

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 Renovable 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 Renovable 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 Renovable 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 Renovable 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