

Quito, 06 MAR 2019

Oficio No. **A** 0079

ALCALDÍA
Copia a
Ch. de la
Justicia
Diego
Polos
Beltrán

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

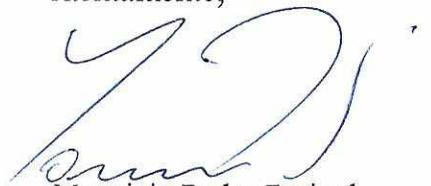
De mi consideración:

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
C. Rodas

Adjunto: lo indicado

 SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

Fecha: 06 MAR 2019 Hora 16:00

Nº HOJAS -CATORCE-
Recibido por: 

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>ZM</i>

INFORME TÉCNICO

PROPUESTA DE ORDENANZA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA 183 QUE REGULA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES

1.- ANTECEDENTES:

- a) 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).
- b) El 22 de diciembre de 2017, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sancionó la ordenanza Metropolitana No. 196 que aprueba el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.
- c) El 04 de mayo de 2018, mediante oficio ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con GDOC. 2017-157192, los promotores del proyecto Tababela Businnes Hub, ubicado en la parroquia de Tababela, solicitan se estudie la modificación de la Ordenanza que regula la Concesión Onerosa de Derechos, ya que la actualización 2018 de las valoraciones catastrales pasaron de \$ 35 a \$ 100 por m², haciendo totalmente inviable al proyecto cuyo valor promedio a pagar es 11,50 veces mayor al previamente conocido.
- d) El 18 de mayo de 2018, mediante oficio ingresado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda con GDOC. 2018-071982, los promotores del proyecto CITYVALL solicitan la revisión y la modificación de la ordenanza de concesión onerosa, específicamente la fórmula de cálculo para que el proyecto, ya que el valor del AIVAR especial para el sector de Collaquí pasó de \$ 19 a \$45 por m².
- e) El 17 de diciembre de 2018, en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, se dispone a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda presente un proyecto de ordenanza que modifique la Ordenanza Metropolitana 183 que regula la Concesión Onerosa de Derechos en los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE), debido al aumento de las AIVA ESPECIALES en suelo de clasificación rural para el bienio 2018- 2019, las cuales ocasionan incrementos sustanciales en los valores resultantes de la aplicación de la fórmula original de Concesión Onerosa de Derechos prevista en la ordenanza metropolitana 183.
- f) El 03 de enero de 2019, mediante Memorando No. STHV-2019-001, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda encarga al Arq. Vladimir Tapia, Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento de Suelo, 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.

- 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	RU1 EQ	Exonerado del pago de COD
City Vall	Rural	RN / PS	Urbano	RU1, 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	RU1, 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	341.408,88	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	174.638.752,72	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:

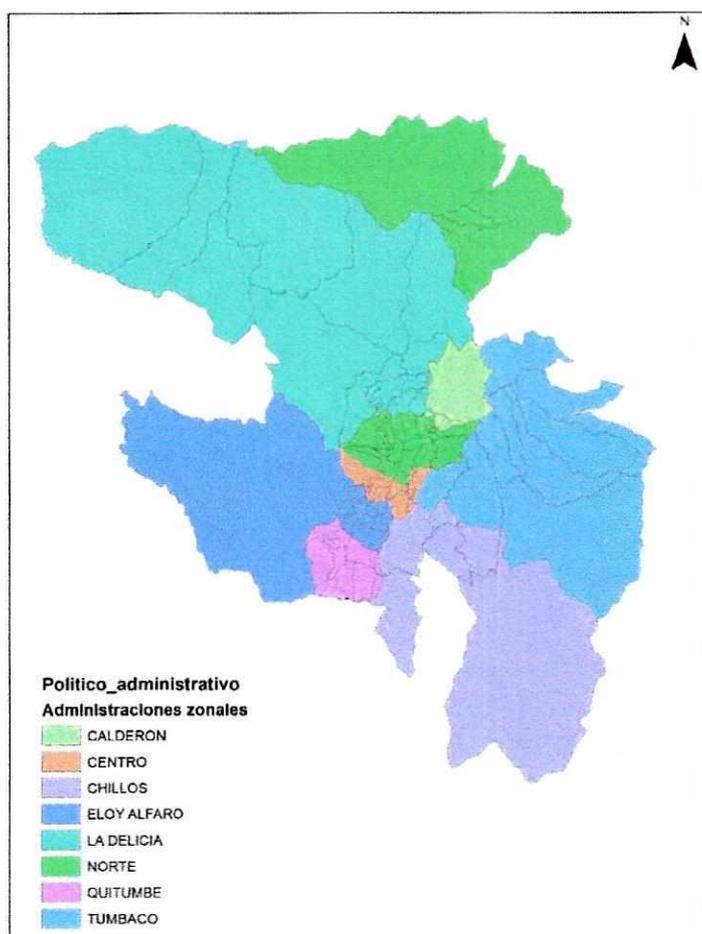
- a) Reemplazar en la fórmula de cálculo de Concesión Onerosa de Derechos de uso y clasificación en suelo rural el AIVA especial por el AIVA promedio del uso de suelo de partida del PUAE, calculado para la Administración Zonal. De esta forma se regularía las desviaciones producidas por el incremento 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= $\frac{\sum \text{valor por uso de suelo } (\$/m^2)}{\sum \text{superficie (m}^2\text{) de este uso de suelo}}$
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 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

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 Renovable RNNR	9,74

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

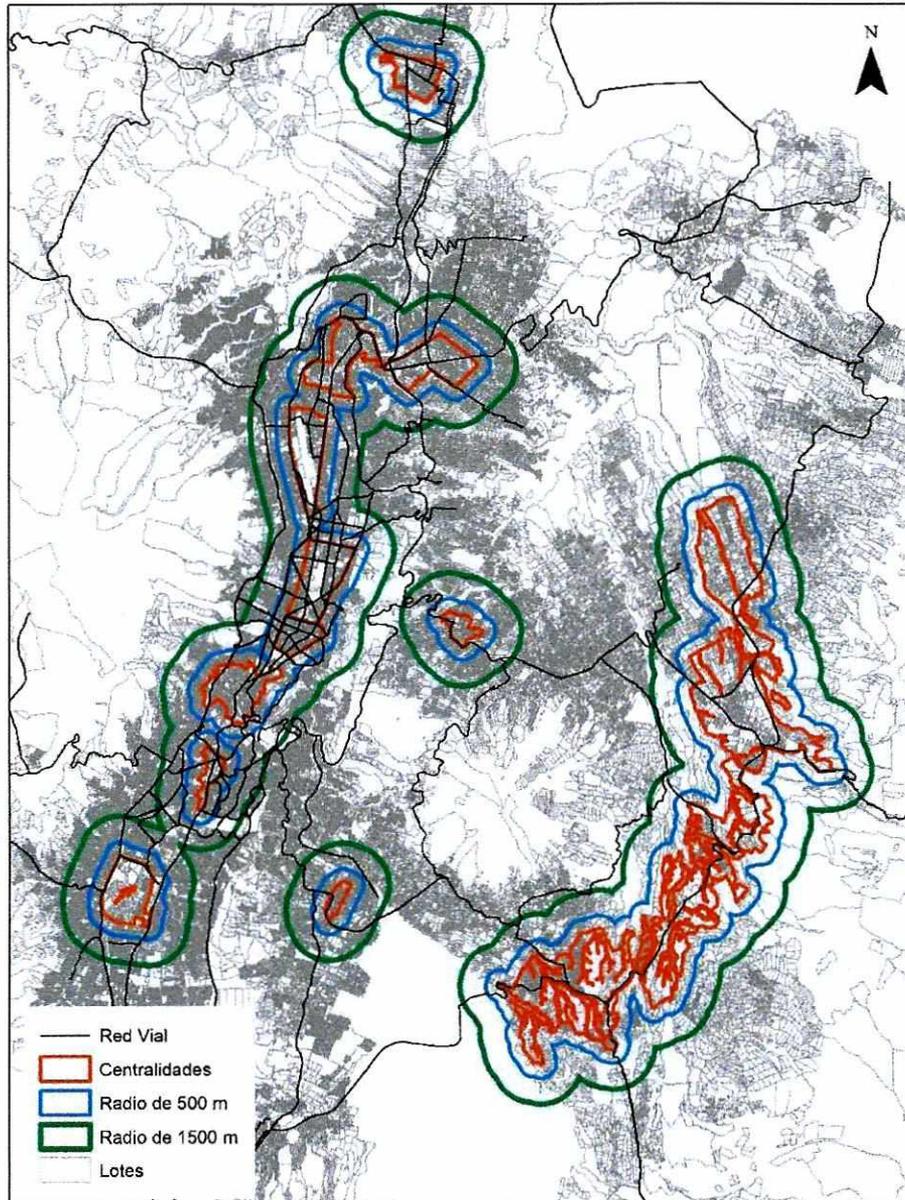
Uso de Suelo	Valor Promedio del metro cuadrado (\$)
Agrícola Residencial	44,73
Área promoción	20,28
Equipamiento	159,23
Industrial 2	64,90
Industrial 3	14,26
Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural	11,88
Patrimonial	7,00
Residencia Rural 1	37,43
Residencia Rural 2	27,43
Recurso Natural /Producción Sostenible	19,38
Recurso Natural No Renovable 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	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
		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
		56.901,48	19,38	3,55	3.693.464,92	1102750,682	2.590.714,23	20%	total	10.555.619,54	
								518.142,85	70%	362.699,99	6,37
									total	362.699,99	

7

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 remplazar 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 Metropolitan 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 Metropolitan 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 Metropolitan de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitan de Quito, el
.- Distrito Metropolitan de Quito,

Abg. 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