


18

Fecha: **09 JUL 2018** Hora **11:15**

Oficio No. STHV-DMQU **3322** -2018

Nº. HOJAS **-18h**
Recibido por: 

DM Quito,

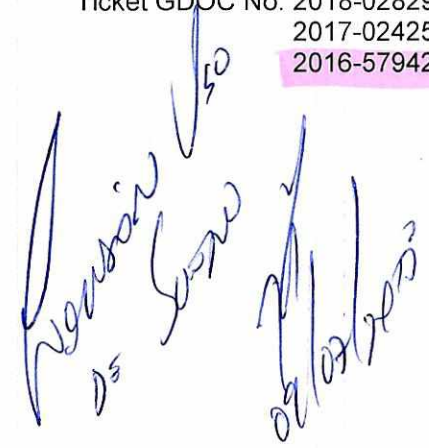
5 JUN 2018

Ticket GDOC No. 2018-028296 ✓
2017-024253
2016-579423 ✓

Abogado
Sergio Garnica
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
CONCEJAL METROPOLITANO**

Abogado
Diego Cevallos
**SECRETARIO GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-



Asunto: Cobro de regalías por uso de espacio público
Ref. Oficio No. 00628-SGCTYPC-CI-2018
Oficio No. SGC-2018-0994
Oficio No. 655-SGO-CMQ-2016
Oficio No. SG-0162

De mi consideración:

En atención al oficio No. SGC-2018-0994 de fecha 23 de marzo de 2018, remitido a esta Secretaría mediante oficio No. 00628-SGCTYPC-CI-2018 de fecha 09 de abril de 2018 por la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, en el que se indica que en la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria, realizada el día lunes 19 de marzo de 2018, se recibió al señor Mario Rivera quien solicita se revise el valor de las regalías a cancelar por la ocupación de la laguna del Parque La Alameda, por lo que la Comisión resolvió: "realizar un exhorto e insistir en los oficios Nos. 655-SGO-CMQ-2016 y SG-0162 del 13 de diciembre de 2016 y 18 de enero de 2017, respectivamente, para la revisión y reforma de la normativa relativa a cobro de regalías por uso de espacio público".

Al respecto me permito informar que esta Secretaría ha llevado un proceso de análisis y revisión de la Resolución A001A, suscrita el 21 de febrero de 2014, reformada por la Resolución A006 suscrita el 21 de marzo de 2014, la cual delega a las y los Administradores Zonales la atribución para otorgar permisos y suscribir convenios para la utilización temporal y exclusiva de bienes públicos de uso público en espacio físico, aéreo, superficie y subsuelo. El análisis se realizó tanto de las actividades autorizadas así como de las fórmulas correspondientes al cálculo de las regalías determinadas en dicha resolución con la finalidad de evaluar la razonabilidad y proporcionalidad de los valores de regalías relacionados a las AIVAS correspondientes a la localización de actividades que requieran utilizar de manera temporal y exclusiva los bienes públicos de uso público.

Parte del análisis reveló también que las actividades y fines autorizados para el uso y ocupación temporal del espacio público son muy reducidos y que no existe establecido un procedimiento administrativo para la emisión de las autorizaciones.

En cuanto al cálculo de la regalía, el artículo 4 de la Resolución A001A, establece distintas fórmulas para establecer el valor de cobro de la regalía en función de la superficie, temporalidad y uso solicitado, para los siguientes casos:

- a) *Para todos los fines establecidos en el Artículo 1 de la resolución con una ocupación de hasta 2.000 metros cuadrados de superficie. No se incluye en esta fórmula la actividad de implementación de mesas y sillas como elemento complementario de la actividad comercial en establecimientos de expendio de alimentos y bebidas;*
- b) *Para la implementación de mesas y sillas como elemento complementario de la actividad comercial en establecimientos de expendio de alimentos y bebidas con una ocupación de hasta 2.000 metros cuadrados de superficie para tres casos: Zona Especial Turística La Mariscal; Zona Especial Turística Centro Histórico; y en el resto de la ciudad fuera de las zonas especiales turísticas;*
- c) *Para cualquier actividad con una ocupación mayor a 2.000 metros cuadrados de superficie.*

De los casos anteriormente explicados, se derivan un total de cinco fórmulas con variables de cálculo relacionadas a la superficie de ocupación, el tiempo de ocupación y el valor del suelo. Cuatro de las cinco fórmulas pertenecen a los casos a) y b), que no solo responden a la mayoría de las solicitudes y permisos otorgados en el DMQ, sino que la variable relativa al valor del suelo de estas cuatro fórmulas, hace relación directa al valor más alto del metro cuadrado de suelo establecido en las Áreas de Intervención Valorativa del Distrito Metropolitano de Quito (AIVA).

De las cinco fórmulas, la más utilizada es la aplicada a todos los usos, excepto mesas y sillas, con áreas inferiores a 2.000,00 m²:

$$R = A \times B \times C$$

Donde: A es igual al 10% del valor AIVA más alto del territorio, dividido para 365; B es igual a la superficie a ocupar, expresada en metros cuadrados; y, C es igual al tiempo solicitado expresado en días.

El análisis permitió identificar dos condiciones que han incidido en el incremento de los valores de regalía calculados con las fórmulas vigente:

1. La fórmula para el cálculo de la regalía utiliza las AIVA como factor, las mismas que en los últimos años se han incrementado, lo que se ve reflejado en el incremento al valor de la regalía. Las AIVA debieron haber sido actualizadas cada dos años mediante ordenanza, sin embargo, se constató que de 2008 a 2016 se actualizaron cada 4 años, lo que repercutió en un incremento considerable en cada actualización.

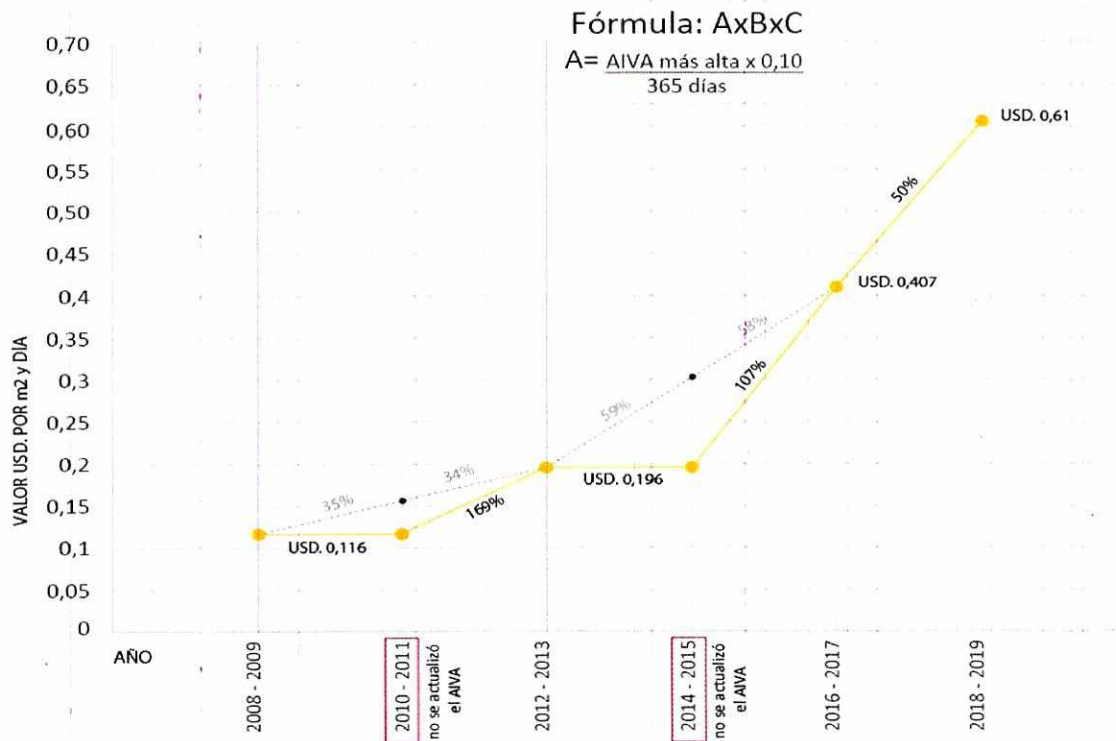
La Ordenanza Metropolitana No. 196 suscrita el 22 de diciembre de 2017, aprueba el plano del valor del suelo urbano y rural, y determina que el valor AIVA más alta para el bienio 2018-2019 es de USD. 2.210,00, correspondiente al eje de la Av. República del Salvador en el Sector de La Carolina.

La Ordenanza Metropolitana No. 093 del 23 de diciembre de 2015 estableció el valor más alto del metro cuadrado de suelo para el bienio 2016-2017 en USD. 1.485,00, correspondiente al mismo eje de la Av. República del Salvador, siendo anteriormente el valor más alto USD. 715,00, correspondiente al eje de la Av. Amazonas entre la Av. NNUU y Av. República, valor establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 152 del 14 de diciembre de 2011, para el bienio 2012-2013. El siguiente cuadro ejemplifica el valor de regalía correspondiente a 1,00 metro cuadrado por día en cada actualización de las AIVA, aplicando la fórmula vigente para todos los usos, excepto mesas y sillas, con áreas inferiores a 2.000,00 m²:

BIENIO	ORDENANZA APLICADA	VALOR AIVA MÁS ALTO (USD)	ÁREA (m2)	TIEMPO (días)	REGALÍA (USD)
2012-2013	OM 152 – 2011	715,00	1	1	0.196
2014-2015	OM 152 – 2011	715,00	1	1	0.196
2016-2017	OM 093 – 2015	1.485,00	1	1	0.407
2018-2019	OM 196 - 2017	2.210,00	1	1	0.610

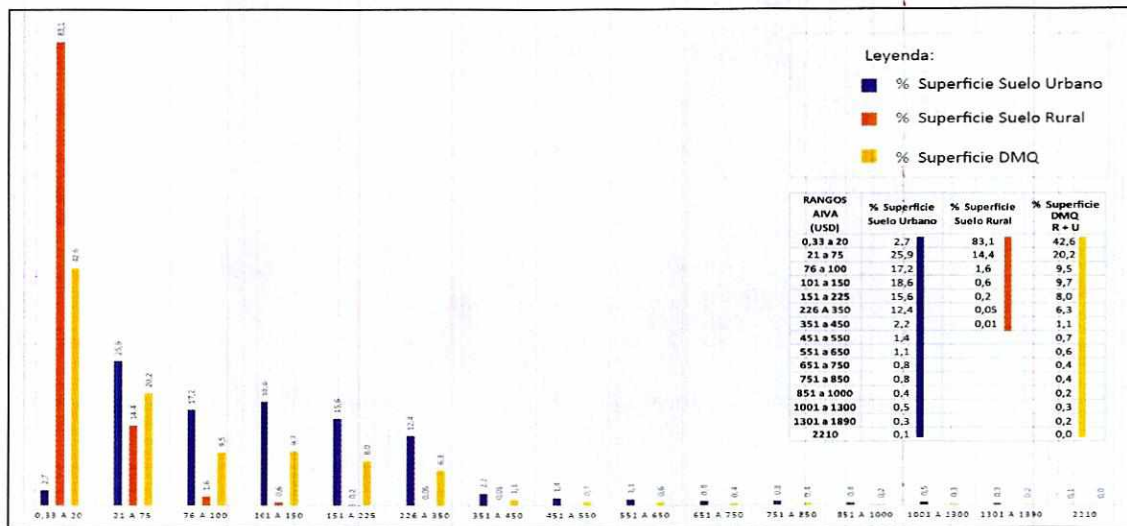
El siguiente gráfico ilustra los incrementos entre 50% y 100% respecto al valor anterior, aplicando la fórmula vigente para todos los fines excepto mesas y sillas.

Gráfico No. 1 – Incremento de regalía en cada actualización del AIVA



- Las cuatro fórmulas de los casos a) y b) utilizan el valor AIVA más alto del Distrito Metropolitano de Quito para el cálculo, incluyendo suelo rural y urbano, sin embargo se ha verificado que el AIVA más alta corresponde a una porción mínima del territorio. Acorde a los valores actuales establecidos en la Ordenanza Metropolitana No. 196, el valor AIVA más alta para el bienio 2018-2019 de USD. 2.210,00 representa solamente el 0,002% del territorio (Gráfico No. 2).

Gráfico No. 2 – Relación Superficie Territorial con AIVA en el DMQ



De los resultados del análisis de la resolución vigente, se estructuró por parte de esta Secretaría una propuesta de Resolución con:

- La fórmula de cálculo para las regalías,
- Las actividades autorizadas, organizadas en 30 fines distribuidas en 6 categorías;
- Las entidades responsables de emitir criterios para su autorización; y
- Los requisitos y el procedimiento administrativo para el efecto.

Esta propuesta fue revisada en varias mesas de trabajo con las distintas entidades municipales competentes en el tema, como Administraciones Zonales, Empresas Públicas Metropolitanas y Secretarías.

La propuesta de la fórmula para el cálculo de regalías, establece una única fórmula para todos los casos compuesta de la siguiente manera:

$$R = A \times B \times C \times D$$

En dónde:

- R, es el valor de la regalía
- A, COSTO DIARIO POR METRO CUADRADO DE OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO: Es el valor del promedio ponderado del metro cuadrado de suelo establecido para los rangos de las áreas de intervención valorativa (AIVA) del Distrito Metropolitano de Quito, vigente, elaborada y actualizada por la Dirección Metropolitana de Catastro, dividido para 365 días.

El factor A aplicable a cada caso, estará predeterminado en función del valor del AIVA correspondiente a la ubicación del espacio solicitado, comprendido en uno de los rangos establecidos en el siguiente cuadro:

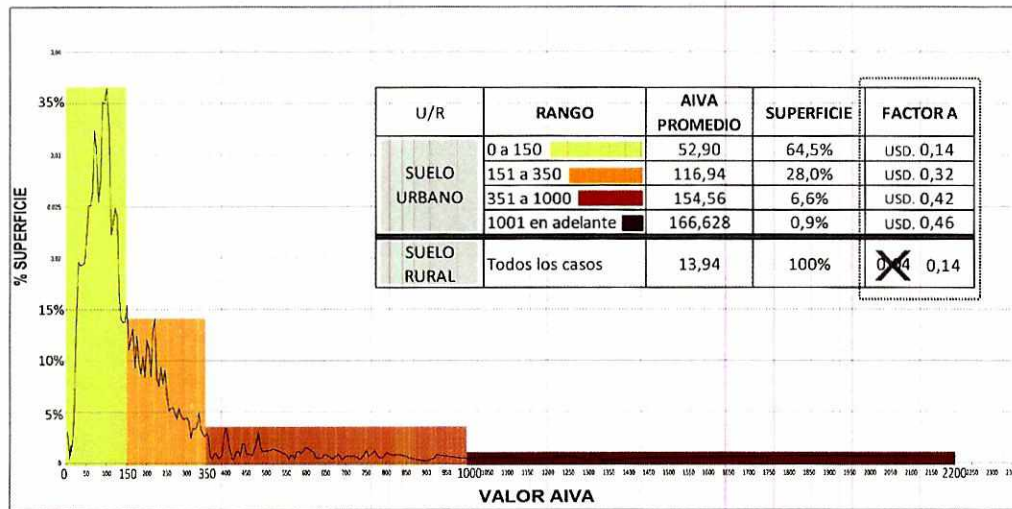
SUELO U/R	RANGO AIVA (USD.)	PP* (USD.)	FACTOR A PP/365 días (USD día)
SUELO URBANO	1. 0 a 150	52,90	0,14
	2. 151 a 350	116,94	0,32
	3. 351 a 1000	154,56	0,42
	4. 1001 en adelante	166,628	0,46
SUELO RURAL	5. Todos los casos	—	0,14

Promedio Ponderado: Resultado de la sumatoria entre el peso (%) de las superficies de las AIVAs por el valor del m2 de dichas AIVAs comprendidos en un determinado rango.

En el caso de que se identifique más de dos AIVA para el espacio solicitado, se considerará el AIVA más alta.

Se identifican cuatro rangos del AIVAU en función al porcentaje de la superficie de territorio que ocupa, como muestra el siguiente gráfico:

Gráfico No. 3 – Rangos de AIVA respecto a la superficie territorial en suelo urbano.



- B, SUPERFICIE DEL ESPACIO PÚBLICO A SER OCUPADA TEMPORALMENTE: Medida en metros cuadrados y calculada como superficie bruta del espacio público. En los casos de uso y ocupación para rutas en vías o senderos iguales o superiores a **500 metros lineales**, para todos los casos se multiplicará **por 3 metros** para obtener la superficie en metros cuadrados.
- C, TIEMPO DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: Acordado entre las partes y expresada en días. En los casos que se solicite en un solo día menor o igual a siete horas se considerará la fracción del día calculada por 24 horas y solo se podrá calcular por hora completa, conforme lo establecido en cuadro (abajo). Si se solicita más de 8 horas en un solo día se considerará por un día, de igual manera, si se solicita menos de 8 horas en dos o más días, se calculará por los días solicitados, independientemente de que en la sumatoria de las horas la resultante sea igual o menor a siete horas.

Horas solicitadas en un día	Fracción del día equivalente calculada por 24 horas
1 hora	0,042
2 horas	0,083
3 horas	0,125
4 horas	0,167
5 horas	0,208
6 horas	0,250
7 horas	0,292

- D, FACTOR POR FINALIDAD DE USO: Factor en función a la actividad que se solicite, organizados por: Fines comerciales y de servicios; fines culturales y educativos; fines recreativos y deportivos; fines de servicios sociales; fines constructivos; y, otros fines. El factor varía entre 0,5 y 1.

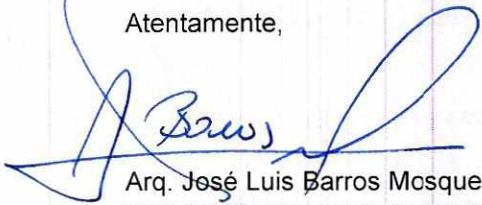
CONCLUSIONES:

- La fórmula propuesta busca prevenir aumentos constantes y desmesurados en la regalía para el uso y ocupación exclusiva y temporal del espacio público.
- La propuesta de resolución sustitutiva a la Resolución A001A, establece las actividades autorizadas, procedimientos y responsables para la suscripción de convenios y autorizaciones para el uso y ocupación exclusiva y temporal del espacio público.

Al momento de la emisión de este informe, la propuesta de resolución sustitutiva se encuentra en la última etapa de revisión, previo a remitirla al Señor Alcalde, para su revisión y suscripción.


Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. José Luis Barros Mosquera

**DIRECTOR METROPOLITANO DE DESARROLLO URBANÍSTICO
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	WDe la Torre	UUyEP	2018.06.26	
Revisión:	AÁvila	DMDU	2018.06.26	