

2019-023312 24



PROCURADURÍA METROPOLITANA

Manuscrits de "Comisión de Uso de Suelo" i "Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda"

EXPEDIENTE PRO - 2019-01126
GDOC: 2019-023312
DM QUITO,

30 ABR. 2019

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
RECEPCIÓN

FECHA: 30 ABR 2019 HORA: 15H08

Nº HOJA: - 03 -

Recibido por: AIZOP

Abogado
Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e) para emitir el siguiente criterio legal:

SOLICITUD:

El doctor Mauricio Rodas Espinel, Alcalde Metropolitano, mediante Oficio No. A 0079 de 06 de marzo de 2019, remitió al Secretario General del Concejo Metropolitano, el proyecto de ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la concesión onerosa de derechos en PUAES

Mediante Oficio No. SGC-2019-1334 de 25 de abril de 2019, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó informe legal respecto al proyecto de Ordenanza Modificatoria del Título VII del Libro IV.1 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

INFORME TÉCNICO:

El arquitecto Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio No. STHV-DMPPS-0818 de 15 de febrero de 2019, remitió el Informe Técnico de la Secretaría de territorio, Hábitat y Vivienda, exposición de motivos y proyecto de ordenanza modificatoria.

BASE NORMATIVA:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: “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”.
2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *“ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

El artículo 85, ídem, señala que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitano ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne”*

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; y, regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.

El artículo 26 de la referida Ley dispone:

“La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano. [...]”

4. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 71, establece:

“Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.- Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

- 1. Se transforma el suelo rural en urbano.*
- 2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.*
- 3. Se modifican los usos del suelo.*
- 4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.”*

El artículo 72, del referido cuerpo legal, señala:

“Concesión onerosa de derechos.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.”

El artículo 73, ibídem, dispone: 

“Pago.- Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.”

5. La Ordenanza Metropolitana No. 183, sancionada el 13 de septiembre de 2017, regula la concesión onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.

CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada que le faculta al Concejo Metropolitano para regular el uso y ocupación del suelo y decidir sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento en el territorio distrital, y considerando que la propuesta es legal y constitucionalmente viable, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite para la aprobación del proyecto de ordenanza metropolitana modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la concesión onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.

Sin perjuicio de lo manifestado me permito realizar las siguientes recomendaciones de carácter legal, respecto al proyecto de ordenanza:

1. En los considerandos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo, se precisará que el Registro Oficial se refiere a su Suplemento.
2. Se debería incluir una Disposición General que recoja lo dispuesto por la Disposición General Primera de la Ordenanza Metropolitana 001 que contiene el Código Municipal, y que dispone lo siguiente:

“Las Ordenanzas Metropolitanas sancionadas con posterioridad a la expedición de la presente Ordenanza, que rijan aspectos de carácter general, deberán incluir dentro de sus disposiciones la obligación de incorporar las normas del Código Municipal, para tal efecto deberán



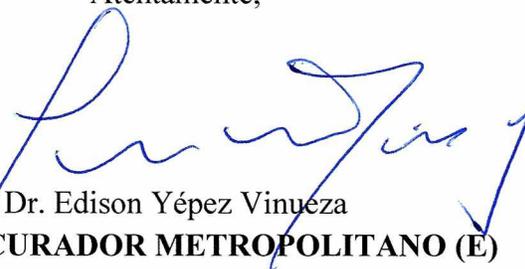
PROCURADURÍA
METROPOLITANA

señalar el Libro, Título, Sección, Capítulo y Parágrafo según corresponda, para su inclusión, sustitución, reforma o eliminación”.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido de tablas, cálculos o fórmulas matemáticas, las cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinueza

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj. expediente (18 Fojas)

c.c. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica
Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo

2019-023312
25



PROCURADURÍA METROPOLITANA

Diego Cevallos Salgado
02/05/2019

EXPEDIENTE PRO - 2019-01126
GDOC: 2019-023312
DM QUITO,

30 ABR. 2019

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN

FECHA: 30 ABR 2019 HORA: 15:40

Nº HOJA: - 21 -
Recibido por: *DLP*

Abogado
Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e) para emitir el siguiente criterio legal:

SOLICITUD:

El doctor Mauricio Rodas Espinel, Alcalde Metropolitano, mediante Oficio No. A 0079 de 06 de marzo de 2019, remitió al Secretario General del Concejo Metropolitano, el proyecto de ordenanza modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la concesión onerosa de derechos en PUAES

Mediante Oficio No. SGC-2019-1334 de 25 de abril de 2019, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó informe legal respecto al proyecto de Ordenanza Modificatoria del Título VII del Libro IV.1 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

INFORME TÉCNICO:

El arquitecto Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio No. STHV-DMPPS-0818 de 15 de febrero de 2019, remitió el Informe Técnico de la Secretaría de territorio, Hábitat y Vivienda, exposición de motivos y proyecto de ordenanza modificatoria.

BASE NORMATIVA:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: “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”.
2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *“ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

El artículo 85, ídem, señala que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitano ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne”*

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ídem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; y, regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.

El artículo 26 de la referida Ley dispone:

“La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano. [...]”

4. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 71, establece:

“Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.- Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

- 1. Se transforma el suelo rural en urbano.*
- 2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.*
- 3. Se modifican los usos del suelo.*
- 4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.”*

El artículo 72, del referido cuerpo legal, señala:

“Concesión onerosa de derechos.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.”

El artículo 73, ibídem, dispone: 

“Pago.- Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.”

5. La Ordenanza Metropolitana No. 183, sancionada el 13 de septiembre de 2017, regula la concesión onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.

CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada que le faculta al Concejo Metropolitano para regular el uso y ocupación del suelo y decidir sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento en el territorio distrital, y considerando que la propuesta es legal y constitucionalmente viable, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite para la aprobación del proyecto de ordenanza metropolitana modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la concesión onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.

Sin perjuicio de lo manifestado me permito realizar las siguientes recomendaciones de carácter legal, respecto al proyecto de ordenanza:

1. En los considerandos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo, se precisará que el Registro Oficial se refiere a su Suplemento.
2. Se debería incluir una Disposición General que recoja lo dispuesto por la Disposición General Primera de la Ordenanza Metropolitana 001 que contiene el Código Municipal, y que dispone lo siguiente:

“Las Ordenanzas Metropolitanas sancionadas con posterioridad a la expedición de la presente Ordenanza, que rijan aspectos de carácter general, deberán incluir dentro de sus disposiciones la obligación de incorporar las normas del Código Municipal, para tal efecto deberán



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

señalar el Libro, Título, Sección, Capítulo y Parágrafo según corresponda, para su inclusión, sustitución, reforma o eliminación”.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido de tablas, cálculos o fórmulas matemáticas, las cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj. expediente (18 Fojas)

c.c. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica
Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo

126-19

Ticket#2019-023312 — OF.818-MODIFICATORIA ORDENANZA METROPOLITANA 183 REGUALA LA CONCESION ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANISTICOS ESPECIALES**Información del ticket**

Antigüedad: 69 d 7 h
 Creado: 15/02/2019 - 08:47
 Creado por: Tamayo Maldonado Carlos Roberto
 Estado: cerrado con éxito
 Bloqueo: desbloqueado
 Prioridad: 3 normal
 Cola: ALCALDIA METROPOLITANA

Identificador del cliente: HÁBITAT Y VIVIENDA
 Tiempo contabilizado: 0
 Propietario: Alcaldía Gestión Documental

Información del cliente

Nombre: SECRETARÍA DE TER[...]
 Apellido: HÁBITAT Y VIVIENDA
 Identificador de usuario: Arq. Jacobo Herdo[...]
 Correo: sincorreo8524@gma[...]
 Teléfono: 3952300
 Calle: García Moreno N2-[...]
 Ciudad: Quito
 País: Ecuador

- Localidad
- Tickets abiertos (cliente) (391)

Artículo #10 – Nota

Creado: 25/04/2019 - 16:29 por Hernandez Villalba Gladys Marili
 De: Gladys Marili Hernandez Villalba
 Para: Gestión Documental Alcaldía
 Asunto: Nota
 Adjunto (MAX 8MB): 2019-SGC-1334.pdf , 57.1 KBytes

Para abrir enlaces en el siguiente artículo, es posible que tenga que pulsar Ctrl o Cmd o Shift mientras hace clic en el enlace (dependiendo de su navegador y sistema operativo).

x

va a la procuraduría metropolitana sgc 1334 de 25-04-2019

Artículo #9 – Nota

Creado: 24/04/2019 - 09:30 por Coba Segovia Alicia
 De: Alicia Coba Segovia
 Para: Gestión Documental Alcaldía
 Asunto: Nota

Para abrir enlaces en el siguiente artículo, es posible que tenga que pulsar Ctrl o Cmd o Shift mientras hace clic en el enlace (dependiendo de su navegador y sistema operativo).

x

recibido 2019-04-24

Artículo #8 – Nota

Creado: 23/04/2019 - 16:21 por Hernandez Villalba Gladys Marili
 De: Gladys Marili Hernandez Villalba
 Para: Gestión Documental Alcaldía
 Asunto: Nota
 Adjunto (MAX 8MB): 2019-SGC-1313.pdf , 46.8 KBytes

Para abrir enlaces en el siguiente artículo, es posible que tenga que pulsar Ctrl o Cmd o Shift mientras hace clic en el enlace (dependiendo de su navegador y sistema operativo).

x

Dr. Carlos Segovia
For favor preparar informe URBANISTICO.
Ej. 29/04/2019

1126-19

QUITO SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE

Oficio No. SGC-2019-1334

Quito D. M., 25 ABR 2019

TICKET GDOC: 2019-023312

Doctor
Gianni Frixone Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente.-

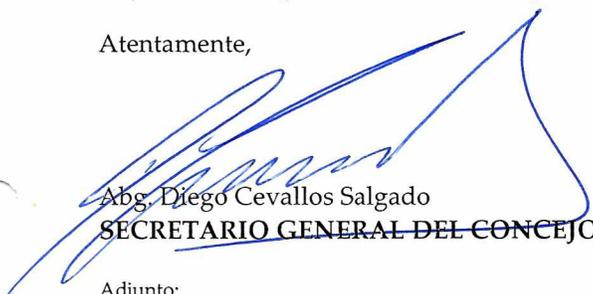
Asunto: Se solicita informe legal respecto al proyecto de Ordenanza Modificatoria Título VII del Libro IV.1 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

De mi consideración:

Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo; y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo I.1.31 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, remito a usted el expediente identificado con el GDOC No. 2019-023312 que contiene el Proyecto de Ordenanza Modificatoria del Título VII del Libro IV.1 del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos urbanísticos Arquitectónicos Especiales, a fin de que remita, con el carácter de urgente, para conocimiento del Concejo Metropolitano, su informe legal respecto al proyecto normativo en referencia.

Adjunto con cargo devolutivo una carpeta con documentación constante en 16 hojas útiles.

Atentamente,


Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:

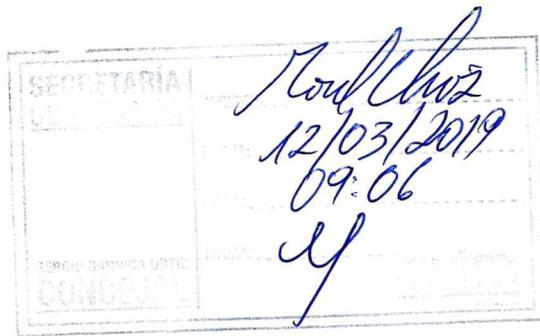
- Expediente No. 2019-023312 (16 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2019-04-25	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2019-04-25	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 4: Abg. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.



009 18-03-2019



Oficio No.: SG- 0795
Quito D.M., 08 MAR 2019
Ticket GDOC: 2019-023312

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Presente

Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 183, que regula la concesión onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.

De mi consideración:

En atención al oficio No. A 0079, de 6 de marzo de 2019, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, por el cual el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 183, que regula la concesión onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales; y, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en función de la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos, articulado correspondiente, y detalle de las normas a reformarse con la iniciativa.

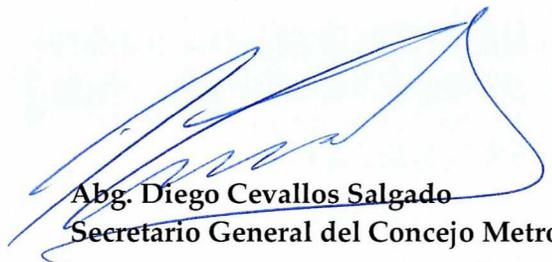
En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirvan incluir, en un plazo máximo de 15 días, el conocimiento del mismo en sesión de la Comisión de Uso de Suelo.

Se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la oportunidad técnica, jurídica y legislativa del proyecto en referencia.

Finalmente, me permito informar a usted que el proyecto en referencia ya se encuentra disponible para consulta pública en el portal de "Concejo Abierto de Quito", gobiernoabierto.quito.gob.ec, Sección Transparencia, Normativa, con el fin de que la ciudadanía pueda seguimiento al mismo, y de ser el caso, ejerzan el derecho a acreditarse en la silla vacía.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2019-03-07	

- Ejemplar 1: Destinatarios
- Ejemplar 2: Archivo numérico
- Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
- CC: **Con copia junto con expediente original**
- Ejemplar 4: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo
- CC: **Con copia para conocimiento**
- Ejemplar 5: Alcaldía Metropolitana
- Ejemplar 6: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Oficio No.: SG- 0795
Quito D.M., 08 MAR 2019
Ticket GDOC: 2019-023312

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Presente

Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 183, que regula la concesión onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.

De mi consideración:

En atención al oficio No. A 0079, de 6 de marzo de 2019, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, por el cual el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, remite el proyecto de Ordenanza Modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 183, que regula la concesión onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales; y, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en función de la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos, articulado correspondiente, y detalle de las normas a reformarse con la iniciativa.

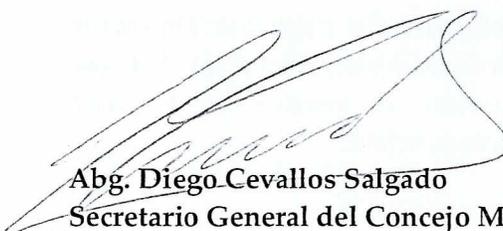
En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirvan incluir, en un plazo máximo de 15 días, el conocimiento del mismo en sesión de la Comisión de Uso de Suelo.

Se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edificio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la oportunidad técnica, jurídica y legislativa del proyecto en referencia.

Finalmente, me permito informar a usted que el proyecto en referencia ya se encuentra disponible para consulta pública en el portal de "Concejo Abierto de Quito", gobiernoabierto.quito.gob.ec, Sección Transparencia, Normativa, con el fin de que la ciudadanía pueda seguimiento al mismo, y de ser el caso, ejerzan el derecho a acreditarse en la silla vacía.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2019-03-07	

Ejemplar 1: Destinatarios
Ejemplar 2: Archivo numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
CC: **Con copia junto con expediente original**
Ejemplar 4: Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo
CC: **Con copia para conocimiento**
Ejemplar 5: Alcaldía Metropolitana
Ejemplar 6: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

06 MAR 2019

Quito,

Oficio No.

A

0079

*Copia a
C. de J. S. J. S. J.*

*11/03/2019
06/03/2019*

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 2019-023312

Asunto: Proyecto de Ordenanza Metropolitana 183
que regula la concesión onerosa de derechos en
proyectos urbanísticos especiales

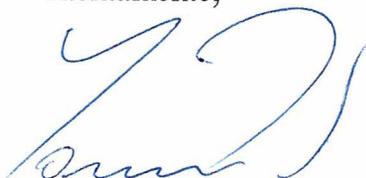
De mi consideración:

Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-00818 de febrero 15 de 2019, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, refiere el "Proyecto de Ordenanza Metropolitana 183 que regula la concesión onerosa de derechos en proyectos urbanísticos especiales".

Con el antecedente expuesto, en ejercicio de la atribución prevista en los artículos 60, d) y 90 d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, remito el proyecto de ordenanza a efectos de que sea puesto a conocimiento de la Comisión Permanente que corresponda, previo a su tratamiento en el seno del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO
/mep
Estad.

Adjunto: lo indicado

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 06 MAR 2019 Hora 16:00

Nº. HOJAS - CATORCE

Recibido por: 

15 FEB 2019

Quito,

Oficio No. STHV-DMPPS-

0818

Doctor

Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

Abogado

Diego Cevallos

Secretario General del Concejo Metropolitano de QUITO

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines consiguientes adjunto el proyecto de Ordenanza denominada "MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA 183 QUE REGULA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES".

Adicionalmente, remito:

- Informe Técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Exposición de motivos.
- Proyecto de ordenanza denominada "MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA 183 QUE REGULA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES".

Atentamente;



Arq. Jacobo Herdoíza

Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda

Adjunto lo indicado

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	14.02.2019	<i>PH</i>
Revisado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	14.02.2019	<i>2A</i>

- g) El 24 de enero de 2019, mediante Memorando STHV-2019-032 el Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de Suelo, encarga al Arq. Pablo Macanchi la elaboración de la propuesta de ordenanza modificatoria e informe técnico respectivo, con el objetivo de analizar y corregir los efectos producidos por el aumento de las AIVA especiales en suelo de clasificación rural.
- h) El 08 de febrero de 2019 mediante Memorando DMPPS- 044-2019 el Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de Suelo, realiza un alcance al Memorando STHV-2019-032 solicitando que se incorpore una aclaración de los cambios admisibles en suelo de clasificación rural.

2.- ANÁLISIS

Respecto a los efectos producidos por el aumento de las AIVA especiales en proyectos tratados bajo la figura de PUAE, se ha procedido a analizar los impactos en los proyectos que cuenten con informes de viabilidad por parte de la Mesa Técnica de PUAE, ubicados en suelo de clasificación rural y que requiera un cambio de uso de suelo según lo establecido en el artículo 9 de la ordenanza metropolitana 183, los cuales se detallan en la tabla 1.

Tabla 1.- PUAE que requieren cambio de clasificación y/o uso de suelo y están ubicados en suelo de clasificación rural

Nombre del Proyecto	Normativa vigente		Normativa solicitada		Observación
	Clasificación	Uso de suelo	Clasificación	Uso de suelo	
Cooperativa 13 de Abril	Rural	Protección Ecológica	Urbano	RUI EQ	Exonerado del pago de COD
City Vall	Rural	RN / PS	Urbano	RUI, EQ	Solicita cambio de COD
Flexiplast	Rural	RN / PS	Urbano	I2	No solicita cambio de COD
TBH	Rural	RN / PS	Urbano	M	Solicita cambio de COD
Nápoles	Rural	RN / PS	Urbano	RUI, RU2, RU3 , EQ, M	Solicita cambio de COD

A continuación se muestran los valores de suelo y los índices de revalorización para la aplicación de la fórmula de concesión onerosa para el cambio de clasificación y/o uso de suelo, para los proyectos antes citados, en base a los valores de suelo del bienio 2016 – 2017 y su actualización en el bienio 2018 - 2019, a excepción del proyecto exonerado del pago de COD.

Tabla 2.- Cálculo de COD para el bienio 2016 - 2017

	CAMBIO DE USO	AREA útil vendible	AIVA Especial	Índice de revalorización	Terreno de llegada	Terreno de partida	Diferencia	20%	% por actividad	Valor final	Valor por m ²
TBH	RNR - M	79.615,51	35,00	6,62	18.443.541,95	2.786.542,85	15.656.999,10	3.131.399,82		3.131.399,82	39,33
								total		3.131.399,82	
Nápoles	RNR - M	57.664,44	30,00	6,62	11.450.064,35	1.729.933,17	9.720.131,18	1.944.026,24		1.944.026,24	33,71
	RNR - R2	65.911,52	30,00	6,12	12.105.982,17	1.977.345,62	10.128.636,55	2.025.727,31		2.025.727,31	30,73
	RNR - R1	401.977,61	30,00	5,96	71.899.766,29	12.059.328,45	59.840.437,84	11.968.087,57		11.968.087,57	29,77
	RNR - R3	28.063,46	30,00	6,60	5.554.688,25	841.903,89	4.712.784,36	942.556,87		942.556,87	33,59
	RNR - Equipamiento	23.697,85	30,00	5,20	3.698.294,03	710.935,59	2.987.358,45	597.471,69	70%	418.230,18	17,65
								total		17.298.628,17	
City Vall	RNR - R1	48.888,58	19,00	5,96	5.538.158,48	928883,02	4.609.275,46	921.855,09		921.855,09	18,86
	RNR - R1	62.413,39	19,00	5,96	7.070.265,59	1185854,41	5.884.411,18	1.176.882,24		1.176.882,24	18,86
	RNR - M	20.567,59	19,00	6,62	2.586.518,62	390784,21	2.195.734,41	439.146,88		439.146,88	21,35
	RNR - R1	157.986,21	19,00	5,96	17.896.872,19	3001737,99	14.895.134,20	2.979.026,84		2.979.026,84	18,86
	RNR - EQ	1.880,81	19,00	5,20	185.895,86	35735,39	150.160,47	30.032,09	70%	21.022,47	11,18
	RNR - EQ	61.416,54	19,00	5,20	6.070.299,65	1166914,26	4.903.385,39	980.677,08	70%	686.473,95	11,18
								total		6.224.407,47	
Flexiplast	RNR - I2	56.901,48	6,00	3,31	1.131.217,35	341408,88	789.808,47	157.961,69	70%	110.573,19	1,94
								total		110.573,19	

Tabla 3.- Cálculo de COD para el bienio 2018 - 2019

	CAMBIO DE USO	AREA útil vendible	AIVA	Índice de revalorización	Terreno de llegada	Terreno de partida	Diferencia	20%	% por actividad	Valor final	Valor por m2
TBH	RNR - M	79.615,51	100,00	7,33	58.363.343,84	7.961.551,00	50.401.792,84	10.080.358,57	0%	10.080.358,57	126,61
									total	10.080.358,57	10.080.358,57
Nápoles	RNR - M	57.664,44	65,00	7,33	27.476.658,24	3.748.188,53	23.728.469,71	4.745.693,94		4.745.693,94	82,30
	RNR - R2	65.911,52	65,00	6,51	27.896.200,84	4.284.248,84	23.611.952,00	4.722.390,40		4.722.390,40	71,65
	RNR - R1	401.977,61	65,00	6,68	174.638.752,7 ²	26.128.544,97	148.510.207,75	29.702.041,55		29.702.041,55	73,89
	RNR - R3	28.063,46	65,00	6,60	12.035.157,87	1.824.125,10	10.211.032,77	2.042.206,55		2.042.206,55	72,77
	RNR - Equipamiento	23.697,85	65,00	8,22	12.658.389,42	1.540.360,44	11.118.028,98	2.223.605,80	70%	1.556.524,06	65,68
									total	42.768.856,50	42.768.856,50
City Vall	RNR - R1	48.888,58	45,00	6,68	14.704.333,09	2199986,1	12.504.346,99	2.500.869,40		2.500.869,40	51,15
	RNR - R1	62.413,39	45,00	6,68	18.772.221,98	2808602,55	15.963.619,43	3.192.723,89		3.192.723,89	51,15
	RNR - M	20.567,59	45,00	7,33	6.784.821,16	925541,55	5.859.279,61	1.171.855,92		1.171.855,92	56,98
	RNR - R1	157.986,21	45,00	6,68	47.517.883,65	7109379,45	40.408.504,20	8.081.700,84		8.081.700,84	51,15
	RNR - EQ	1.880,81	45,00	8,22	695.526,27	84636,45	610.889,82	122.177,96	70%	85.524,57	45,47
	RNR - EQ	61.416,54	45,00	8,22	22.711.925,55	2763744,3	19.948.181,25	3.989.636,25	70%	2.792.745,37	45,47
									total	17.825.420,00	17.825.420,00
Flexiplast	RNR - I2	56.901,48	7,00	3,35	1.334.068,85	398310,36	935.758,49	187.151,70	70%	131.006,19	2,30
									total	131.006,19	131.006,19

De la comparación de los resultados obtenidos del cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos en base a lo establecido en las tablas 2 y 3 podemos realizar la comparación y calcular el porcentaje de incremento del pago.

Tabla 4.- Comparación del pago de COD entre los bienios 2016- 2017 y 2018- 2019

Proyecto	COD 2016 – 2017	COD 2018 - 2019	Porcentaje de incremento
TBH	3'131.399,82	10'080.358,57	322 %
Nápoles	17'298.628,17	42'768.856,50	247 %
City Vall	6'224.407,47	17'825.420,00	286 %
Flexiplast	110.573,19	131.006,19	118 %
Porcentaje promedio			243%

Como se puede concluir la concesión onerosa de derechos para estos proyectos tiene en promedio un incremento del 243% entre los valores correspondientes al bienio 2016 – 2017 y 2018 - 2019.

3.- PROPUESTA DE REFORMA

La propuesta de reforma para hacer financieramente viable a los valores por concepto de Concesión Onerosa de Derechos y consecuentemente a los PUAE implantados en suelo rural, se basa en dos pasos descritos a continuación:

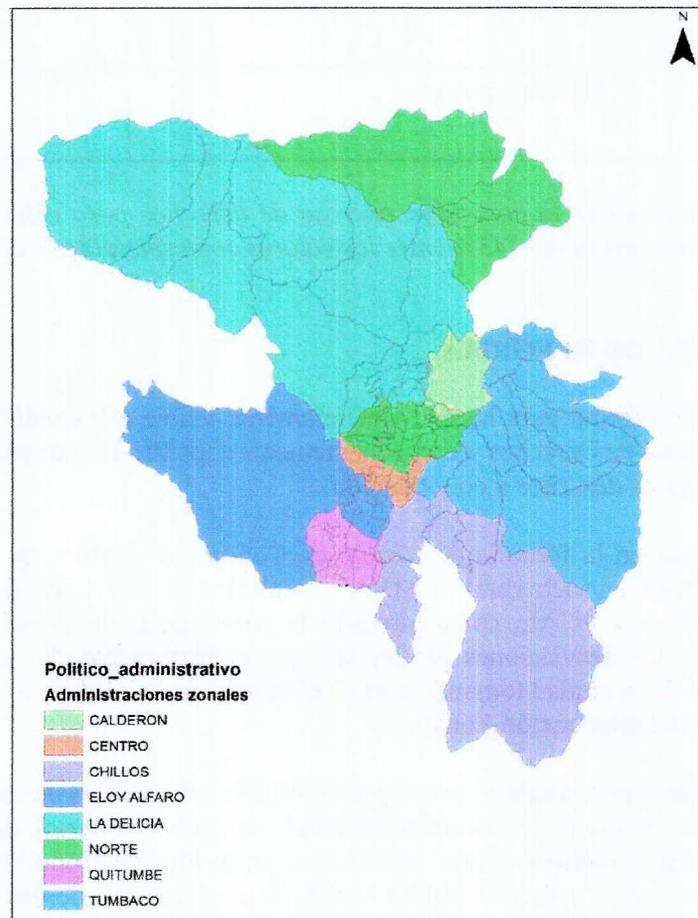
- a) Reemplazar en la fórmula de cálculo de Concesión Onerosa de Derechos de uso y clasificación en suelo rural el AIVA especial por el AIVA promedio del uso de suelo de partida del PUAE, calculado para la Administración Zonal. De esta forma se regularía las desviaciones producidas por el incremento de las AIVA en ciertos sectores de la ciudad tomando como referencia un valor de suelo promedio a escala de cada Administración Zonal.
- b) Modificar el porcentaje de participación en la revalorización de suelo en los proyectos ubicados en suelo de clasificación rural, en base a criterios de proximidad a las centralidades metropolitanas establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015 – 2025, bajo el criterio de estimular a los PUAE localizados en o cerca de las centralidades metropolitanas e inversamente desestimular aquellos PUAE situados a distancias lejanas de las centralidades.

3.1 Cálculo del AIVA promedio.- La determinación del valor promedio del AIVA se obtiene de la combinación de las bases cartográficas del PUOS y las AIVA vigentes y cuyo procedimiento se detalla a continuación:

1. Se suman todas las superficies de suelo y todo el valor del suelo de estas superficies por cada uso de suelo, a nivel de cada Administración Zonal.
2. Se divide la sumatoria del valor de suelo para la sumatoria de la superficie correspondiente a ese suelo a nivel de cada Administración Zonal, obteniendo así el valor promedio por uso de suelo por Administración Zonal.

Fórmula: Valor promedio por uso de suelo= $\frac{\sum \text{valor por uso de suelo (\$/m}^2\text{)}}{\sum \text{superficie (m}^2\text{) de este uso de suelo}}$
por cada administración zonal

Gráfico 1.- Delimitación territorial de las administraciones Zonales



Actualmente el territorio del Distrito Metropolitano de Quito se encuentra dividido en 8 Administraciones Zonales, por lo cual se han obtenido los siguientes resultados:

Tabla 5.- AIVA Promedio para Uso de Suelo de clasificación rural, en la Administración Zonal Calderón:

Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	37,04
Equipamiento	31,23
Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	12,68
Residencial Rural 1	18,83
Recurso Natural /Producción Sostenible	10,37
Recurso Natural No Renovable RNNR	2,93

Tabla 6.- AIVA Promedio para Uso de Suelo de clasificación rural, en la Administración Zonal Centro:

Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	32,00
Equipamiento	129,26
Industrial 2	91,61
Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	16,45
Recurso Natural /Producción Sostenible	29,63

Tabla 7.- AIVA Promedio para Uso de Suelo en suelo de clasificación rural, en la Administración Zonal Chillós:

Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	23,55
Área promoción	14,28
Equipamiento	49,74
Industrial 4	19,66
Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	3,10
Residencial Rural 1	25,88
Residencial Rural 2	20,21
Recurso Natural /Producción Sostenible	6,61
Recurso Natural No Renovable RNNR	1,92

Tabla 8.- AIVA Promedio para Uso de Suelo de clasificación rural, en la Administración Zonal Eloy Alfaro:

Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	26,69
Equipamiento	129,86
Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	2,11
Residencial Rural 1	11,20
Recurso Natural /Producción Sostenible	1,11
Recurso Natural No Renovable RNNR	2,27

Tabla 9.- AIVA Promedio para Uso de Suelo de clasificación rural, en la Administración Zonal La Delicia:

Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	17,40
Área promoción	64,75
Equipamiento	136,27
Industrial 2	165,90
Industrial 3	100,28
Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	5,16
Patrimonial	10,89
Residencial Rural 1	14,89
Residencial Rural 2	1,59
Recurso Natural /Producción Sostenible	3,51
Recurso Natural No Renovable RNNR	8,91

Tabla 10.- AIVA Promedio para Uso de Suelo de clasificación rural, en la Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo) :

Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	17,55
Área promoción	251,49
Equipamiento	199,63
Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	13,62
Residencial Rural 1	42,42
Residencial Rural 2	3,56
Recurso Natural /Producción Sostenible	4,15
Recurso Natural No Renovable RNNR	18,12

Tabla 11.- AIVA Promedio para Uso de Suelo de clasificación rural, en la Administración Zonal Quitumbe:

Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	29,31

Área promoción	65,86
Equipamiento	69,24
Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	17,04
Residencial Rural 1	29,86
Recurso Natural /Producción Sostenible	4,68
Recurso Natural No Renovables RNNR	9,74

Tabla 12.- AIVA Promedio para Uso de Suelo de clasificación rural, en la Administración Zonal Tumbaco:

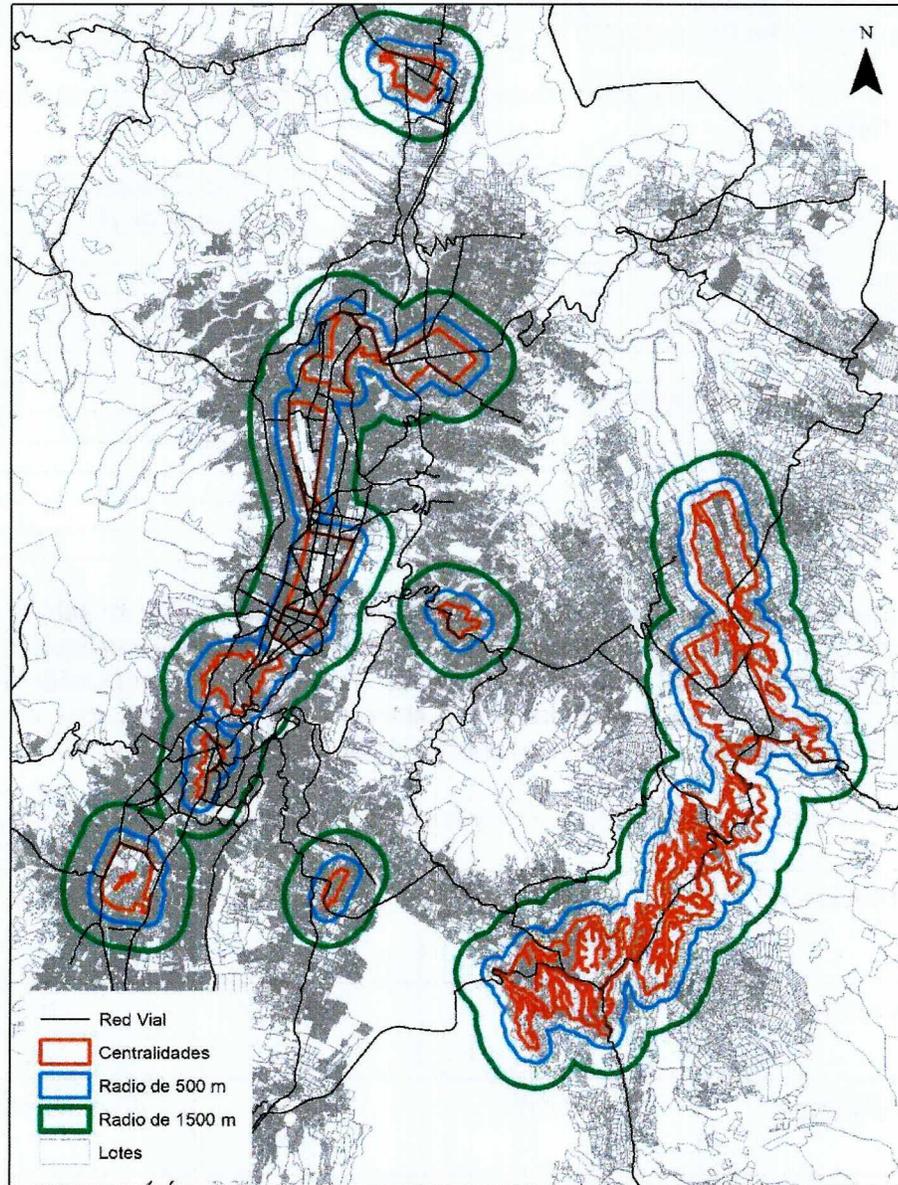
Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	44,73
Área promoción	20,28
Equipamiento	159,23
Industrial 2	64,90
Industrial 3	14,26
Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	11,88
Patrimonial	7,00
Residencia Rural 1	37,43
Residencia Rural 2	27,43
Recurso Natural /Producción Sostenible	19,38
Recurso Natural No Renovables RNNR	5,15

3.2 Propuesta de porcentaje de participación en la revalorización de suelo.- Se basa en el criterio técnico respecto a la cercanía a las centralidades (factor de localización), con el fin de incentivar a los PUAE a desarrollarse en las áreas donde la planificación territorial ha previsto el desarrollo de centralidades y desincentivando a los proyectos alejados de la planificación territorial, como se muestra en la siguiente tabla y gráfico.

Tabla 13.- Propuesta de porcentaje de participación por revalorización de suelo

Ubicación	Factor de localización	% de captura	Distancia
En centralidad	Alto	20%	N/A
Adyacente	Mediano	22,5%	Caminable 500 m
Cercano	Bajo	25%	Motorizado < 1500 m
Distante	Nulo	27,5%	Motorizado > 1500 m

Gráfico 2.- Distancias a las centralidades metropolitanas establecidas en el PMOT (2015 – 2025)



3.3 Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos en base a la Propuesta.- En base a las condiciones establecidas en los numerales 3.1 y 3.2 del presente informe se ha realizado en cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos para los proyectos en análisis, obteniendo los siguientes resultados:

Tabla 14.- Cálculo de COD propuesta

	CAMBIO DE USO	AREA útil vendible	AIVA promedio	Índice de revalorización	Terreno de llegada	Terreno de partida	Diferencia	% de participación	% por actividad	Valor final	Valor por m2
TBH		79.615,51	19,38	7,33	11.310.816,04	1.542.948,58	9.767.867,45	20%	0%	1.953.573,49	24,54
								1.953.573,49	total	1.953.573,49	
Nápoles	RNR - M	57.664,44	19,38	7,33	8.192.271,33	1.117.536,83	7.074.734,51	27,5%		1.945.551,99	33,74
	RNR - R2	65.911,52	19,38	6,51	8.317.359,57	1.277.365,27	7.039.994,30	1.935.998,43		1.935.998,43	29,37
	RNR - R1	401.977,61	19,38	6,68	52.069.215,81	7.790.326,18	44.278.889,63	12.176.694,65		12.176.694,65	30,29
	RNR - R3	28.063,46	19,38	6,60	3.588.328,61	543.869,91	3.044.458,69	837.226,14		837.226,14	29,83
	RNR - Equipamiento	23.697,85	19,38	8,22	3.774.147,49	459.264,39	3.314.883,10	911.592,85	70%	638.115,00	26,93
								total	total	17.533.586,21	
City Vall	RNR - R1	48.888,58	19,38	6,68	6.332.666,12	947460,6804	5.385.205,44	27,5%		1.480.931,50	30,29
	RNR - R1	62.413,39	19,38	6,68	8.084.570,27	1209571,498	6.874.998,77	1.890.624,66		1.890.624,66	30,29
	RNR - M	20.567,59	19,38	7,33	2.921.996,31	398599,8942	2.523.396,42	693.934,02		693.934,02	33,74
	RNR - R1	157.986,21	19,38	6,68	20.464.368,56	3061772,75	17.402.595,81	4.785.713,85		4.785.713,85	30,29
	RNR - EQ	1.880,81	19,38	8,22	299.539,98	36450,0978	263.089,88	72.349,72	70%	50.644,80	26,93
	RNR - EQ	61.416,54	19,38	8,22	9.781.269,27	1190252,545	8.591.016,72	2.362.529,60	70%	1.653.770,72	26,93
								total	total	10.555.619,54	
Flexiplast	RNR - I2	56.901,48	19,38	3,35	3.693.464,92	1102750,682	2.590.714,23	20%	70%	362.699,99	6,37
								518.142,85	total	362.699,99	

De estos valores se desprende el siguiente cuadro comparativo:

Tabla 15.- Comparación Propuesta reforma Vs COD 2016- 2017 y COD 2018 - 2019

Proyecto	COD 2016 – 2017	COD 2018 - 2019	Propuesta reforma	Porcentaje Propuesta VS COD 2016 - 2017	Porcentaje Propuesta VS COD 2018 - 2019
† TBH	3'131.399,82	10'080.358,57	1'953.573,49	62 %	19 %
Nápoles	17'298.628,17	42'768.856,50	17'533.586,21	101 %	41 %
City Vall	6'224.407,47	17'825.420,00	10'555.619,54	169 %	60 %
Flexiplast	110.573,19	131.006,19	362.699,99	328 %	276 %

3.4 Aclaración respecto a los cambios en la clasificación y usos de suelo en áreas rurales.-

Respecto a la pertinencia de incorporar una aclaración en los cambios admisibles en suelo de clasificación rural. Se propone el siguiente texto para reformar al artículo 8 de la ordenanza metropolitana 183:

“Admisibilidad de cambios en la clasificación y uso de suelo rural.- Los PUAE ubicados en áreas de clasificación rural y asignados con usos de suelo de protección ecológica, recursos naturales renovables y recursos naturales no renovables únicamente podrán proponer los cambios de uso de suelo conforme a lo establecido en el Anexo 4 Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE.

Para los PUAE ubicados en áreas de clasificación rural y asignados con usos de suelo diferentes a los reglamentados en el párrafo anterior, podrán proponer los cambios de uso de suelo conforme a lo establecido en el Anexo 2 que contiene los índices de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por Administración Zonal”.

CONCLUSIONES:

1. En base a la comparación realizada en el cuadro 15, se puede concluir que la propuesta planteada presenta valores viables desde la perspectiva financiera, y proporcionales a los cálculos realizados con las AIVA del bienio 2016 – 2017, a excepción del proyecto Flexiplast en el cual la propuesta genera incrementos que triplican su contribución a pesar de que el monto resultante a pagar por la conversión de suelo de Recurso natural Renovable a Industrial 2 es inferior al valor del metro cuadrado promedio del suelo de Recurso Natural por lo cual el monto guarda proporcionalidad.
2. En relación al cambio propuesto en el artículo 8, este busca aclarar que la admisibilidad de cambios en la clasificación y uso de suelo rural, se refiere a restricciones específicas de cambios operables en los suelos de partida detallados en

el Anexo 4 de la ordenanza metropolitana 183, sin que esto conlleve restricciones en los cambios propuestos para los otros tipos de suelo existentes en la clasificación rural.

Acción	Responsable	Sigla/Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Arq. P. Macanchi	DMPPS	13-02-2019	<i>PH</i>
Revisado y aprobado por:	Arq. V. Tapia	DMPPS	13-02-2019	<i>ZA</i>

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 13 de septiembre de 2017, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos para los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE), esta ordenanza fue aprobada posterior a un arduo debate y análisis técnico, financiero y legal de aproximadamente dos años.

En este período la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en base a las resoluciones administrativas vigentes a la fecha, las cuales establecían la conformación y funcionamiento de la Mesa Técnica para la evaluación de estos proyectos, tenía al menos 14 proyectos vigentes, los cuales esperaban la aprobación de esta ordenanza para continuar su tratamiento. Entre estos proyectos, varios se desarrollan en suelo de clasificación rural, razón por la cual la ordenanza 183, preveía en sus fórmulas la posibilidad de generar estos cambios.

Tomando como base el valor de suelo establecido por la Dirección Metropolitana de Catastros, específicamente para los proyectos ubicados en suelo de clasificación rural, la fórmula prevé el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos en base al AIVA especial, es decir el valor de suelo que más se aproximaba a los valores urbanos de la zona, esto debido a que la valoración en suelo rural presentaba grandes brechas entre el valor catastral (basado en las propiedades agroecológicas del suelo) y el valor comercial.

El 22 de diciembre de 2018, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 196 la cual aprobó el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales, esta actualización del valor del suelo, generó en varios sectores aumentos importantes.

Actualmente existen cinco (5) proyectos con informe de viabilidad, ubicados en suelo de clasificación rural, de los cuales tres han solicitado el cambio de la fórmula de Concesión Onerosa de Derechos, considerando que en la última actualización del valor del suelo en sus respectivos sectores, se han generado aumentos que promedian el 243%.

En este marco la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda por disposición de la Comisión de Uso de Suelo, ha generado una alternativa para corregir las desviaciones producidas por el incremento del valor de las AIVA especiales en suelo de clasificación rural. Esta alternativa plantea básicamente dos acciones.

La primera es reemplazar en la fórmula de cálculo de Concesión Onerosa de Derechos de uso y clasificación en suelo rural el AIVA especial por el AIVA promedio del uso de suelo de partida del PUAE, calculado para la Administración Zonal. De esta forma se regularía las desviaciones producidas por el incremento de las AIVA en ciertos sectores de la ciudad tomando como referencia un valor de suelo promedio a escala de cada Administración Zonal.

Y la segunda es modificar el porcentaje de participación en la revalorización de suelo en los proyectos ubicados en suelo de clasificación rural, en base a criterios de proximidad a las centralidades metropolitanas establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015 – 2025, bajo el criterio de estimular a los PUAE localizados en o cerca de las centralidades metropolitanas e inversamente desestimular aquellos PUAE situados a distancias lejanas de las centralidades.

Esta propuesta presenta valores viables desde la perspectiva financiera, y proporcionales a los cálculos realizados con las AIVA del bienio 2016 – 2017, a excepción de un proyecto en el cual la propuesta genera incrementos que triplican su contribución a pesar de que el monto resultante a pagar por la conversión es inferior al valor del metro cuadrado promedio del suelo de Recurso Natural por lo cual el monto guarda proporcionalidad.

Adicionalmente es pertinente la incorporación de una aclaración en los cambios admisibles para los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales en suelo de clasificación rural, el cual se refiere a las restricciones específicas de cambios operables en los suelos de partida detallados en el Anexo 4 de la ordenanza metropolitana 183.

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

Visto el Informe N °..... de de 2019, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador señala los organismos y dependencias que conforman el sector público;

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) (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010) 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, el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010) establece como funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: "a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales".

Que, el artículo 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010), estipula que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne.

Que, el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010) establece como Atribuciones del Concejo Metropolitano.- "Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones".

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (R.O. No. 790 de 5 de julio de 2016), establece en su artículo 8 que "el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano."

Que, el artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Que, el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para

garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

Que, el artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras.

Que, el artículo 87 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, harán uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente."

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 183 sancionada el 13 de septiembre de 2017, regula el cálculo del valor y el procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación en el Distrito Metropolitano de Quito para Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 196 sancionada el 22 de diciembre de 2017, aprueba el plano de valor de la tierra de los predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

Que, mediante oficio No....., la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite el respectivo informe técnico.

Que, mediante oficio..... 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 MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA 183 QUE REGULA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES

Artículo 1.- Sustitúyase el literal b) del artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No183, por el siguiente texto:

b) AIVA promedio de partida: Es el resultado de dividir la sumatoria del valor del suelo (expresado en dólares por metro cuadrado) para su superficie total (expresado en metros cuadrados) correspondiente al uso de suelo de partida (correspondiente a la asignación del PUOS) del PUAE, calculado para cada Administración Zonal.

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 8 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, por el siguiente texto:

“Artículo 8.- Admisibilidad de cambios en la clasificación y uso de suelo rural.- Los PUAE ubicados en áreas de clasificación rural y asignados con usos de suelo de protección ecológica, recursos naturales renovables y recursos naturales no renovables únicamente podrán proponer los cambios de uso de suelo conforme al elenco de cambios previstos en el Anexo 4 Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE.

Para los PUAE ubicados en áreas de clasificación rural y asignados con usos de suelo diferentes a los reglamentados en el párrafo anterior, podrán proponer los cambios de uso de suelo conforme a lo establecido en el Anexo 2 que contiene los índices de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por Administración Zonal”.

Artículo 3.- Sustitúyase el numeral i) de la segunda viñeta del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, por el siguiente texto:

- i) AIVA= En suelo de clasificación urbana, es el área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) vigente que corresponda al o a los lotes en los cuales se desarrolla el proyecto. En suelo de clasificación rural, será el AIVA promedio de partida, correspondiente al uso de suelo vigente del proyecto, calculado para cada Administración Zonal en base a lo establecido en el Anexo No.5 de la presente ordenanza.

Artículo 4.- Sustitúyase el numeral i) de la tercera viñeta del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, por el siguiente texto:

- i) AIVA= En suelo de clasificación urbana, es el área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) vigente que corresponda al o a los lotes en los cuales se desarrolla el proyecto. En suelo de clasificación rural, será el AIVA promedio de partida, correspondiente al uso de suelo vigente del proyecto, calculado para cada Administración Zonal en base a lo establecido en el Anexo No.5 de la presente ordenanza.

Artículo 5.- Sustitúyase el texto que contiene la cuarta viñeta del literal a) del artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, por lo siguiente:

- Porcentaje de participación por cambio de uso de suelo = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de clasificación y/o uso de suelo operado mediante el PUAE, correspondiente a los siguientes casos y porcentajes de participación:
 - i. 20% para proyectos ubicados en suelo de clasificación urbana.
 - ii. 20% para proyectos ubicados en suelo rural y que se encuentren dentro del polígono correspondiente a una centralidad de escala metropolitana de conformidad con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente.
 - iii. 22,5% para proyectos ubicados en suelo rural, que se encuentren fuera del límite de un polígono correspondiente a una centralidad de escala metropolitana y hasta una distancia de 500 metros medidos desde los límites de este polígono.
 - iv. 25% para proyectos ubicados en suelo rural, que se encuentren en el área contenida entre el límite de los 500 metros señalados en el numeral que antecede y hasta 1500 metros de distancia medidos desde el polígono de la centralidad.
 - v. 27,5% para proyectos ubicados en suelo rural que se encuentren a una distancia mayor a 1500 metros medidos desde los límites del polígono de la centralidad.

Para el o los lotes de un PUAE que conlleven dos o más asignaciones de "porcentaje de participación", debido a la localización de su implantación, el cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos se lo realizará para cada una de las áreas independientemente.

Artículo 6.- Incorpórese en la Disposición General Cuarta de la Ordenanza Metropolitana No.183, posterior a la fase "4, Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE" la siguiente frase "y, 5, AIVA Promedio según el Uso de Suelo en clasificación rural,".

Artículo 7.- Posterior al Anexo No. 4 "Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE" de la Ordenanza Metropolitana No. 183, incorpórese el Anexo No. 5 "AIVA Promedio para Uso de Suelo en clasificación rural", el cual se encuentra detallado en el Anexo único de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN GENERAL.- Los PUAE cuyo tratamiento haya iniciado previo a la sanción de la presente ordenanza podrán acogerse a las disposiciones del presente texto normativo.

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 2019.

Dr. Eduardo del Pozo
**Primer Vicepresidente del Concejo
Metropolitano de Quito**

Abg. Diego Cevallos
**Secretario 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 2019.- Quito,

Abg. Diego Cevallos
SECRETARIO 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. Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ANEXO ÚNICO

ANEXO No.5

AIVA Promedio para Usos de Suelo de clasificación rural

Los datos consignados en el presente Anexo (5), se refieren al literal a) del Artículo No.9 de la presente Ordenanza, en referencia a la aplicación de la fórmula de cambio en la clasificación y/o uso de suelo rural. Dichos datos se utilizan para determinar el valor de suelo de llegada y de partida en cada PUAE.

La determinación del valor promedio del AIVA se obtiene de la combinación de las bases cartográficas del PUOS y las AIVA vigentes y cuyo procedimiento se detalla a continuación:

1. Se suman todas las superficies de suelo y todo el valor del suelo de estas superficies por cada uso de suelo a nivel de cada administración zonal.
2. Se divide la sumatoria del valor de suelo para la sumatoria de la superficie a nivel de cada Administración Zonal, obteniendo así el valor promedio por uso de suelo.

Fórmula: Valor promedio por uso de suelo= $\frac{\sum \text{valor por uso de suelo (\$/m}^2\text{)}}{\sum \text{superficie (m}^2\text{) de este uso de suelo}}$
por cada administración zonal

AIVA Promedio para Uso de Suelo de clasificación rural, en la Administración Zonal Calderón:

Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	37,04
Equipamiento	31,23
Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	12,68
Residencial Rural 1	18,83
Recurso Natural /Producción Sostenible	10,37
Recurso Natural No Renovable RNNR	2,93

AIVA Promedio para Uso de Suelo de clasificación rural, en la Administración Zonal Centro:

Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	32,00
Equipamiento	129,26
Industrial 2	91,61
Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	16,45
Recurso Natural /Producción Sostenible	29,63

AIVA Promedio para Uso de Suelo en suelo de clasificación rural, en la Administración Zonal Chillón:

Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	23,55
Área promoción	14,28
Equipamiento	49,74
Industrial 4	19,66

Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	3,10
Residencial Rural 1	25,88
Residencial Rural 2	20,21
Recurso Natural /Producción Sostenible	6,61
Recurso Natural No Renovables RNNR	1,92

AIVA Promedio para Uso de Suelo de clasificación rural, en la Administración Zonal Eloy Alfaro:

Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	26,69
Equipamiento	129,86
Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	2,11
Residencial Rural 1	11,20
Recurso Natural /Producción Sostenible	1,11
Recurso Natural No Renovables RNNR	2,27

AIVA Promedio para Uso de Suelo de clasificación rural, en la Administración Zonal La Delicia:

Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	17,40
Área promoción	64,75
Equipamiento	136,27
Industrial 2	165,90
Industrial 3	100,28
Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	5,16
Patrimonial	10,89
Residencial Rural 1	14,89
Residencial Rural 2	1,59
Recurso Natural /Producción Sostenible	3,51
Recurso Natural No Renovables RNNR	8,91

AIVA Promedio para Uso de Suelo de clasificación rural, en la Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo) :

Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	17,55
Área promoción	251,49
Equipamiento	199,63
Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	13,62
Residencial Rural 1	42,42
Residencial Rural 2	3,56
Recurso Natural /Producción Sostenible	4,15
Recurso Natural No Renovables RNNR	18,12

AIVA Promedio para Uso de Suelo de clasificación rural, en la Administración Zonal Quitumbe:

Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	29,31
Área promoción	65,86
Equipamiento	69,24
Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	17,04
Residencial Rural 1	29,86
Recurso Natural /Producción Sostenible	4,68
Recurso Natural No Renovable RNNR	9,74

AIVA Promedio para Uso de Suelo de clasificación rural, en la Administración Zonal Tumbaco:

Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	44,73
Área promoción	20,28
Equipamiento	159,23
Industrial 2	64,90
Industrial 3	14,26
Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	11,88
Patrimonial	7,00
Residencia Rural 1	37,43
Residencia Rural 2	27,43
Recurso Natural /Producción Sostenible	19,38
Recurso Natural No Renovable RNNR	5,15