ahí hay el justificativo.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que su preocupación siempre ha sido cuál es la diferencia entre lo urbano y lo rural, si hay alguna diferencia que sea razonable lo va a entender, sin embargo hasta el momento no lo encuentra, podría ser el tamaño, en su opinión debería ser la misma fórmula, si por razones del tamaño del lote se introduce otra variante que no se esté considerando, se debe indicar, a fin de tener elementos suficientes para tomar una decisión.

Concejal Marco Ponce: Solicita que se observen los considerandos, no está totalmente de acuerdo con el concepto de plusvalía que ponen, primero si el predio está ganando en costo a causa de obras municipales debe considerarse como una lógica de plusvalía, segundo si junto a un predio se construye un hotel el valor del predio se multiplica, lo cual también se debe considerar para el análisis.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que pasen los señores de la comisión general pendiente.

Sr. Ignacio Barra, Director del proyecto Equinoccio: Manifiesta que el proyecto que encuentra ubicado en la parroquia Tumbaco en el sector de Collaquí, el cual contempla tres predios, el primero tiene 220 hectáreas, el segundo 15 hectáreas y el tercero tienen 8 hectáreas, los predios son rurales con baja edificabilidad; el proyecto ha cumplido con todas las exigencias sociales, ambientales, viales, técnicas y legales; los tres proyectos son urbanizaciones de lotes unifamiliares de 600 metros, uno de los proyectos contempla un área residencial, un área de educación y la gran mayoría de áreas, incluido un bosque seco de 25 hectáreas y un parque para la comunidad de 7 hectáreas, se entrega a la comunidad.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que las 218 hectáreas, el 70% es protección ecológica, que son laderas derivadas del cañón del Chiche y del San Pedro.

Sr. Ignacio Barra, Director del proyecto Equinoccio: Manifiesta que como ejemplo, el predio que tiene 15 hectáreas, de las cuales son vendibles únicamente 7 hectáreas, lo demás se va en áreas verdes, vías, etc., el área promedio de los lotes es de 758 m², hay 102 lotes; para el cálculo del impuesto por cambio de edificabilidad, el valor del AIVA es de 47 centavos y el AIVA deseado del de 19 centavos, lo que refleja un impuesto de 7'400.000 dólares, y el impuesto por cambio de uso es de 1'400.000, para un total de 8'800.000, en contexto las 7.7 hectáreas a vender, se estima que en el sector se puede vender a 220 dólares del metro, el área promedio es de 759 m², el proyecto en total vendría 102 lotes en 17 millones de dólares, el impuesto de 8'800.000 vendría a ser el 50% de las ventas que lo hace inviable.

Concejal Jorge Albán: Consulta por qué lo hace inviable y cuánto les cuesta las obras de infraestructura, los lotes que servicios tienen.

Sr. Ignacio Barra, Director del proyecto Equinoccio: Indica que los lotes tienen todo, el costo de infraestructura, más o menos está en 50 dólares el metro cuadrado útil, que es el costo directo, a eso se debe subir el costo indirecto, que son los costos financieros, arquitecto, publicidad, impuestos, aparte de eso hay que pagar el terreno; el terreno de la Conferencia Episcopal se paga a \$40 el área bruta, por lo que las 15 hectáreas se paga a \$40 dólares, que tiene un impacto de \$80 en el área vendible.

Concejal Jorge Albán: Indica que el primer impuesto que tiene que pagar la Curia es plusvalía y la transferencia de dominio y el punto de partida del proyecto es el costo que haya pagado de la plusvalía, se debe hacer una actualización de eso, a su parecer es un doble cálculo que hay que hacer, ese tipo de correcciones se deben hacer la fórmula, se podría introducir los costos de inversión.

Sr. Ignacio Barra, Director del proyecto Equinoccio: Manifiesta que entre costo directo y costo indirecto de construcción son como \$12 ó 13 millones de dólares del proyecto, y la diferencia es el terreno, si a eso se le tiene que sumar un impuesto de \$8 millones de dólares, no hay viabilidad para sacar el proyecto.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que el impacto que tiene cada metro cuadrado es de \$114 dólares, es decir, se divide los \$8.8 millones para los 77 mil

metros cuadrados, cada metro cuadrado tendría un gravamen adicional de \$114 dólares por metro cuadrado si se aplica la fórmula.

Concejal Eduardo Del Pozo: Manifiesta que es lo que se ha estado discutiendo es uno de los ejemplos solicitados al Secretario para dilucidar la viabilidad económica de la implantación de este tipo de fórmulas, lo que se pretende es generar una retribución para el Municipio de Quito pero que no genere el bloqueo de los proyectos, se continuara con el análisis, no se generara fórmulas inviables.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que si se aplica el 0.47 en la fórmula en lugar de 19, se va a dar una reducción interesante.

Sr. Ignacio Barra, Director del proyecto Equinoccio: Manifiesta que el impacto total en los tres terrenos es de \$18'900.000 dólares, se ha trabajado con la comunidad para dar trabajo, en la construcción a mediano y largo plazo los proyectos van a generar otras actividades de trabajo con cooperativas de taxis, como segundo punto importante es el equipamiento sector para la comunidad, se entregara un parque equipado de 7 hectáreas, mejorar la infraestructura de salud y seguridad y mejorar las áreas recreativas del sector, entregar esto se integra a la comunidad del proyecto, en desarrollo urbano se evita invasiones; indica que como conclusión se debe buscar un factor de reajuste a la fórmula, sobre todo en predios rurales.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que es un argumento más para usar la ZUAE.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, hábitat y Vivienda: Manifiesta que hay 2 fórmulas que se van a agregar, el primero un incremento de edificabilidad, pasando del 10% del coeficiente total al 70 % de coeficiente total que es lo que requiere el proyecto, esos 60 puntos de coeficiente adicional repercuten en \$7.4 millones, esto en la fórmula que vende edificabilidad.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Agradece la presencia de los representantes del proyecto Equinoccio, solicita al señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda se aplique el tema de las fórmulas como lo ha solicitado el señor concejal Albán que se presentaran en la siguiente sesión de la Comisión.

Siendo las 13h03, 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**

VLJ

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

ANEXO

1



ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO: "BELLAVISTA SEPTIMA ETAPA"

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

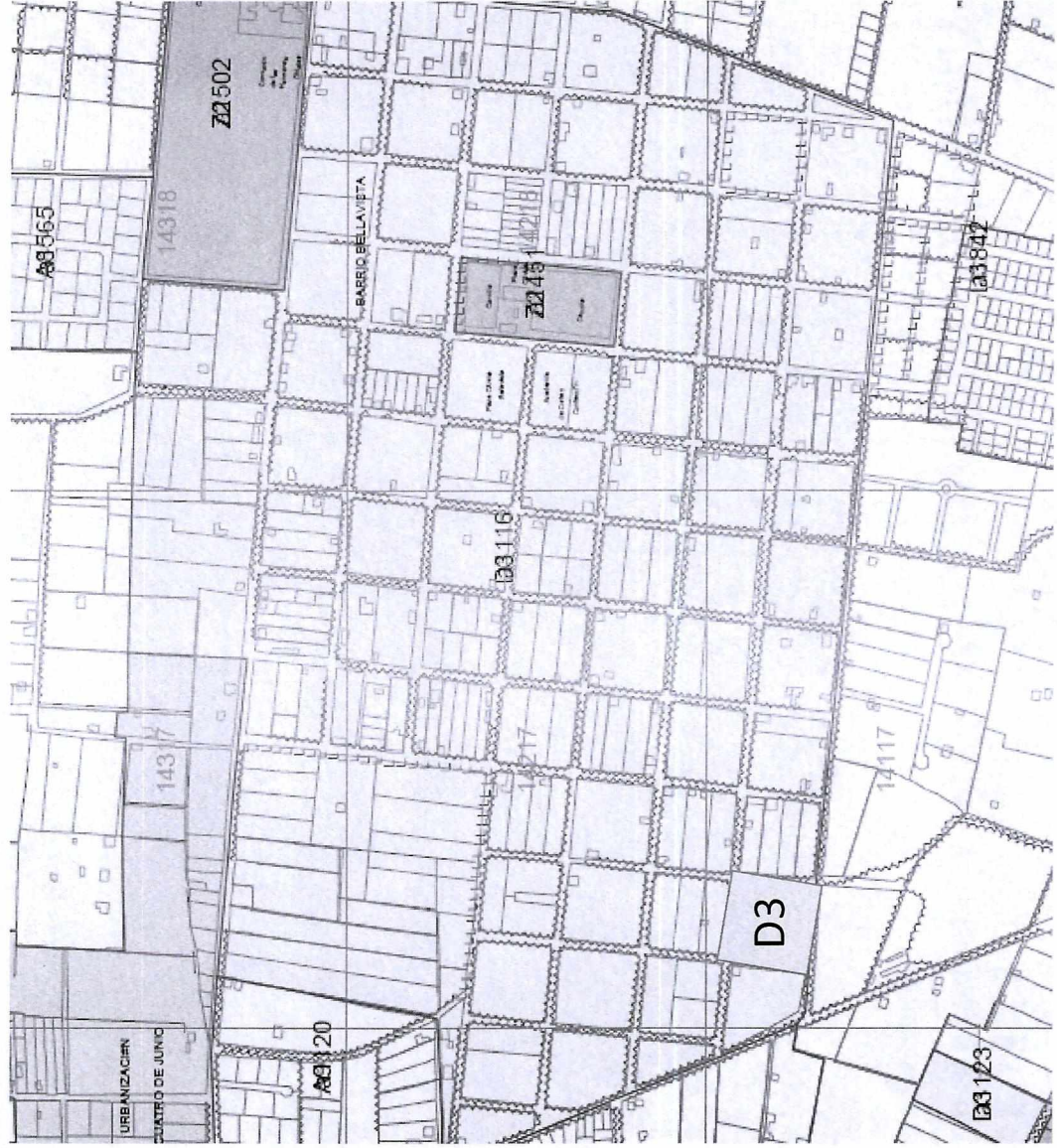


[Handwritten signature]

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO: "BELLAVISTA SEPTIMA ETAPA"

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA



[Handwritten signature]

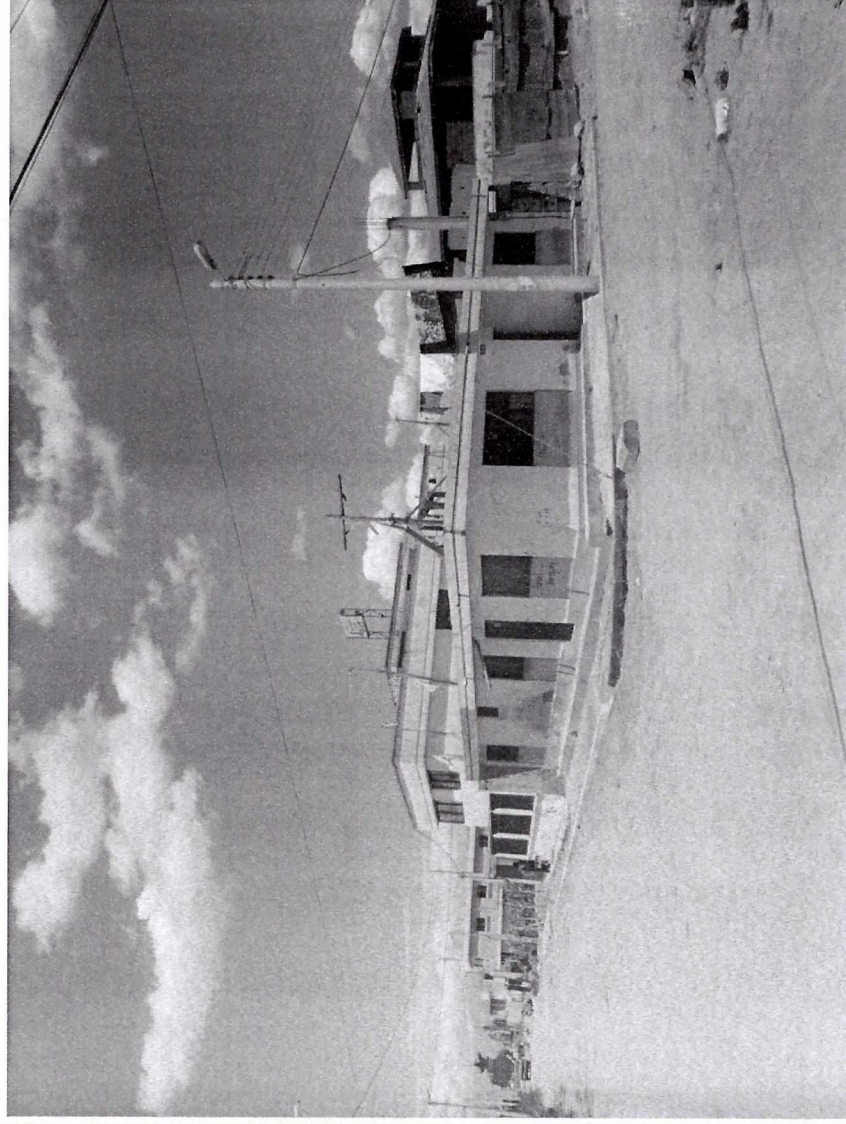
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO: "BELLAVISTA SEPTIMA ETAPA"

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ANTECEDENTES

TIPO DE ORGANIZACIÓN:	BARRIO
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	COPROPIETARIOS
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	70 años
Nº DE LOTES	23
POBLACIÓN BENEFICIARIA	92
TIPO DE PROPIEDAD:	DERECHOS Y ACCIONES
ÁREA DE ESCRITURA:	7.056m ²



A small, handwritten mark or signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO: "BELLAVISTA SEPTIMA ETAPA"

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO

SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

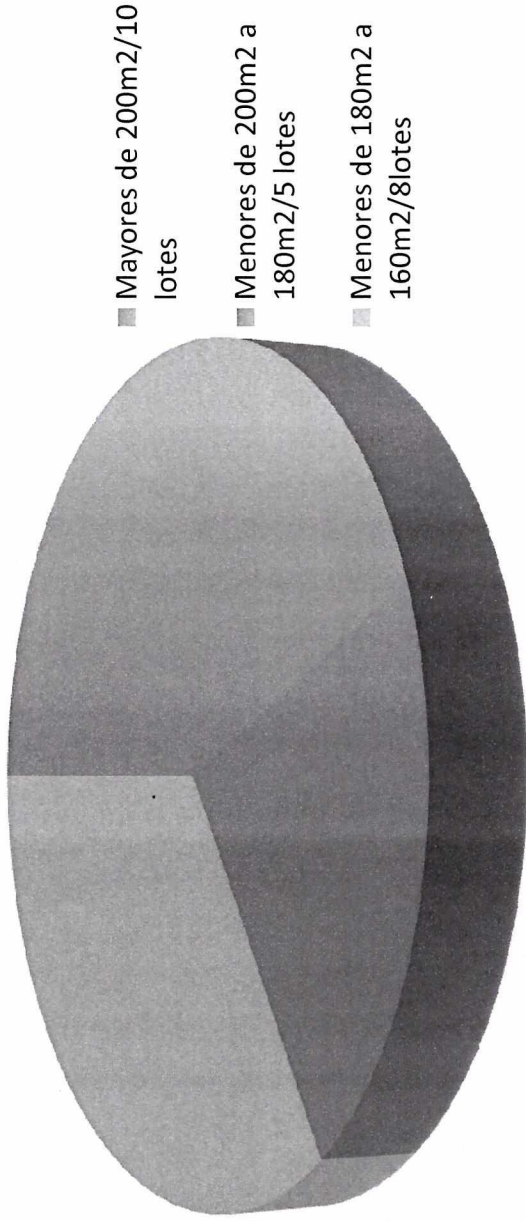


ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Zonificación:	D3(D203-80)				
Lote mínimo:	200 m2				
Forma de Ocupación del suelo:	(D) Sobre línea de fábrica				
Uso principal del suelo:	(R2) Residencia mediana densidad				
Número de Lotes:	23				
Consolidación:	43,48%				
Informe de Riesgos:	N°115-DMGR-2013 07 de Noviembre de 2013				
Obras Civiles Ejecutadas (vías):					
Calzadas	0%	Aceras	N/A	Bordillos	N/A
Obras de Infraestructura Existentes:					
Agua Potable	100%	Alcantarillado	100%	Energía eléctrica	100%

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO: “BELLAVISTA SEPTIMA ETAPA”

**Lotes por Excepción
 Zonificación Propuesta
 D3(D203-80) / Lote Mínimo: 200 m2**

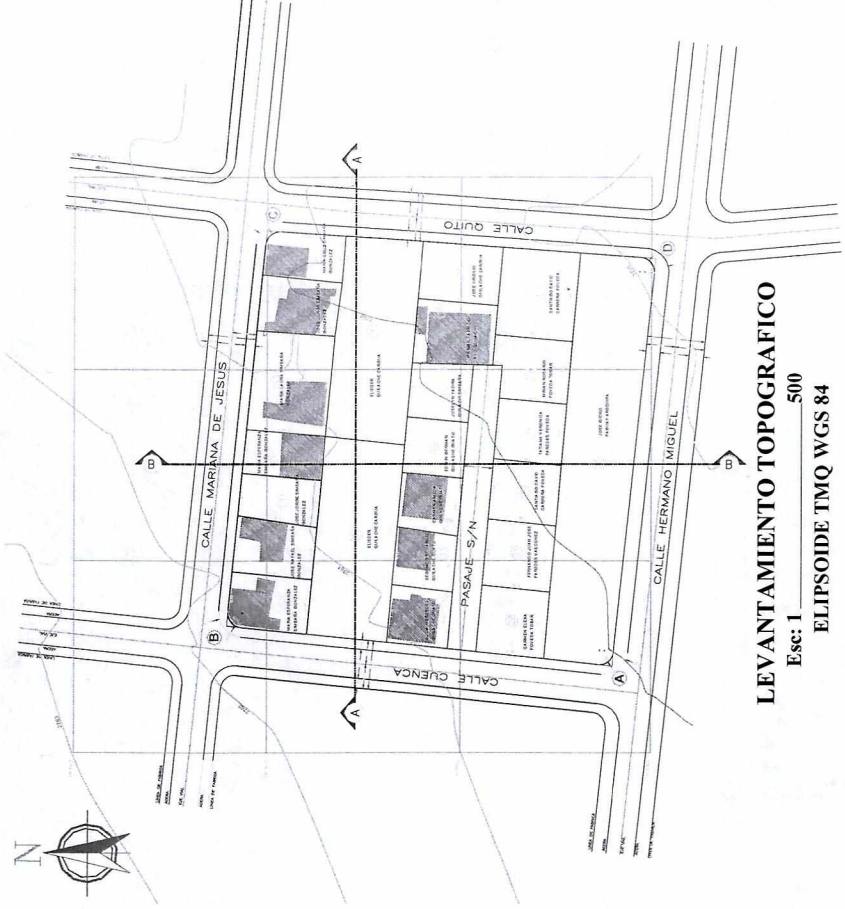


CUADRO LOTES	
LOTE N°	ÁREA (m ²)
1	154,04
2	185,56
3	336,04
4	150,35
5	154,14
6	188,75
7	188,77
8	685,09
9	681,17
10	152,22
11	152,22
12	149,80
13	148,30
14	148,30
15	214,85
16	201,38
17	299,86
18	200,00
19	181,32
20	181,30
21	200,00
22	200,24
23	1285,99

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO: "BELLAVISTA SEPTIMA ETAPA"

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
 SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

CUADRO DE DATOS TECNICOS



CUADRO DE ÁREAS

Área útil de Lotes:	6.439,70 m ²	94,72%
Área de vías :	359,17 m ²	5,28 %
Área Verde y Comunal	0,00 m ²	0,00 %
Área Bruta del Terreno (Área Total):	6.798,87 m ²	100%

ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO: "BELLAVISTA SEPTIMA ETAPA"

UNIDAD ESPECIAL REGULA
TU BARRIO
SECRETARÍA DE COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

	Bellavista G.	Bellavista I E	Bellavista II E	Bellavista III E	Bellavista IV E	Bellavista V E	Bellavista VI E	Bellavista VII E	TOTAL
Área útil	0,00	13.370,23	26.548,28	6.415,10	13.521,69	4.709,57	10.997,42	6.439,70	82.001,99
Áreas de vías y pasajes	0,00	755,01	510,04	653,59	506,06	0,00	715,40	359,17	3.499,27
Áreas verdes y comunales	14.828,55	0,00	0,00	0,00	0,00	678,50	0,00		15.507,05
Área de levantamiento	14.828,55	14.125,24	27.058,32	7.068,69	14.027,75	5.388,07	11.712,82	6.798,87	101.008,31
Número de lotes	0	31	52	26	34	12	39	23	217,00
Consolidación	0,00	50,00	65,38	57,69	68,75	91,66	58,97	43,48	64,00
Manzanas	0	21/27	32/37/38/39/44	61	23/28/29	56	18/19	71	15

ANEXO

2

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: ibídem.

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 pertinente 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 un desarrollo urbano.

Por lo expuesto, las herramientas de captura de plusvalías deben consolidarse como un mecanismo común en la gestión del suelo y en el financiamiento del desarrollo urbano y por ende el destino de los recursos recuperados, sea en especie o dinerarios, debe orientarse a generar nueva y mejor infraestructura pública, suelo urbano para el desarrollo de proyectos de naturaleza social o fuentes de financiamiento para la agenda pública prioritaria.



**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, 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 privado 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 los siguientes casos: i) cuando se opere un cambio en la clasificación del suelo, pasando de rural a urbano; ii) cuando existan modificaciones en el uso y/o zonificación del suelo que permitan un mayor aprovechamiento urbanístico de la tierra y iii) cuando se otorgue una mayor edificabilidad al predio, bien sea elevando el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) o el coeficiente de ocupación de suelo total (COS Total).
- a) **Captura de Plusvalía aplicada a PUAE:** La captura de plusvalía se refiere al cobro que ejercerá el MDMQ a los propietarios, promotores o beneficiarios de dichos proyectos, por concepto de los incrementos en el valor del suelo derivados de las acciones normativas que generen un mayor aprovechamiento urbanístico en los predios objeto del PUAE.

- b) **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.
- c) **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.
- d) **AB= Área Bruta Total de Construcción;** es el área de resultante de sumar todos los espacios construidos cubiertos y descubiertos, los espacios computables y no computables que se encuentre sobre y bajo el nivel del terreno.
- e) **AUU= Área Útil (Neta) Urbanizable;** es el resultado de descontar del Área Bruta Urbanizable del terreno las áreas de vías y o pasajes, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, áreas de protección de quebradas, ríos, las áreas de protección especial: oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción de centrales eléctricas, acueductos y canales de riego. (Ordenanza Metropolitana N°172).

Con formato: Fuente: Negrita

Eliminado: =

Eliminado: =

Con formato: Fuente: Negrita

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.- Supuestos de sujeción y de exención.- 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:

- a) Los proyectos presentados o promovidos 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;
- 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 5.- Procedimiento de cálculo para captura de plusvalía.- La determinación del monto correspondiente a la captura de plusvalía, 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 predial requerida por el proyecto, corresponderá a los siguientes casos y fórmulas:

5.1. 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 captación de plusvalía se determinará por cada m² de Área Bruta Total de Construcción o Área Útil (Neta) Urbanizable incrementada sobre el COS Total establecido en la normativa vigente, con la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Donde:

CP= 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.

Comentario [i1]:

Resulta difícil manejar con Área Neta o Útil debido a que esta no considera escaleras, circulaciones de uso comunal ascensores ductos porches estacionamientos cubiertos, para lo cual tendríamos hacer una revisión de planos del proyecto definitivo; los cuales no podrían ser modificados a futuro.

***En proyectos arquitectónicos se calculará la fórmula con el Área Bruta Total de Construcción; y en caso de proyectos de habilitación del suelo se calculará con el Área Útil (Neta) Urbanizable.**

AB= Área Bruta excedente de Construcción: es el área a incrementarse en edificabilidad, que excede la asignación establecida en el PUOS, resultante de sumar todos los espacios construidos computables y no computables requeridos por el PUAE.

AUU= Área Útil (Neta) Urbanizable: es el resultado de descontar 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. (Ordenanza Metropolitana N°172).

b) Cambio en el uso de suelo.- La cuantía del valor a pagar por concepto de captación de plusvalía se determinará por cada m² de área útil (computable) requerido por el proyecto, 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 o computable que demanda modificación en el uso de suelo. Nota: para el caso de proyectos de habilitación del suelo, corresponderá al área útil neta urbanizable, resultado de descontar del Área Bruta Urbanizable del terreno las áreas verdes públicas, las áreas de equipamiento comunal público, 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. (Ordenanza Metropolitana N°172).

V1 (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al predio más próximo al PUAE, que posea el uso de suelo requerido por el proyecto, con características de zonificación similares a los requeridos por el PUAE.

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

c) Incremento de edificabilidad modificando el uso de suelo vigente.- Para este caso se aplicaran las fórmulas correspondientes al incremento de edificabilidad y cambio de uso de suelo; con la suma del resultado producto de la aplicación de estas dos fórmulas se obtendrá el total de la cuantía del valor a pagar por concepto de captación de plusvalía.

$$CP(a) = \frac{S(t) * V (AIVA)}{AUT} * AB \text{ o } AUU$$

Comentario [i2]:

Resulta difícil manejar con Área Neta o Útil debido a que esta no considera escaleras, circulaciones de uso comunal ascensores ductos porches estacionamientos cubiertos, para lo cual tendríamos hacer una revisión de planos del proyecto definitivo; los cuales no podrían ser modificados a futuro.

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

$$CP \text{ Total} = CP(a) + CP(b)$$

Donde:

CP= Captura de plusvalía por el incremento de edificabilidad y el cambio en el uso de suelo.

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

V1 (AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al predio más próximo al PUAE, que posea el uso de suelo requerido por el proyecto, con características de zonificación similares a las requeridas por el PUAE.

V2 (AIVA)= Valor del AIVA actual correspondiente al terreno donde se desarrolla el PUAE.

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

***En proyectos arquitectónicos se calculará la fórmula con el Área Bruta Total de Construcción; y en caso de proyectos de habilitación del suelo se calculará con el Área Útil (Neta) Urbanizable.**

AB= Área Bruta excedente de Construcción: es el área a incrementarse en edificabilidad, que excede la asignación establecida en el PUOS, resultante de sumar todos los espacios construidos computables y no computables requeridos por el PUAE.

AUU= Área Útil (Neta) Urbanizable: es el resultado de descontar 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. (Ordenanza Metropolitana N°172)

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

- a) **Incremento de edificabilidad conservando el uso de suelo vigente.-** La cuantía del valor a pagar por concepto de la plusvalía se determinará por cada m² de Área Bruta Total de Construcción o Área Útil (Neta) Urbanizable incrementada sobre el COS Total establecido en la normativa vigente, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CP = \frac{S(t) * V (AIVAR)}{AUT} * AB \text{ o } AUU$$

Donde:

CP= Captura de plusvalía por cambio de uso 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.

*** En proyectos arquitectónicos se calculará la fórmula con el Área Bruta Total de Construcción; y en caso de proyectos de habilitación del suelo se calculará con el Área Útil (Neta) Urbanizable.**

AB= Área Bruta excedente de Construcción: es el área a incrementarse en edificabilidad, que excede la asignación establecida en el PUOS, resultante de sumar todos los espacios construidos computables y no computables requeridos por el PUAE.

AUU= Área Útil (Neta) Urbanizable: es el resultado de descontar del Área Bruta Urbanizable del terreno las áreas verdes públicas, las áreas de equipamiento comunal público, las áreas de

Comentario [i3]:

Resulta difícil manejar con Área Neta o Útil debido a que esta no considera escaleras, circulaciones de uso comunal ascensores ductos porches estacionamientos cubiertos, para lo cual tendríamos hacer una revisión de planos del proyecto definitivo; los cuales no podrían ser modificados a futuro.

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. (Ordenanza Metropolitana N°172).

b) **Cambio de uso de suelo.**- La cuantía del valor a pagar por concepto de captación de plusvalía se determinará por cada m² de área útil (computable) requerido por el proyecto, 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 o computable que demanda modificación en el uso de suelo. Nota: para el caso de urbanizaciones, corresponderá al área útil de los predios individualizados, resultado de descontar del Área Bruta Urbanizable del terreno 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. (Ordenanza Metropolitana N°172).

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.

c) **Incremento de edificabilidad modificando el uso de suelo vigente.**- Para este caso se aplicaran las fórmulas correspondientes al incremento de edificabilidad y cambio de uso de suelo; con la suma de estas dos fórmulas obtendremos el total de la cuantía del valor a pagar por concepto de captación de plusvalía.

$$CP(a) = \frac{S(t) * V (AIVAR)}{AUT} * AB \text{ o } AUU$$

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

$$CP \text{ Total} = CP(a) + CP(b)$$

Donde:

CP= Captura de plusvalía por el incremento de edificabilidad y el cambio en el uso de suelo. 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 más próximo al PUAE, que posea el uso de suelo requerido por el proyecto, con características de zonificación similares a las requeridas por el PUAE.

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

*En proyectos arquitectónicos se calculará la fórmula con el Área Bruta Total de Construcción; y en caso de proyectos de habilitación del suelo se calculará con el Área Útil (Neta) Urbanizable.

AB= Área Bruta excedente de Construcción: es el área a incrementarse en edificabilidad, que excede la asignación establecida en el PUOS, resultante de sumar todos los espacios construidos computables y no computables requeridos por el PUAE.

AUU= Área Útil (Neta) Urbanizable: es el resultado de descontar 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

Eliminado: ,

Comentario [i4]:

Resulta difícil manejar con Área Neta o Útil debido a que esta no considera escaleras, circulaciones de uso comunal ascensores ductos porches estacionamientos cubiertos, para lo cual tendríamos hacer una revisión de planos del proyecto definitivo; los cuales no podrían ser modificados a futuro.

Eliminado:

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. (Ordenanza Metropolitana N°172).

5.3. Cálculo para la captura de plusvalías por cambios de suelo rural a suelo urbano.-

- a) **Cambios en la clasificación y en el uso de suelo.-** La cuantía del valor a pagar por concepto de captación de plusvalía se determinará por cada m² de área útil (computable) requerido por el proyecto, con la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Donde:

CP= Captura de plusvalía por el cambio de clasificación y de uso de suelo.

AUT= Área útil o computable que demanda modificación en el uso de suelo Nota: para el caso de urbanizaciones, corresponderá al área útil de los predios individualizados, resultado de descontar del Área Bruta Urbanizable del terreno 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. (Ordenanza Metropolitana N°172).

V1 (AIVA)= Valor del AIVA urbana correspondiente al predio urbano más próximo al PUAE, que posea el uso de suelo requerido por el proyecto, con características de zonificación similares a los requeridos por el PUAE.

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

Artículo 6.- Entidad responsable del cálculo para la captura de plusvalía.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda será la entidad responsable de la aplicación de las fórmulas previstas en el artículo precedente, determinando para cada caso los valores y montos resultantes por concepto de capturas de plusvalías.

El informe técnico preparado por dicha Secretaría para sustentar la aprobación del PUAE por parte del Concejo Metropolitano, incluirá el desarrollo de los respectivos cálculos y la explicitación de los valores resultantes, información que deberá ser incorporada de manera resumida en el proyecto de ordenanza que regulará al PUAE.

Capítulo III

ALCANCE Y EFECTOS DE LA CAPTURA DE PLUSVALÍAS

Art. 7.- Alcance y efectos de la captura de plusvalías.- La aprobación por parte del Concejo Metropolitano de la ordenanza que regula al PUAE conlleva por parte del promotor o propietario del proyecto, la obligación de cancelar los valores generados por concepto de captación de plusvalías, según los casos previstos en la presente ordenanza.

Los beneficios y derechos normativos establecidos en la ordenanza que regula al 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 el convenio por compensaciones sociales en infraestructura o suelo, que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda suscribirá con el administrado.

Eliminado: s

Eliminado: ,

El hecho de que un administrado obtenga, mediante el pago previsto en el presente artículo, los beneficios y derechos normativos establecidos en la ordenanza que regula al PUAE, no convalida el incumplimiento de otras obligaciones contenidas en dicha ordenanza o en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.

Art. 8.- 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

Art. 9.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la captación de plusvalías podrá ser realizado por parte de los administrados, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago dinerario del valor resultante de la aplicación de las fórmulas previstas en el Art. 5 de la presente ordenanza;
- b) A través de la compensación social en infraestructura aprobada por la Municipalidad previo informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y,
- c) A través de la compensación social en suelo aprobada por la Municipalidad, previo informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c), la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, suscribirá un convenio con el administrado en el que se deberá incorporar los siguientes aspectos: i) el dimensionamiento económico de la compensación por un valor equivalente al resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en este instrumento; ii) las características técnicas o físicas de la infraestructura o suelo a ser entregados por el promotor o propietario del PUAE; iii) los plazos y condiciones de entrega de la infraestructura o transferencia de dominio de suelo; iv) otros que garanticen la confiabilidad, pertinencia y oportunidad de la compensación propuesta.

La compensación social en suelo prevista en el literal c) podrá considerar la entrega de suelo urbanizado (lotes con servicios) o incluso la entrega de unidades de vivienda de interés social en condiciones de habitabilidad, inmuebles de deberán ser dimensionados económicamente por un valor equivalente al resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en este instrumento.

Art. 10.- Seguimiento de los compromisos asumidos por el promotor o propietario del PUAE.- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con las Administraciones Zonales, Empresas Públicas Metropolitanas y demás entidades de la Corporación Municipal, 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 Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Procuraduría Metropolitana, iniciarán las acciones legales

previstas para cada caso, las cuales deberán constar explícitamente en el convenio previsto en el artículo precedente.

Art. 11.- Facilidades de pago.- Se podrán conceder facilidades para el pago del valor por concepto de captura de plusvalía, para lo cual será competente:

- a) El Alcalde Metropolitano de Quito, quien autorizará mediante resolución los convenios de pago por plazos superiores a 36 meses;
- b) El Administrador General, quien autorizará mediante resolución los convenios de pago por plazos comprendidos entre 18 a 36 meses;
- c) El Director Metropolitano Financiero, quien autorizará mediante resolución los convenios de pago por plazos menores a 18 meses.

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 y deberá presentar la respectiva garantía por el resto del valor adeudado.

Art. 12.- 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.

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 30 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 de los valores por concepto de capturas de plusvalías.

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 infrascrita 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

