



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2022-105

1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto a los proyectos: "RESOLUCIÓN QUE APRUEBA EL VALOR "ALFA (α)" DE LA FÓRMULA DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS"; y, "RESOLUCIÓN QUE APRUEBA EL VALOR DEL "ÍNDICE DE REVALORIZACIÓN (IR)" DE LA FÓRMULA DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS"; para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES E INFORMES:

2.1.- Mediante oficio No. GADDMQ-DC-RBG-2022-0295-O, de 17 de noviembre de 2022, el señor concejal René Bedón Garzón, solicitó a la señora concejala Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo que, *"de conformidad con la disposición transitoria décimo primera de la ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I "DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO", LIBRO IV.1 "DEL USO DEL SUELO", LIBRO IV "EJE TERRITORIAL", DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, en la que se establece que: "En el término de diez (10) días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Concejo Metropolitano aprobará el factor "alfa" de la fórmula de la concesión onerosa de derechos, conforme lo establecido en la normativa vigente", y tomando en consideración que dicha ordenanza fue sancionada el 02 de noviembre de 2022; solicito de la manera más comedida y con la urgencia que amerita el tema, se coloque el orden del día de la Comisión de Uso de Suelo el tratamiento del factor alfa de la fórmula de la concesión onerosa de derechos, ya que el término establecido en dicha disposición vencería el viernes 18 de noviembre del presente año"*.

2.2.- Mediante oficio No. STHV-2022-1813-O, de 18 de noviembre de 2022, el Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda señala:

"(...) El Concejo Metropolitano de Quito, mediante ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, conteniendo como anexos El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Distrito Metropolitano de Quito; y, sus respectivos apéndices.

Secretaría General del
CONCEJO



En relación al factor “alfa”, la Disposición General Décimo Séptima de la Ordenanza antes referida establece que: “El factor “alfa” de la fórmula para el cálculo del valor de la Concesión Onerosa de Derechos deberá ser revisado cada año; y, de ser el caso, ajustado de acuerdo a variables macroeconómicas del país y del Distrito Metropolitano de Quito. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda emitirá un informe con el análisis y revisión de dicho valor, sustentando debidamente con análisis técnicos y considerando los parámetros mencionados, para consideración y aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, mediante resolución.” (Énfasis agregado)

La disposición transitoria Décimo Primera de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022 establece: “En el término de diez (10) días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Concejo Metropolitano aprobará el factor “alfa” de la fórmula de la concesión onerosa de derechos, conforme lo establecido en la normativa vigente.”.

El Anexo No. 01 de la Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 define a “alfa” como el “Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto. Entiéndase como proyecto a toda edificación existente, nueva y modificaciones o ampliaciones a esta, en relación al costo de la construcción”; y determina que: “Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20%, mismo que será revisado cada año una vez se hayan publicado los informes macroeconómicos correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior emitidos por parte del Banco Central del Ecuador. De ser el caso, el factor alfa será actualizado de acuerdo a los “lineamientos para la revisión y actualización de alfa” establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.”

Para ello, el referido Anexo también establece que: “El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa, en función del informe técnico emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda”.

En ese sentido, esta Secretaría mediante Oficio Nro. STHV-2022-0696-O de 11 de mayo de 2022, remitió el Informe No. DMDU-UIIMH-2022-02 de 10 de mayo de 2022 para la respectiva aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, mismo que ha sido actualizado mediante Informe No. IT-STHV-DMDU-2022-027 de 18 de noviembre de 2022

Por su parte, en lo que corresponde al índice de revalorización del suelo, el Capítulo IV, Parágrafo I, Subparágrafo II, del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece: “IR: Índice de revalorización del suelo. Se determina a partir de la combinación de las bases cartográficas del Plan de Uso y Gestión del Suelo y de las Áreas de Intervención Valorativas (“AIVA”). Resulta de dividir el valor promedio de las AIVA de llegada (nueva clasificación o uso de suelo asignado por el instrumento complementario de planificación

Secretaría General del
CONCEJO



propuesto) para el valor promedio de las AIVA de partida (clasificación o uso de suelo vigente en el presente documento normativo). El índice de revalorización del suelo será calculado por Administración Zonal y se actualizará con la renovación del instrumento que norme los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.”.

Mediante la Ordenanza Metropolitana No. 027-2021 de 14 de diciembre de 2021, se modificó el Capítulo I de “Valoración Inmobiliaria” del Título III “De las normas para el pago de impuestos” del Libro III.5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con la cual se aprobó el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito a regir para el Bienio 2022-2023.

En función de lo antes expuesto, se remite para conocimiento y consideración de la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito:

a) El Informe actualizado No. IT-STHV-DMDU-2022-027 de 18 de noviembre de 2022 para que, de considerarlo pertinente, se remita al Concejo Metropolitano de Quito para la aprobación del valor del factor alfa, vía resolución.

b) El Informe No. IT-STHV-DMDU-2022-028 de 18 de noviembre de 2022 para que, de considerarlo pertinente, se remita al Concejo Metropolitano de Quito para la aprobación de los valores de los “Índice de Revalorización (IR)” de la fórmula de la concesión onerosa de derechos para el Distrito Metropolitano de Quito para cada Administración Zonal, vía resolución”.

2.3.- Por disposición de la Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito convocó a la sesión ordinaria Nro. 176, de 21 de noviembre de 2022, en la que se incluyó el “Informe de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, respecto al Factor Alfa e Índice de Revalorización; y, resolución al respecto”.

2.4. La Comisión de Uso de Suelo en la sesión Nro. 176 - Ordinaria, de 21 de noviembre de 2022, analizó las propuestas respecto al Factor Alfa e Índice de Revalorización.

4. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

“Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”

Secretaría General del
CONCEJO



“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*
- 3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana”*

“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. (...)

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

*“Art. 7.- **Facultad normativa.**- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...)*”

*“Art. 55.- **Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.**- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;*

- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*
- c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;”*

*“Art. 87.- **Atribuciones del Concejo Metropolitano.**- Al concejo metropolitano le corresponde:*

- a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones*
- v) 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.”*

*“Art. 326.- **Conformación.**- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones.”*



La Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

“Artículo 20.- Definición y función. - Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.”

“Artículo 35.- Deberes y atribuciones de las comisiones.- Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:

a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento.”

5. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Conocidos los informes se constata que se refieren a los proyectos: “RESOLUCIÓN QUE APRUEBA EL VALOR “ALFA (α)” DE LA FÓRMULA DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS”; y, “RESOLUCIÓN QUE APRUEBA EL VALOR DEL “ÍNDICE DE REVALORIZACIÓN (IR)” DE LA FÓRMULA DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS”.

La Comisión de Uso de Suelo en la sesión Nro. 176 - Ordinaria, de 21 de noviembre de 2022, una vez analizado el expediente, concluye que se debe acoger lo señalado en los informes técnicos y legales constantes en el expediente y emitir dictamen favorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito, salvo mejor criterio de los miembros del pleno del Concejo Metropolitano.

6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión Nro. 176 - ordinaria de 21 de noviembre de 2022, al revisar la documentación que reposa en el expediente respecto a los proyectos: “RESOLUCIÓN QUE APRUEBA EL VALOR “ALFA (α)” DE LA FÓRMULA DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS”; y, “RESOLUCIÓN QUE APRUEBA EL VALOR DEL “ÍNDICE DE REVALORIZACIÓN (IR)” DE LA FÓRMULA DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS”; y, con fundamento en los artículos 87 literales a) y v), y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca y apruebe los proyectos: “RESOLUCIÓN QUE

Secretaría General del
CONCEJO



APRUEBA EL VALOR "ALFA (α)" DE LA FÓRMULA DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS"; y, "RESOLUCIÓN QUE APRUEBA EL VALOR DEL "ÍNDICE DE REVALORIZACIÓN (IR)" DE LA FÓRMULA DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS"; salvo mejor criterio de los miembros del pleno del Concejo Metropolitano.

SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 21 de noviembre de 2022, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento.



Firmado electrónicamente por:
MONICA DEL CARMEN
SANDOVAL CAMPOVERDE

Concejala Mónica Sandoval
Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo



Firmado electrónicamente por:
MICHAEL ROMEO
AULESTIA SALAZAR

Concejal Michael Aulestia
Miembro de la Comisión



CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la comisión aprobó el presente informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la comisión en sesión ordinaria Nro. 176 de 21 de noviembre de 2022, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, Michael Aulestia, total dos votos (02); EN CONTRA: Juan Carlos Fiallo, total uno (01); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: René Bedón, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 21 de noviembre de 2022.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Uso de Suelo

Secretaría General del
CONCEJO