

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

2 DE MAYO DE 2016

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce		1
MSc. Patricio Ubidia	1	
TOTAL	4	1

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los dos días del mes de mayo del año dos mil dieciséis, siendo las 10h17, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, Concejales: Sr. Jorge Albán, MSc. Patricio Ubidia, Abg. Eduardo Del Pozo y Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Drs. Yhoana Mogrovejo y David Jácome, Ings. Luis Jácome y Marcelo Yáñez, Arqs. María González, Irene Vinueza, Pablo Ortega y Pablo Macanchi, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Marcelo Narváez, funcionario de la Secretaría de Movilidad; Lic. Mariela Chóez y Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz; Ing. Jorge Caicedo y Dr. Héctor Chávez, funcionarios del despacho del Concejal Patricio Ubidia; y, Arq. Lorena Velástegui e Ing. René Robalino, funcionarios del despacho del Concejal Marco Ponce.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día el mismo que es aprobado con el pedido del Concejal Garnica que se incluya en punto varios el expediente de La Comarca; y, el proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 330 se procede con su tratamiento.

ORDEN DEL DÍA:

1. Comisiones generales.

1.1 Comisión General para recibir al señor Darío Lemos representante de los bares y discotecas de la Avenida Maldonado.

Siendo las 10h20 sale de la sala de sesiones el Concejal Sergio Garnica Ortiz y encarga la presidencia al Concejal Jorge Albán; e, ingresa el Concejal Marco Ponce.

Sr. Darío Lemos, representante de los bares y discotecas de la Avenida Maldonado: Indica que se han negado la renovación de permisos; por lo tanto, solicita se autorice la renovación de los permisos de funcionamiento de sus locales por parte de la Administración Zonal Quitumbe.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E): Propone solicitar: a la Administración Zonal Quitumbe remita un informe sobre el estado de licenciamiento de los locales clasificados como CZ1A que se encuentran ubicados en la Av. Maldonado, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita un informe detallado sobre la compatibilidad de uso de suelo de los locales catalogados como CZ1A y que se encuentran ubicados en la Av. Maldonado; y, a la Agencia Metropolitana de Control remita un informe en el que se indique si los locales catalogados como CZ1A, ubicados en la Av. Maldonado, tienen expedientes administrativos sancionadores.

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

Con cuatro votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el Concejal Albán y **resuelve:** solicitar a la Administración Zonal Quitumbe remita un informe sobre el estado de licenciamiento de los locales clasificados como CZ1A que se encuentran ubicados en la Av. Maldonado, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remita un informe detallado sobre la compatibilidad de uso de suelo de los locales catalogados como CZ1A y que se encuentran ubicados en la Av. Maldonado; y, a la Agencia Metropolitana de Control remita un informe en el que se indique si los locales catalogados como CZ1A, ubicados en la Av. Maldonado, tienen expedientes administrativos sancionadores.

Sale de la sala de sesiones el señor Darío Lemos.

2. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2016-010572.

Solicitante: Sra. Sandra Cajamarca.

Petición: Solicita la autorización para el levantamiento de prohibición de enajenar.

Informe Técnico: Favorable para que el Concejo Metropolitano resuelva el caso.

Informe Legal: Se cumpla con los presupuestos legales en la Administración Zonal, previo el levantamiento de la prohibición.

Administración Zonal: Manuela Sáenz.

Dr. Édison Yépez, funcionario de la Procuraduría Metropolitana: Indica que no está establecido en la Resolución de Concejo Metropolitano esta situación, pero se asume que los herederos adquieren los derechos y obligaciones que estaban en el contrato de compraventa, en ese sentido tendrían que presentar una promesa de compraventa para poder levantar la prohibición de enajenar.

Concejal Jorge Albán: Propone suspender este punto para una próxima sesión de la Comisión.

3. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo: Planos de Dimensionamiento Vial.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que este tema forma parte de la Ordenanza Metropolitana No. 141, había observaciones sobre unas vías

planteadas en el cuadro 13, vías que son parte de sistema vial principal de autopistas propuestas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas en el año 1978 y aprobado en el año 1981 que son la Ruta VIVA, la Avenida Simón Bolívar y su ampliación, la ruta a Zámbriza entre otras, son estas vías que ya tienen más de 35 años planteadas que fueron aprobadas inicialmente por el Ministerio y después fueron competencia del Municipio. La preocupación de la ciudadanía es sobre la Troncal Metropolitana, ya que la vía lleva mucho tiempo afectada y no se les ha dado solución, la vía tiene 70 metros de sección y 15 metros de retiro de construcción a cada lado, es decir 100 metros, las vías constan en el cuadro de derecho de vías del PUOS, además la EPMMOP insiste que las mismas son prioritarias, por lo que es necesario mantener las afectaciones sobre todo en la Troncal Metropolitana que nace en Tambillo y termina en la prolongación que va a San Antonio de Pichincha. (La presentación se adjunta como anexo 1).

Ing. Luis Jácome, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que con la EPMMOP se ha analizado sobre la Troncal Metropolitana, sobre todo el intercambiador con la Autopista General Rumiñahui, donde se está disminuyendo la sección transversal para evitar afectaciones; en la prolongación que hizo la EPMMOP es por la parte del camino antiguo a Puellarro que termina en la vía a Calacalí.

Siendo las 10h37 ingresa en la sala de sesiones el Concejal Sergio Garnica Ortiz y asume la presidencia.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que en la administración anterior había un contrato consultoría para definir cómo iba a quedar esta vía, se habían determinado dos temas, primero que la Troncal Metropolitana, desde la curva de Santa Rosa hasta la Autopista Rumiñahui ya no iba, que se habían realizado los estudios y no era necesario ese segmento de vía; y, segundo se indicó que el resto de la vía estaba determinada a excepción de los intercambiadores; por lo que se debería definir esta vía, desde el despacho del Concejal Garnica se realizó dos invitaciones a la EPMMOP con la finalidad de que realicen una expendición, sin embargo no ha acudido; una cosa que envíen la información y otra que hagan una exposición más certera.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en el PUOS se está manteniendo la afectación de la Troncal Metropolitana, desde Santa Rosa hasta el cruce con la Autopista General Rumiñahui; la EPMMOP no ha remitido el estudio definitivo del tramo desde la Autopista General Rumiñahui hasta la Panamericana.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que sí existió un diagrama enviado por la EPMMOP, el que contienen la posible forma de los intercambiadores, pero al parecer no estaban definidos a detalle; hay una cantidad de personas que están pidiendo que se defina algún tipo de sección vial o la afectación que tendrían.

Ing. Luis Jácome, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que hay una parte en el lado occidental que está construida, la otra parte que empata con el límite del cantón se está utilizando la red de alta tensión, pero no está construida; la prolongación de la Av. Mariscal Sucre se redujo a 30 metros, por lo que no se genera expropiaciones, las fajas de protección se mantienen ya que siempre estuvieron afectadas.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que la prioridad debería ser consolidar la Av. Mariscal Sucre, en el sector de San Juan de debe pensar una opción vial que podría ser un túnel, se debería pedir un estudio más preciso de esta vía y cómo enfrentar el túnel de San Juan.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que frente al túnel de San Juan hubo la propuesta de un viaducto desde la Recoleta hasta El Ejido.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que hay dificultad técnica y por lo tanto financiera del trazado propuesto, se necesita una iniciativa para llegar a barrios altos, la cual puede ser a través de una comunicación aérea. Potenciar la Av. Mariscal Sucre y adicionalmente hacer el acordonamiento entre el sistema integrado de transporte con Quito Cables está planteada PMDOT.

Arq. Pablo Ortega, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que las vías de mayor flujo son la Av. Simón Bolívar y la paralela a esta que es la Troncal Metropolitana, la EPMMOP considera que debe mantener toda la afectación de la Troncal Metropolitana.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que la idea es tratar de tener una afectación racional, de modo que si hay unas grandes extensiones donde todo el conjunto depende del dimensionamiento vial se permita el uso. Propone solicitar a la EPMMOP remita para conocimiento de la Comisión un informe sobre el estado actual de los estudios y construcción de los siguientes proyectos o tramos viales: Collas – Gualo – Puembo; Gualo – Oyacoto; Manuel Córdova Galarza – San Enrique de Velasco; Ruta VIVA – Alpachaca; Ontaneda – Miranda; Vicentina – Av. General Rumiñahui; Guayo – Av. General Rumiñahui, así como el estudio del tramo Av. General Rumiñahui – Santa Rosa.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	5	0	0

Con cinco votos a favor la Comisión acoge la propuesta presentada por el Concejal Garnica y **resuelve:** solicitar a la EPMMOP remita para conocimiento de la Comisión un informe sobre el estado actual de los estudios y construcción de los siguientes proyectos o tramos viales: Collas – Gualo – Puembo; Gualo – Oyacoto; Manuel Córdova Galarza – San Enrique de Velasco; Ruta Viva – Alpachaca; Ontaneda – Miranda; Vicentina – Av. General Rumiñahui; Guayo – Av. General Rumiñahui, así como el estudio del tramo Av. General Rumiñahui – Santa Rosa.

Ing. Luis Jácome, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que en coordinación con la EPMMOP se estaba haciendo un prediseño de un intercambiador para bajar la sección, ya que se tienen otras vías. Todas las vías grandes que forman parte del sistema de autopistas que constan en el mapa PUOS V1 tienen faja de afectación.

Siendo las 11h30 sale de la sala de sesiones el Concejal Sergio Garnica Ortiz y encarga la presidencia al Concejal Jorge Albán.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Manifiesta que la prolongación de la Av. Fernández Salvador afecta a tres barrios pequeños, ya que aparentemente se está dejando sin afectar a un terreno de la Fuerza Aérea Ecuatoriana.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Indica que las dos vías previstas es para mejorar el tránsito en sentido este oeste, se debería mejorar la extensión de la Av. Isaac Albeniz para que funcione mejor, si se amplía a costa de los terrenos de la Fuerza Aérea la una opción era pasar por medio de estos terrenos, pero era fragmentar a la base aérea lo cual no es tan razonable, la otra opción era ir a filo de la base aérea por la Av. Fernández Salvador, donde la afectación sería a las viviendas unifamiliares que están al borde, el costo pro expropiación era menor, al parecer hay la posibilidad que la Fuerza Aérea venda estos terrenos y se realice un PUAE.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta es una alianza estratégica la FAE pone el suelo, inversionistas ponen el capital inmobiliario, la FAE recupera con algo de utilidad el suelo y se deja habilitado alrededor de 23 hectáreas, cabe decir que cualquier modificación al trazado vial actual afecta a la Ordenanza Metropolitana No. 352 del Plan Especial Bicentenario.

El PUAE fue una pieza central, ya que planteaba un replanteo de la Av. Amazonas, para evitar que le divida en dos al predio en el sentido norte sur, se ponía a la Av. Amazonas hacia el borde del parque para tener una gran unificación de predios, la segunda cosa que hacía ese PUAE era conservar los pabellones de característica histórica de tal manera que no haya ninguna afectación al patrimonio, se podría tratar de reactivar ese PUAE, ya que había el interés de un grupo de inversionistas importante y eso aportaba la financiación dos kilómetros del bulevar Amazonas y permitiría tener un perfil urbano bien constituido.

Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (S): Indica que se debe afinar cual es la opción más viable o tratarlo como una transitoria que mientras no se defina un proyecto específico se mantendría esa vía.

Siendo las 12h05 ingresa en la sala de sesiones el Concejal Sergio Garnica Ortiz y asume la presidencia.

4. Conocimiento del 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: Manifiesta que se ha cambiado unas pequeñas cosas a nivel de conceptos, en la definición de capturas, en formas de pago y ha hecho el análisis de fórmulas referentes a la utilidad. En la exposición de motivos eliminaron el último párrafo para no entrar en conflicto con la Ley de Tierra Rurales y Territorios Ancestrales, ya que estaba relacionado con los cambios de clasificación de suelo. (La presentación se adjunta a la presente acta como anexo 2).

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que se solicitó que se incorpore los artículos 186 y 424 del COOTAD, y pedir el criterio a la Dirección Metropolitana Tributaria para saber si es tasa o contribución especial de mejoras.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que tienen un

facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, la regulación para la captación de plusvalías; lamentablemente la normativa nacional no desglosa ni el concepto de plusvalía ni el ejercicio de captación, ya que la captura de plusvalía no es una tasa, no es una contribución especial de mejoras, pero sí es un ingreso que puede ser regulado por ordenanza.

Las definiciones de una tasa, tanto en el COOTAD como en la legislación municipal, no corresponde a la naturaleza de la recaudación, la tasa es la tarifa, el precio que el Municipio pone por un servicio; el tributo es una imposición a los predios por el hecho de estar en el cantón, una contribución especial de mejoras es el recaudo que el Municipio hace por una obra que beneficia a la valorización predios; la captación de plusvalía es una participación que el Municipio reclama por la valorización de un predio producto de cambios normativos, es un impuesto a la utilidad.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta cuándo se activa el impuesto de plusvalía.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se activa en el momento que hay la transferencia de dominio. El acto se hace exigible en el momento que el Municipio, a través de la aprobación de un PUAE, otorga derechos adicionales, un mayor aprovechamiento del predio, no cuando ese predio es sujeto a una transacción de compraventa. Se ha cambiado un poco el concepto de captura de plusvalía.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que se debería ampliar el título, o ver en que literal cabe, para no someterle únicamente al PUAE, sino a la modificatoria de clasificación de uso y clasificación. El tema de captura se debe incorporar en la Ordenanza del PUOS.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que se agregó el artículo 4 "Ausencia de Regulación Urbana", el cual se da hacia los predios que tiene zonificación especial ZC, ya que no tienen una zonificación de partida, es una norma que consta en la resolución que fija los PUAE, pero se vio que era oportuno que conste en esta ordenanza.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que en el artículo 8 "Alcance de Efecto por Captura de Plusvalía", al final del segundo párrafo se incorpora la frase: "*o de conformidad a lo dispuesto en los artículos que regulan el convenio por compensación social y facilidades de pago monetario, expresados en el capítulo IV de la presente Ordenanza*", con esto la Ordenanza lo que hace es modificar las determinaciones urbanísticas establecidas en el PUOS, pero se hacen efectivas esas determinaciones a favor del predio previa cancelación, que se puede hacer de dos maneras monetariamente o a través de un convenio que compensa en infraestructura o suelo el valor resultante de la aplicación de fórmulas, el IRM adquiere vigencia una vez que se ha cancelado el valor resultante de la fórmula de captura de plusvalías.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Consulta quiénes forman parte de la mesa de técnica de PUAE.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que son cinco Secretarios: de Territorio, Hábitat y Vivienda; Coordinación Territorial y Participación Ciudadana; Movilidad; Ambiente; Planificación; y, adicionalmente, cuando se requiere, participan con voz las empresas: EPMMOP y EPMAPS.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que se debe determinar, si se acepta el valor monetario, el destino de los valores, cómo van a ser manejados y las facilidades de pago, lo que se debe discutir a profundidad, para evitar que suceda lo mismo que en el PUAE Arts Cumbayá. Solicita se continúe revisando los cambios propuestos

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica en el artículo 10 "Pagos de Captura de Plusvalías" se incorpora el literal c), con lo cual se podría aceptar que se pague con sueldo siempre y cuando ese suelo sea habilitante.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Señala que es interesante la propuesta, sin embargo el Municipio tiene cantidades de bienes raíces, en algunos casos por procesos de coactivas o compensaciones, que en ocasiones se les va perdiendo la pista por lo que se deberían dar destino inmediato a esos inmuebles para que no se pierdan.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que esta compensación también debe pasar a conocimiento de la Comisión y del Concejo Metropolitano, a fin de verificar que se cumplan los parámetros establecidos.

Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Indica que se debe especificar quién aprueba.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que será aprobado por el Concejo Metropolitano.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica que esto permitiría tener suelo habilitado para desarrollo de vivienda de interés social. El artículo 11 describe el convenio de pago por compensación social.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que los términos básicos del convenio deberían ir en la Ordenanza Especial; la Secretaría podría preparar los términos y contenidos del convenio, el cual debería adjuntarse a la ordenanza.

Arquitecto Herdoíza: Indica que los términos y condiciones del convenio deben constar en la ordenanza, y luego la Secretaría desarrollará un convenio en función de esos términos; en convenio no necesariamente debe ir en la ordenanza ya que es un anexo de la misma.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que se debe mejorar la redacción del artículo 11, ya que se autoriza a la Secretaría a suscribir los convenios, lo cual primero debe aprobar el Concejo Metropolitano.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Indica el artículo 13 regula las facilidades de pago monetario.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que en este tema se debe dejar en claro que las facilidades de pago debe ser aprobada por el Concejo, además se deba aclarar el destino de los fondos.



Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E): Indica que con lo manifestado se entiende que el Concejo Metropolitano conocerá en un solo debate: el PUAE, el convenio y las facilidades de pago; y, le faculta al Alcalde o a su delegado a suscribir el convenio.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidentes de la Comisión: Manifiesta que con ello no queda nada suelto, solicita que se mejore la redacción y se continúe con el siguiente cambio.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Informa que en la Disposición General Primera se indica la asignación de los fondos obtenidos en la captura de plusvalías por cambios normativos en el uso y ocupación del suelo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que se debe hacer una estimación de a cuánto representa el 5%, se debe ver la forma de destinar estos fondos para el espíritu de la ordenanza y que no vaya a gasto corriente.

Concejal Eduardo Del Pozo: Indica que no debería establecer directamente a la Administración Zonal o a las Empresas, sino a la zona de influencia del PUAE.

Concejal Jorge Albán: Sugiere que como Disposición General Segunda se indique que los recursos en pago de plusvalías no remplazan las obras que el proyectista debe asumir por impactos y obras de mitigación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita que se remita el último proyecto con las observaciones realizadas, a fin de convocar una sesión extraordinaria con los 21 Concejales.

5. Varios.

5.1. Urbanización La Comarca.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del Concejal Sergio Garnica Ortiz: Indica que La Comarca es una urbanización de interés social y desarrollo progresivo, ejecutada al amparo de las disposiciones de la Ordenanza Metropolitana No. 172, cuenta con el informe técnico favorable de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y con el informe legal favorable de la Procuraduría Metropolitana para que pueda ser aprobada, cumple con todos los requisitos de orden técnico, pertenece a un grupo de funcionarios municipales.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone acoger los informes y que pase para conocimiento del Concejo Metropolitano, incorporando la exposición de motivos.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia	1		
TOTAL	5	0	0

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

Siendo las 13h17 y al haberse agotado los puntos del orden del día, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión y la señorita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

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


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

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

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

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

2 ANEXOS CON 11 FOJAS.

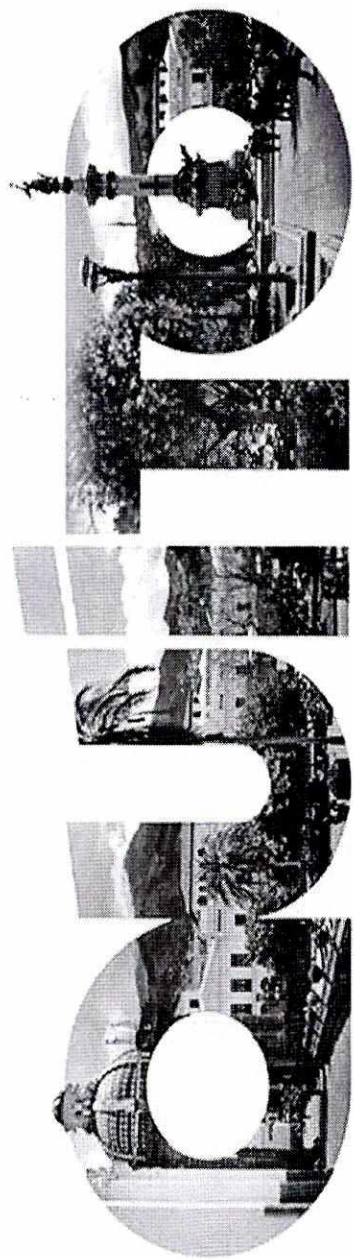
Acción:	Responsable:	Unidad:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	
Revisado por:	R. Delgado	GC	
Revisado por:	A. Fiallos	Despacho SG	

ANEXO

1

R

11



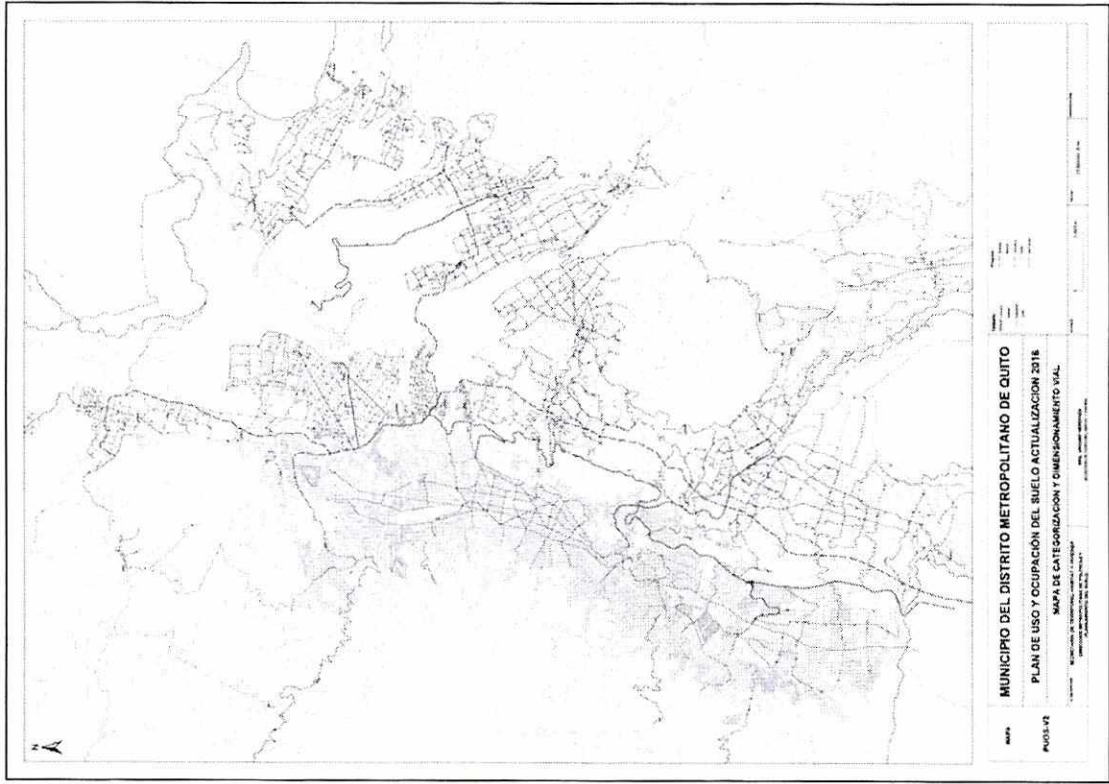
ALCALDÍA

2

PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO ACTUALIZACIÓN 2016

2

MAPA DE CATEGORIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO VIAL PUOS 2016



R

VIAS PLAN ESPECIAL BICENTENARIO



Handwritten signature or mark.

CUADRO No. 13 DERECHOS DE VIAS

No	NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VÍA	DERECHO DE VÍA medido desde el eje de la vía.	RETIRO DE CONSTRUCCIÓN Medido a partir del derecho de vía.
1	Perimetral Regional (E-35)	Arterial	25 m.	15 m
2	By Pass: Pifo – Yaraquí – El Quinche (Perimetral Regional E-35)	Arterial	24 m.	15 m
3	Troncal Metropolitana (Perimetral Quito)	Expresa	35 m.	15 m
4	Ruta Viva (Av. Simón Bolívar – Perimetral Regional E-35) (a)	Colectora + carriles de servicio	25 m.	15 m
5	Ruta Gualo Nuevo Aeropuerto (Av. Simón Bolívar – Conector Alpaachaca - Perimetral Regional E-35)	Expresa	15 m.	10 m
6	Ruta Norte Nuevo Aeropuerto	Expresa	15 m.	10 m
7	Conector Alpaachaca (Perimetral Regional E-35 – Nuevo Aeropuerto) (b)	Expresa	18,75 m.	10 m
8	Troncal Metropolitana – Tramo Av. Simón Bolívar – Av. Manuel Córdova Galarza (Carcelén) (c)	Expresa	25 m.	5 m.
9	Troncal Metropolitana – Tramo Av. Manuel Córdova Galarza – Av. Mariscal Sucre (Caminos de la Libertad-San Enrique de Velasco) (d)	Colectora	18.30 m.	0m.
10	Autopista General Rumiñahui	Expresa + carriles de servicio	26 m.	10 m
11	Panamericana Norte- Tramo Av. Simón Bolívar – Calderón	Expresa + carriles de servicio	25 m.	5 m
12	Calderón - Guayllabamba – Cusubamba	Arterial	25 m.	15m
13	Guayllabamba- Puente Río Pisque	Arterial	25 m.	15 m
14	Puente Río Pisque – Perucho – San José de Minas – Limite del DMQ	Colectora	8 m.	5 m

15	Av. Manuel Córdova Galarza (e)	Arterial + carriles de servicio	25 m.	10 m
16	Av. Simón Bolívar (Panamericana Sur – Redondel de Zambiza-Gualo) (f)	Expresa	25 m.	5 m
17	Av. Padre Carolo (g)	Arterial	25 m.	5 m
18	Av. Mariscal Sucre (h)	Semi Expresa - Arterial	25 m.	5 m
19	Prolongación Sur Av. Mariscal Sucre(Entrada la Ecuatoriana-limite sur Distrito)	Arterial	25 m.	5 m
20	Periférico Sur Occidental –	Expresa	15 m.	10 m
21	Calacali – Nanegalito	Arterial	15 m.	10 m
22	Av. De los Granados – Nayón (Antiguo acceso a Nayón)	Colectora	8 m.	5 m
23	Interoceánica (i)	Colectora	13,45 m.	5 m
24	Ataguña – Conocoto (j)	Colectora	13 m.	5 m
25	Intervalles Oriental y Occidental	Colectora	10 m.	5 m
26	Antigua Vía Quito – Conocoto	Colectora	9 m.	5 m
27	Prolongación Av. Simón Bolívar (Carretas – Vía a Calacali)	Colectora	15m	5m
28	Acceso El Inca (Av. Simón Bolívar – Av. Eloy Alfaro)	Colectora	13 m.	5 m
29	Av. Ijaló (Conocoto – El Tingo)	Colectora	12 m.	5 m
30	Quito – Chiriboga (k)	Colectora	8 m.	5 m
31	Quito – Lloa (l)	Colectora	8 m.	5 m
32	Quito – Nono (k)	Colectora	8m.	5 m
33	San Antonio de Pichincha – Perucho	Colectora	8 m.	5m
34	Princesa Toa (Oñaneda)	Colectora	10 m.	5 m
35	Autovía Patria Tramo I: Intervalles – Simón Bolívar	Arterial	10 m.	10 m
36	Ruta Collas	Expresa	50 m.	

12

NOTAS CUADRO 13

37	Av. Luis Ramón Pérez (Ex - Av. Simón Bolívar desde intercambiador del Ciclista al Intercambiador de la Av. Simón Bolívar sector Monte Olivo) (f)	Expresa	25 m	5m
38	Av. Gonzalo Pérez Bustamente (Ex - Av. Simón Bolívar desde la Av. Maldonado al Intercambiador de la Av. Simón Bolívar sector Lucha de los Pobres) (f)	Expresa	25m	15m
39	Vía Papallacta 28C	Arterial	13.5 m	15m
40	Vía San Antonio - Calacalí	Colectora	9 m	5 m
41	Acceso suroriental	Arterial	25 m	5 m
42	Enlace prolongación Av. Simón Bolívar – Autopista Manuel Córdoba Galarza Sector Maresa	Colectora	14.40 m	5 m
43	Enlace prolongación Av. Simón Bolívar – Autopista Manuel Córdoba Galarza Sector Pusuqui	Colectora	17.25 m	5 m
44	Periférico Sur Oriental	Expresa	15 m.	10 m
40	Línea férrea	Expresa	10 m	De acuerdo a forma de ocupación asignada en el IRM

- a) Ancho variable de acuerdo a proyecto vial aprobado según la ordenanza 008 del 24 de julio del 2011 Red vial básica de la Zona Nororiental del Distrito, los lotes frentistas a la ruta VIVA tendrán acceso únicamente por los carriles de servicio.
- b) En el conector Alpacaca no se permitirá acceso directo a los predios frentistas, esto se realizará por vías secundarias.
- c) En el tramo desde el intercambiador de la Panamericana Norte hasta el cruce con la Av. Manuel Córdoba Galarza, el derecho de vía es de 25 m del eje y retiro de construcción de 5 m (Acuerdo Ministerial 005 de 25/01/89 R.O. 120 de 31/01/89).
- d) Desde el cruce con la Av. Manuel Córdoba Galarza hasta el barrio San Enrique de Velasco, el derecho de vía es de 18,30 m desde el eje y 0 m de retiro de construcción (Acuerdo Ministerial 045 de 20/09/95 R.O. 795 de 04/10/95).
- e) En la zona urbana de Pomasqui, el derecho de vía es de 11 m a cada lado del eje.
- f) La sección transversal de la Av. Simón Bolívar, en los tramos con usos de suelo urbano y rural, incluye carriles laterales de servicio para el acceso y salida vehicular de los lotes frentistas; se podrá prescindir de los mismos, únicamente con informe favorable de la EPMIMOP-Q; para los tramos con uso de suelo rural, la conectividad a la vía será aprobada con informe técnico de la EPMIMOP-Q.
- g) En el tramo desde la Av. Morán Valverde hasta el Escalón 1, el derecho de vía es de 12.20 m y el retiro de construcción es 0 m. En el tramo desde el Escalón 1 hasta el enlace Av. Simón Bolívar - Av. Pedro Vicente Maldonado - Av. Mariscal Sucre, se observará un derecho de vía de 25 m desde el eje de la vía y un retiro de construcción de 5 m.
- h) En el tramo desde la Av. La Ecuatoriana hasta el túnel de San Juan, el derecho de vía será de 15 m y el retiro frontal de 0 m. En el tramo desde el túnel de San Juan hasta la calle Albornoz, el derecho de vía será de 15 m y el retiro de construcción de 5 m. Desde la calle Albornoz hasta la Obispo Díaz de la Madrid, el retiro frontal será de 0 m. Desde la Av. Mariana de Jesús hasta la Av. Manuel Córdoba Galarza el derecho de vía será de 25 m y el retiro frontal será de 5 m. En lo que se refiere al tipo de vía, el tramo desde la Av. La Ecuatoriana hasta el túnel de San Diego corresponde a una vía Arterial; desde el túnel de San Diego hasta la intersección con la Av. Diego Vásquez de Cepeda, corresponde a una vía Expresa.
- i) En el tramo Tumbaco hasta El Arenal, el derecho de vía es de 13,45 m con un retiro de construcción de 5 m de ancho variable en ciertos tramos; desde El Arenal hasta el acceso a Puenbo, el ancho de la vía es de 9 m y entre el acceso a Puenbo y la "y" de Pifo, el derecho de vía es de 11.70 m y el retiro de construcción de 10 m de acuerdo al mapa PUOS V2.
- j) De ancho variable en ciertos tramos, de acuerdo al mapa PUOS V2.
- k) En la zona consolidada se mantendrá el ancho existente, sin retiro de construcción.

ANEXO

2

R

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 el desarrollo urbano.

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

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



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

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

CONSIDERANDO:

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador señalan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EXPIDE:

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

Capítulo I CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- Regular el procedimiento para la captura de las plusvalías generadas por cambios normativos en el uso y ocupación de suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, a través de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) que cuenten con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a los establecidos en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

Artículo 2.- Definiciones.-

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

del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de derechos adicionales de construcción o habilitación de suelo, según los siguientes casos:

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

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

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

Artículo 5.- Supuestos de sujeción y de exención.- Están obligados al pago de la contraprestación económica por valorización del suelo, producto de cambios normativos que incrementen los índices de aprovechamiento en el uso y ocupación del suelo de un predio en el

Distrito Metropolitano de Quito, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que promuevan un PUAE, a excepción de:

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

Capítulo II PROCEDIMIENTOS DE CÁLCULO PARA LA CAPTURA DE PLUSVALÍAS

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

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

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

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

Donde:

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

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

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

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

AB = Área bruta excedente de construcción.

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

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

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

Donde:

C_{Pu} = Captura de plusvalías por el cambio de uso de suelo y/o condiciones de ocupación.

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

AUU = Área Útil (Neta) Urbanizable.

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

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

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

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

$$CP = CPe + CPu$$

Donde:

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

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

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

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

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

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

Donde:

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

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

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

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

AB = Área Bruta excedente de Construcción.

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

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

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

Donde:

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

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

AUU = Área Útil (Neta) Urbanizable.

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

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

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

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

$$CPr = CPer + CPur$$

Donde:

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

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

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

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

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

Capítulo III ALCANCE Y EFECTOS DE LA CAPTURA DE PLUSVALÍAS

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

Los beneficios y derechos normativos establecidos en la ordenanza que regulará cada PUAE se harán efectivos, es decir actuarán como regulación aplicable al predio o a los predios resultantes del PUAE, previa la cancelación de los valores señalados en el párrafo precedente o de conformidad a lo dispuesto en los artículos que regulan el convenio por compensación social y facilidades de pago monetario, expresados en el capítulo IV de la presente ordenanza.

Artículo 9.- Del licenciamiento de los PUAE.- Una vez verificado el pago por concepto de captación de plusvalías o previo a la verificación del cumplimiento de las obligaciones

estipuladas en el convenio señalado en el artículo precedente, los promotores o propietarios del PUAE podrán obtener bajo los procedimientos administrativos especial y simplificado previstos en la normativa, las Licencias Metropolitanas Urbanísticas LMU (10) o LMU (20) según corresponda a cada caso, aplicando para tales efectos las regulaciones previstas en la ordenanza aprobatoria de dichos proyectos.

Capítulo IV DEL PAGO DE PLUSVALÍAS

Artículo 10.- Pago por captura de plusvalías.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de contraprestación económica por captura de plusvalías, podrá ser realizado por parte de los administrados, aplicando una o varias de las siguientes modalidades aprobado por el Concejo Metropolitano:

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

Artículo 11.- Convenio para el pago por compensación social.- Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c), del artículo anterior se autoriza, previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano, a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, con asesoría de la Procuraduría Metropolitana y las entidades competentes para cada caso, a suscribir convenios con los administrados, en los cuales se deberá incorporar los siguientes aspectos:

- I) el dimensionamiento económico de la compensación, se realizará por un valor equivalente al resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en este instrumento;
- II) los equipamientos e infraestructuras basarán su tipología según lo establecido en la normativa vigente, bajo las directrices descritas a continuación:
 - a) El presupuesto destinado a la ejecución de estos equipamientos e infraestructura será analizado por la entidad competente en el Distrito Metropolitano de Quito, quienes emitirán un criterio técnico el mismo que será documento habilitante del convenio.
 - b) La fiscalización y recepción de las obras será realizada por la entidad competente correspondiente según lo establecido en la normativa vigente.
- III) la compensación social en suelo será valorado según los siguientes casos:
 - a) Cuando el suelo se encuentra dentro del PUAE, el valor del suelo por m² será el correspondiente al valor del AIVA resultante del PUAE.
 - b) Cuando el suelo este fuera del área donde se desarrolla el PUAE, su valor será el correspondiente al valor del suelo según el avalúo catastral vigente establecido por la entidad encargada del catastro municipal.
- IV) la compensación social en suelo prevista en el literal c) del artículo anterior podrá considerar la entrega de suelo urbanizado y/o de unidades de vivienda de interés social en condiciones de habitabilidad, proceso que deberá contemplar lo siguiente:
 - a) El presupuesto, la revisión del diseño, la fiscalización y recepción de las obras estará a cargo de la por la entidad competente en el Distrito Metropolitano de Quito.
- V) Para efectuar el pago por compensación social se realizaran todas las acciones legales pertinentes para la transferencia de dominio a favor del MDMQ.

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

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

Artículo 13.- Facilidades de pago monetario.- el Concejo Metropolitano autorizará facilidades para el pago monetario por concepto de captura de plusvalía y el

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.

Todos los convenios generados por facilidades de pago monetario establecerán los respectivos plazos de exigibilidad de pago.

Artículo 14.- La Tesorería Metropolitana, llevará un registro individualizado del control y cumplimiento de los convenios de pago suscritos, debiendo reportar inmediatamente los casos de incumplimiento en los pagos de las cuotas parciales establecidas, a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA: La Secretaría General de Planificación en la proyección del presupuesto anual del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, procurará asignar los fondos obtenidos en la captura de plusvalías por cambios normativos en el uso y ocupación del suelo operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, en los siguientes porcentajes: 95 % en obra pública en la Administración Zonal correspondiente a la implantación de los proyectos, y 5 % para el desarrollo de planes de ordenamiento territorial generados en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Desarrollo de obra pública en el área de influencia

Por ningún concepto los valores recaudados serán destinados a gasto corriente

SEGUNDA: los recursos en pago de plusvalías no se descontaran por las obras de mitigación a los impactos producidos por el desarrollo del PUAE.

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.

TERCERA: En el plazo de 60 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda actualizará las resoluciones que fija el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, observando lo dispuesto en la presente ordenanza.

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

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitan 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 Metropolitan 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 Metropolitan 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 Metropolitan de Quito, el
.- Distrito Metropolitan de Quito,

Abg. María Elisa Holmes
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



1