**Exposición de Motivos**

La recientemente aprobada Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), introduce en la legislación municipal diversos instrumentos de planificación urbanística y de financiamiento del desarrollo urbano entre los cuales consta la **Concesión Onerosa de Derechos** respecto a la cual señala 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”.

Establece igualmente que los derechos concedidos a un tercero para favorecer un mayor aprovechamiento urbanístico de la tierra estarán sujetos al pago, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, y “se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura”.

Al respecto la Ley insiste y precisa que “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” y aclara que “los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas”.

Por otro lado, en el Ecuador, las políticas de uso y ocupación de suelo y su aprovechamiento corresponden a una gestión integral de los distintos niveles de gobierno, siendo competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADM), en sus respectivas jurisdicciones, su coordinación y regulación. En ese sentido, la incorporación de suelo rural a suelo urbano, el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, es competencia exclusiva de los GAD municipales o metropolitanos.

El concepto de concesión onerosa, tal y como lo define la LOOTUGS, puede inscribirse en la teoría general de participación o captura pública de plusvalías, en la cual los gobiernos municipales quedan facultados para establecer instrumentos para “garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística”, derecho que se plasma cuando los municipios exigen a los propietarios o desarrolladores el pago por el incremento del valor del suelo generado por acciones distintas a aquellas derivadas de la inversión directa del propietario en su predio, lo cual, generalmente, está relacionado a incrementos en la renta del suelo producto de inversiones públicas en infraestructura por ejemplo; o por acciones administrativas, como por ejemplo, cambios en la clasificación del suelo, uso y ocupación del suelo que mejoran el aprovechamiento de los lotes privados.

Por tanto, “*la recuperación de plusvalías se refiere al recobro, por parte del Estado, de los incrementos en el valor del suelo (ganancias inmerecidas o plusvalías), generadas por acciones diferentes a la inversión directa del propietario*”. Fuente: Martín Smolka, 2014. Lincoln Institute of Land Policy.

*Los factores que generan la valorización del suelo son en términos generales, los siguientes: i) el cambio de clasificación de suelo rural a suelo urbano,; ii) derechos de edificabilidad que incrementan el aprovechamiento y por tanto la rentabilidad potencial de predios, por ejemplo, de aquellos aptos para el desarrollo inmobiliario; iii) inversión pública en infraestructura, servicios y mejoramiento urbano, acciones que pueden multiplicar por varias veces el valor de cada metro cuadrado de terreno; iv) las expectativas de nuevos desarrollos urbanos, como por ejemplo áreas de transformación urbanística y v) rentabilidad extraordinaria en la generación de suelo con servicios como es el caso de urbanizaciones*. Fuente: ibídem.

Como se ha manifestado en el párrafo anterior, múltiples son las fuentes que conllevan efectos de apreciación en el suelo; en tal sentido y en vista de que los Proyectos Urbanístico Arquitectónicos Especiales (PUAE) son precisamente una herramienta de planificación territorial que tiene la facultad de establecer asignaciones en el uso y ocupación del suelo, orientadas a mejorar las condiciones de aprovechamiento urbanístico de un predio, resulta procedente que la administración municipal pueda recuperar parte del beneficio causado por cambios normativos operados en la clasificación, uso y ocupación del suelo.

Evocando nuevamente a la LOOTUGS, en su artículo 71 se establece que este tipo de instrumentos de financiamiento actúan 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 de la citada ley señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, para efectos de la concesión, “determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación”, lo cual se aplicará “en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios”, señalamiento que es concordante con la figura de PUAE, establecida en el artículo 26 de la de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito que define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, complementarios al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Por tanto, resulta procedente que el Municipio de Quito cuente con un cuerpo normativo como el propuesto en la presente ordenanza, la cual busca regular el procedimiento de cálculo y cobro por concesión onerosa de derechos ocasionados por los cambios de clasificación, uso y ocupación del suelo derivados de las ordenanzas que aprueban y regulan a los PUAE. Se trata entonces de una herramienta normativa que busca asegurar la legítima y objetiva recuperación del mayor valor causado en predios particulares por las acciones legislativas y/o administrativas municipales, con la finalidad de incrementar las fuentes de financiamiento para la dotación de infraestructura, vivienda social, suelo, servicios y obra pública o para la planificación urbana.

En este sentido, la concesión onerosa de derechos en PUAE incrementa la sostenibilidad financiera del desarrollo urbano, generando un círculo virtuoso en el cual dicho desarrollo crea su propia financiación, al tiempo que viene de la mano de una adecuada planificación urbana en sectores de interés para el sector público y privado. La regulación urbana, adecuadamente valorada como uno de los factores de transformación territorial, posibilita entonces la generación de tierra mejor servida y equipada y se constituye en un instrumento de redistribución de cargas y beneficios para el desarrollo de la ciudad.

Existen precedentes normativos los cuales tienen principios de interés general semejantes a la concesión onerosa. Uno de ellos es la obligación urbanística de asignación de suelo público para áreas verdes al realizar subdivisiones para urbanización (COOTAD, Art. 424). A través de este tipo de instrumentos regulatorios el Distrito Metropolitano de Quito busca garantizar infraestructura pública y suelo para equipamientos en beneficio de la comunidad.

A pesar de lo expuesto, es sin embargo necesario considerar que ciertos tipos de proyectos, como los de carácter social, que no persiguen fines de lucro sino generar oportunidades de inclusión económica y social, deben ser tratados distintamente de las iniciativas de mercado y de rentabilidad financiera y por tanto, deben beneficiarse de exoneraciones respecto al pago de los valores resultantes por las mejoras en los índices urbanísticos otorgadas a los predios donde se implantan. Tales proyectos, incluyen iniciativas que promueven vivienda de interés social y/o vivienda de interés público; proyectos de equipamiento y servicios públicos, proyectos públicos; proyectos ubicados en áreas históricas, por citar algunos.

De igual forma, el municipio debe incentivar proyectos productivos, alineados con las políticas de desarrollo económico establecidas en el PMDOT y orientados a fortalecer las vocaciones productivas del Distrito, como es la turística, por citar una de las principales. Tales iniciativas pueden beneficiarse de reducciones en el pago por concepto de concesiones onerosas de derechos, siempre y cuando demuestren objetivamente su contribución a la consolidación del modelo económico de la Capital.

De igual forma, cabe considerar que la coyuntura económica del país requiere de una estrategia municipal de activación productiva contracíclica, que promueva el desarrollo de proyectos inmobiliarios y productivos, mediante incentivos financieros que reduzcan las cargas del desarrollo sin por ello desequilibrar la balanza financiera del desarrollo urbano. Para tal efecto, el proyecto de ordenanza dispone que durante el período proyectado, los desarrolladores puedan acogerse a reducciones en el pago de las concesiones, proporcionales a la contracción del sector de la construcción, las cuales se aplicarán a los PUAE que contribuyan a los objetivos de desarrollo establecidos en el PMDOT.

En términos generales, la oportunidad de modificar los usos de suelo y las asignaciones de zonificación generales a través de un PUAE, constituye en sí mismo un estímulo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios especiales o de otra índole, y por tanto, la existencia de esta figura normativa fomenta iniciativas de inversión que coadyuvan a la generación de empleo, refuerzan las vocaciones productivas territoriales e incrementan la competitividad en el Distrito.

Por los motivos expuestos, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito debe emplear eficiente, objetiva y equitativamente la herramienta de concesión onerosa de derechos aplicada a los PUAE, como un mecanismo de gestión del suelo, financiamiento del desarrollo urbano, redistribución de la renta del suelo y generación de incentivos a favor de los actores territoriales.

Se espera con la promulgación de esta ordenanza complementar y robustecer el cuerpo normativo municipal en materia de desarrollo urbanístico, cumpliendo con el marco jurídico nacional en materia de ordenamiento territorial y gestión de suelo, dando forma a nuevos mecanismos de financiamiento del desarrollo urbano que, de manera equilibrada, permitirán sustentar los desafíos del financiamiento urbano y regular los estímulos requeridos por el sector privado para seguir aportando al desarrollo económico y social de la Capital.

**ORDENANZA METROPOLITANA N°**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe N °…….. de …. de 2017, 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 de 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, el artículo 172 “de los Ingresos propios de la gestión” del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, señala que: “ Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010), faculta a los distritos metropolitanos a reglamentar mediante ordenanza el cobro de los tributos, siendo pertinente establecer las regulaciones para la aplicación de deducciones previo al cálculo del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos;

Que, los artículos 557 (reformado por la Disposición Reformatoria Primera numeral 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo) y 559 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010) establecen las deducciones aplicables para el cálculo del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos;

Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos”.

Que, de acuerdo al numeral 4 de la Disposición Reformatoria Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), publicada en el suplemento registro oficial No. 790 del 5 de julio de 2016, se reforma el artículo 424 del COOTAD, estableciendo que se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el 50% de la superficie entregada.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece 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, la Ordenanza Metropolitana No. 339 sancionada el 29 de diciembre de 2010 y reformada mediante Ordenanza No. 155 sancionada el 14 de diciembre de 2011, es aquella que regula el Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (R.O. No. 711 de 14 de marzo de 2016), establece que mediante informe técnico la Autoridad Agraria Nacional, autorizará el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Que, el artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (R.O. No. 790 de 5 de julio de 2016) 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 (R.O. No. 790 de 5 de julio de 2016) 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 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que el derecho a edificar…

Que, la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 26, (R.O. No. 345 del 10 de agosto de 1998), establece como competencia exclusiva del Distrito Metropolitano de Quito, la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0338, sancionada el 29 de diciembre de 2010 y reformada mediante Ordenanza No. 155 sancionada el 14 de diciembre de 2011, es aquella que regula el impuesto a las Utilidades en las Transferencia de Predios Urbanos;

Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito sancionada el 20 de septiembre de 2013, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; señala acerca de la “Participación en la plusvalía y reparto equitativo”, que: “La recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza”;

Que, el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito sancionada el 20 de septiembre de 2013, determina que forma parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito como un instrumento complementario al Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial los planes de escala parroquial o sectorial dentro de los cuales se enmarcan los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE).

Que el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito sancionada el 20 de septiembre de 2013, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada que podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

Que, La Ordenanza Metropolitana No. 156 sancionada el 19 de diciembre de 2011 establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: de las licencias metropolitanas urbanísticas, cuyos artículos 82 y 83 (1) establecen el ámbito y el procedimiento para el licenciamiento administrativo especial;

Que, en el parágrafo 3 *Del Incremento del Número de Pisos en el Distrito Metropolitano de Quito* y particularmente en los artículos 94, 95, 96 literal b y 99 de la de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito sancionada el 20 de septiembre de 2013, se establecen los conceptos, ámbito de aplicación, formas de captación del incremento de valor del inmueble por Suelo Creado, entre otros aspectos.

Que, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito requiere contar con normativa que le permita regular la concesión onerosa de derechos de tal suerte a recuperar el incremento de valor del suelo atribuido a los cambios de clasificación, uso y ocupación del suelo en PUAE.

Que, los cambios en la regulación del uso y ocupación realizados mediante la aprobación de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) generan un mayor y mejor aprovechamiento del predio, lo cual inciden favorablemente en la valoración de los predios objeto de tales beneficios.

Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el COOTAD, teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano y rural;

Que, mediante oficio No. 483, del 29 de julio de 2016, la Dirección Metropolitana Tributaria, remite su criterio sobre la naturaleza del cobro, debido a cambios de uso y zonificación, en los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales;

Que, mediante oficio No. 618, del 03 de octubre de 2016, la Dirección Metropolitana Tributaria, remite la propuesta de regulación para la aplicación de deducciones acorde a la Ley de Ordenamiento Territorial para el cálculo de Impuesto a la Utilidad, en los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales;

Que, mediante oficio No. STHV 1047, del 23 de marzo de 2016, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta la exposición de motivos sobre la necesidad de expedir la presente ordenanza; y,

Que, mediante oficio, referencia expediente No. 549-2016, 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 QUE REGULA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES**

**Capítulo I**

**CONSIDERACIONES GENERALES**

**Artículo 1.- Objeto.-** Esta ordenanza tiene por objeto regular el cálculo del valor y 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) entendidos como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

**Artículo 2.- Definiciones.-** Para efectos de esta ordenanza se aplican las siguientes definiciones:

1. Área útil (neta) urbanizable.- Es el resultado de descontar del área bruta urbanizable del terreno las áreas de vías y /o pasajes, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, áreas de protección de quebradas, ríos, las áreas de protección especial: Oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción a centrales hidroeléctricas, acueductos y canales de riego.
2. **Concesión onerosa de derechos:** Instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, que garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística, según lo establecido en el art. 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOGTUS), mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga derechos urbanísticos sujetos a concesión onerosa, diferentes a los establecidos en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), en materia de habilitación de suelo y edificación, según los siguientes casos: cuando existan modificaciones en la clasificación, uso y zonificación de suelo, incluyendo el incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) o el coeficiente de ocupación de suelo total (COS Total), que permitan un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.
3. **Coeficiente de Ocupación de Suelo**: Es la relación entre el área edificada computable y el área del lote. El Coeficiente de Ocupación de Suelo en Planta Baja (COS PB) es la relación entre el área computable en planta baja y el área del lote. El Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS TOTAL) es la relación entre el área edificable computable total y el área del lote.
4. **Edificabilidad**.- Es el área de edificación máxima que resulta de la multiplicación del coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS PB) por el número de pisos establecido en el PUOS o en la ordenanza del PUAE.
5. **Habilitación del suelo.-** Es el proceso técnico de división del suelo del cual resultan lotes individualizados, susceptibles de transferencia de dominio, según lo establecido en la ordenanza metropolitana que regula el Régimen del Suelo. Puede operarse mediante procesos de subdivisión (división del suelo en hasta 10 lotes), de urbanización (división del suelo superior a 10 lotes) o de reestructuraciones parcelarias.
6. **Informe de Viabilidad.-** Es el informe requerido por la Comisión de Uso de Suelo, que contiene los fundamentos técnicos necesarios para sustentar el tratamiento del proyecto de ordenanza que regulará al PUAE. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, elaborará dicho informe, acogiendo los análisis, informes y recomendaciones de la Mesa Técnica de PUAE, determinando en él la viabilidad o inviabilidad del PUAE objeto de análisis. Este informe, no generará derechos urbanísticos ni constituirá aprobación del proyecto, lo cual solo se conseguirá una vez aprobada la respectiva ordenanza.
7. **Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE:** Son instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

**Artículo 3. Ámbito de aplicación.- La presente Ordenan**za es de aplicación obligatoria en todo el territorio del DMQ para los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).

**Artículo 4.-** Conocimiento previo de la Comisión de Uso de Suelo.- Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales serán conocidos por la Comisión de Uso de Suelo previo al inicio del procedimiento administrativo especial. Para el efecto los promotores o propietarios deberán informar lo siguiente: nombre o razón social del propietario o promotor; ubicación del proyecto; superficie del terreno a intervenir; uso o destino propuesto; cuadro de áreas estimadas; plano topográfico; cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesta; monto estimado total de inversión; justificación del PUAE y de sus aportes urbanísticos; propuesta preliminar de manejo ambiental y de mitigación a la movilidad; disponibilidad de servicios públicos; y, propuesta preliminar de pago de la concesión onerosa de derechos.

Una vez conocida la propuesta, la Comisión de Uso de Suelo avocará conocimiento de la misma y dispondrá que el proponente inicie el procedimiento administrativo especial ante la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda cumpliendo todos los requisitos propios de dicho procedimiento.

La Secretaría emitirá un informe de viabilidad o inviabilidad en un plazo de hasta 60 días contados a partir de la notificación de la Comisión de Uso de Suelo. Este plazo comenzará a correr una vez la información del PUAE cumpla con todos los requisitos establecidos, ademas no se considerará los tiempos que el proponente se tome para elaborar los estudios y las correcciones derivadas de los análisis y subsanaciones solicitadas por los integrantes de la Mesa Técnica de PUAE, los mismos que no serán superiores a 60 días, prorrogables por hasta dos ocasiones. De requerirse y de forma debidamente justificada, para emitir el informe de su competencia, la Secretaría podrá solicitar una ampliación de plazo a la Comisión de Uso de Suelo.

El conocimiento del proyecto por parte de la Comisión no generará derecho adquirido alguno ni expectativa en favor del PUAE, sus promotores o propietarios del suelo.

La Comisión de Uso de Suelo, para efectos de la fiscalización, podrá solicitar informes permanentes sobre el avance del tratamiento técnico establecido en el procedimiento administrativo especial.

En caso de que el administrado no complete la información, acogiendo las observaciones contenidas en el informe de viabilidad según los plazos establecidos en el presente artículo se asumirá que este ha desistido en el tratamiento del proyecto y se cerrará el trámite.

**Artículo 5.- Sujetos de la Concesión Onerosa de Derechos.-** Están obligados a rendir la participación justa por concesión onerosa de derechos, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que promuevan un PUAE en el Distrito Metropolitano de Quito,

**Artículo 6.- Proyectos exonerados de la concesión onerosa.-** Están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos, sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación del proyecto.

1. Los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social.
2. Los proyectos de renovación urbana ubicados en áreas históricas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, previo informe favorable de la comisión encargada de las áreas históricas.
3. Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública o a la provisión de servicios públicos.
4. Los proyectos de fraccionamiento de suelo, destinados a urbanizaciones o subdivisiones de interés social, pertenecientes a cooperativas u organizaciones sociales u organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria, debidamente acreditadas ante autoridad competente.

**Capítulo II**

**CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CLASIFICACIÒN, USO Y ZONIFICACIÒN**

**Artículo 7.- Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación.-** La determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula:

COD = Monto total de la inversión declarada del proyecto x Porcentaje aplicable para la COD correspondiente al tipo de proyecto y a su ubicación.

Donde:

* COD = Concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y/o zonificación de suelo.
* Monto total de la inversión = Sumatoria de los costos directos, costos indirectos y valor del terreno del proyecto, declarados por el promotor, según lo establecido en el presente artículo.
* Los porcentajes aplicables a la fórmula se sujetarán a la siguiente tabla:

**Tabla No.1**

**Porcentajes aplicables por tipo y localización de proyecto**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TIPO DE PROYECTO** | **UBICACION DEL PROYECTO** | **PORCENTAJE APLICABLE A LA INVERSIÓN TOTAL DEL PROYECTO** |
| PROYECTOS PERTENECIENTES AL SECTOR PRIMARIO (INCLUYENTO PROYECTOS MINEROS DE ARIDOS Y PETREOS) Y SECUNDARIO DE LA ECONOMÍA (PROYECTOS INDUSTRIALES), DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS, PROTECTOS HOTELEROS Y DE SERVICIOS TURÍSTICOS. | Urbano central\* | 0,62% |
| Urbano disperso\*\* | 1,25% |
| Rural central\* | 2,50% |
| Rural disperso\*\* | 5,00% |
| OTROS USOS | Urbano central\* | 0,75% |
|  | Urbano disperso\*\* | 1,50% |
|  | Rural central\* | 3,00% |
|  | Rural disperso\*\* | 6,00% |

\*Referido a predios ubicados dentro de los polígonos de las centralidades urbanas o rurales establecidas en los Mapas del Área Metropolitana No. 4 y No. 4A, correspondientes a la Política 3 - Escala Metropolitana del Anexo a la Ordenanza Metropolitana No. 41 que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus reformas.

\*\*Referido a predios ubicados fuera de los polígonos de las centralidades urbanas o rurales establecidas en los Mapas del Área Metropolitana No. 4 y No. 4A, correspondientes a la Política 3 - Escala Metropolitana del Anexo a la Ordenanza Metropolitana No. 41 que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus reformas.

La presente tabla se aplicará tanto para cambio de clasificación, uso, incremento de edificabilidad y/o en determinaciones específicas de ocupación del suelo; de conformidad con los Mapas del Área Metropolitana No. 4 y No. 4A aquí referidos. De igual forma, se aplicará independientemente para cada uno de los lotes que conforma un PUAE, según los usos de uso y actividades propuestas en cada predio o lote.

Cuando el predio o uno de los predios de un PUAE sea de carácter mixto, conteniendo dos o más tipos de actividades (según la clasificación establecida en la tabla No. 1), se aplicará el porcentaje establecido para cada tipo de proyecto en proporción a su ocupación en el predio.

El monto total de la inversión declarada del proyecto, que resultará de la sumatoria del valor del terreno, más los costos directos y los costos indirectos, se efectuará en función de los valores dispuestos en la Tabla No. 3 que establece el tipo de estructura y número de pisos contenida en la sección III Valoración de la construcción y adicionales a los predios urbanos y rurales, parágrafo II Construcciones cubiertas, valores unitarios del metro cuadrado de construcción por tipologías y factores de corrección del valor, de la “*ORDENANZA MEDIANTE LA CUAL SE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES UNITARIOS POR M2 DE CONSTRUCCIÓN POR TIPOLOGÍAS, ADICIONALES CONSTRUCTIVOS AL PREDIO Y FACTORES DE CORRECCIÓN QUE DETERMINAN LOS AVALÚOS PREDIALES”* y la tabla No. 3 Tabla de acabados exteriores para la definición de categorías de acabados en la construcción contenida en el Anexo No. 5 de la referida Ordenanza.

Notas aclaratorias:

Primera.- El valor declarado del terreno resultará de la multiplicación del área útil urbanizable por el AIVA correspondiente a la ubicación del lote. No serán imputables al valor del terreno las obras de urbanización o de infraestructura requeridas para habilitar el suelo, sin que por esto cese la obligación del propietario o promotor del PUAE de efectuarlas a su costo.

Para el caso de PUAE que se desarrollen en suelo rural, se tomará como base mínima el valor del metro cuadrado de terreno establecido en la columna de Áreas Especiales de la tabla de valores del metro cuadrado de suelo rural referido en el Anexo No. 3 Tabla de valores del m2 de suelo rural, de la Ordenanza citada en este artículo, según corresponda a la zona de ubicación del PUAE.

Segunda.- El valor declarado de la construcción resultará de la multiplicación de la edificabilidad total (COS TOTAL) de cada lote por el valor unitario del metro cuadrado de construcción extraído de la Tabla No. 3 antes referida, de la cual se seleccionará:

1. El Tipo de Estructura correspondiente al proyecto;
2. El Número de Pisos correspondientes al proyecto, sin considerar para esta variable aquellos destinados a subsuelos, y;
3. La variable de Unipropiedad para los lotes que no se sujetarán al Régimen de Propiedad Horizontal o la variable de Propiedad Horizontal para aquellos que se sujeten a este régimen.

Para el cálculo del valor unitario del metro cuadrado de construcción de estacionamientos en subsuelo se aplicará el Factor de Uso establecido en la Tabla No.4 para el Uso Constructivo denominado Parqueadero Cubierto de la Categoría Principal Habitacional, tomando como valor unitario del metro cuadrado de construcción aquel que corresponda al Tipo de Estructura, Número de Pisos, Unipropiedad o Propiedad Horizontal, seleccionado de la tabla No.3 antes citada.

Para efectos del cálculo del valor unitario del metro cuadrado de construcción no se aplicarán, a excepción de los estacionamientos en subsuelo, los Factores de Uso contenidos en la tabla No. 4.

Los valores del metro cuadrado unitario de construcción contenidos en la Tabla No.3 ya incorporan los costos indirectos.

Los valores declarados por los propietarios o promotores de un PUAE serán validados por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, previo informe emitido, en un plazo de 15 días por la Dirección Metropolitana de Catastro-

**Artículo 8.- Superficie máxima de lotes generados por el PUAE a ser declarados en propiedad horizontal**.- La superficie máxima de cada uno de los lotes proyectados por un PUAE a ser declarados en propiedad horizontal observará el área máxima de un lote sujeto al régimen de propiedad horizontal, prevista tanto para suelo urbano como para suelo rural, según lo establecido en la normativa municipal vigente.

Los PUAE que contemplen habilitación de suelo, tales como subdivisiones, urbanizaciones o reestructuraciones, compuestos en macro lotes a ser declarados en propiedad horizontal, entregarán el área verde comunal pública prevista en la normativa vigente y observarán el cumplimiento de todas las normas y condiciones que regirán para el PUAE, las cuales serán de obligatorio cumplimiento para los lotes resultantes de dicha habilitación.

**Artículo 9.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos.-** La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la presente ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE, información que será parte del informe preparado por la Secretaría y que constará en el expediente del proyecto.

Los cálculos resultantes y formas de pago propuestas por concepto de concesión onerosa de derechos serán conocidos y resueltos por la Comisión de Uso de Suelo previo a la aprobación del Concejo Metropolitano de Quito y constarán en la ordenanza de cada PUAE.

**Capítulo III**

**DEL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA**

**Artículo 10.- Formas de pago de la concesión onerosa.-** El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos resultante de la aplicación del método de cálculo establecido en el artículo 7 de la presente ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores del PUAE, previa concertación con el Municipio, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

1. Pago monetario al contado o por convenio de pago;
2. Pago en especie, mediante la entrega, cesión o actuación a favor del Municipio en los siguientes aspectos:
3. Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte, conforme a lo previsto en los planes maestros, planes parciales, planes especiales o planificación metropolitana prevista para el efecto.
4. Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según las tipologías previstas en el PUOS vigente;
5. Suelo urbanizado, según lo establecido en la normativa vigente;
6. Vivienda de Interés Social, bajo las condiciones establecidas en las normativas nacional y metropolitana;
7. Otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, debidamente calificadas por la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, y;
8. Beneficios ambientales técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable del ambiente.

La implementación de las medidas de mitigación a los impactos urbanos, ambientales y a la movilidad ocasionados por el PUAE, será de entera responsabilidad del promotor y sus costos no serán imputables al pago por concesión onerosa de derechos establecidos en la presente ordenanza.

Tampoco serán imputables al pago en especie por concesión onerosa obras que beneficien directa, o exclusivamente al PUAE, debiendo demostrarse que las obras imputables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social o económico cuyo alcance es mayor al del PUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del PUAE.

**Artículo 11.- Valoración de los pagos en especie.-** La valoración de los pagos en especie se hará mediante informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales encargadas de la provisión de los bienes o servicios previstos en los artículos precedentes de la presente ordenanza, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del PUAE que contendrá: i) el dimensionamiento técnico y económico preliminar de los bienes, obras o servicios que proponga dar en pago; ii) las fases y cronograma de construcción o consolidación, iii) los alcances o impactos, objetivamente dimensionados, que dichas obras, bienes o servicios aportan para resolver o paliar los problemas, déficits o mejoras en los cuales se enfocan y iv) para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos.

El análisis de costos se hará en comparación o con base a los índices de precios, costos o valores actualizados que dispongan las entidades o empresas municipales competentes en la materia del pago en especie. De no contarse con tal información, se utilizará la información oficial y actualizada de precios, costos y valores emitida por los gremios, cámaras o entidades del sector público o privado competentes en la materia.

La valoración de las cesiones de suelo urbanizado resultará de la multiplicación del área útil urbanizable a ser cedida por el AIVA vigente correspondiente a la ubicación del lote.

La valoración de unidades de vivienda de interés social considerará el costo total del proyecto de vivienda, incluyendo las áreas computables y no computables; áreas verdes; equipamiento y los demás requerimientos funcionales del proyecto. Los costos del terreno, resultarán de la multiplicación del área útil urbanizable requerida por el proyecto de vivienda por el AIVA correspondiente a la ubicación del lote. La valoración de la entrega de vivienda de interés social declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la entidad municipal competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo.

Las unidades de vivienda de interés social podrán ubicarse en los lotes resultantes del PUAE o en zonas y sectores determinados por el Municipio.

**Artículo 12.- Pago monetario de contado o por convenio de pago.-** Tras la aprobación de la respectiva ordenanza del PUAE y previo a la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 10 o 20), el promotor o propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos correspondiente al lote o a los lotes a ser licenciados, cuando la forma elegida de pago sea de contado. Cuando el PUAE prevea fases de consolidación, debidamente establecidas en la ordenanza, la cancelación del valor por concesión onerosa podrá efectuarse en proporción o relación a la fase a ser licenciada, previo a la obtención de la respectiva LMU.

Cuando el pago se realice por convenio de pago, se cancelará al menos el 10% del monto total resultante de la aplicación de la fórmula por concepto de la concesión onerosa previo a la obtención de la respectiva LMU 10 o LMU 20. El pago del 90% restante, se realizará en función al convenio que se establezca entre el promotor o propietario con el Municipio, para lo cual la entidad encargada del control, en coordinación con la Dirección Metropolitana Financiera, verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas, antes de emitir el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo correspondiente.

En el caso de que los desarrolladores inmobiliarios transfieran a terceros la propiedad de los lotes resultantes del PUAE, deberán cancelar, previo a la transferencia de dominio, el valor total correspondiente a la concesión onerosa de derechos para el predio o lote a transferirse. Las unidades de transferencia de dominio del municipio, los Notarios y el Registrador de la Propiedad deberán exigir la presentación de los pagos realizados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos para lo cual podrán verificar los pagos realizados en coordinación o bajo el procedimiento establecido por la Dirección Metropolitana Financiera.

Adicionalmente, la Municipalidad mantendrá bloqueadas las claves catastrales de los lotes producto del PUAE hasta que se verifique el pago de contado de la concesión onerosa de derechos o el cumplimiento oportuno del respectivo convenio de pago, mismas que se habilitarán de manera temporal y únicamente para el pago de tributos y concesión onerosa de derechos.

**Artículo 13.- Convenio de pago en especie.-** Para efecto de formalizar las modalidades de pago previstas en los artículos precedentes~~,~~ se deberá considerar los siguientes aspectos:

1. La valoración económica del pago en especie se realizará conforme a lo establecido en la presente ordenanza, al menos por un valor equivalente al resultante de la aplicación del método de cálculo establecido en este instrumento. El informe motivado, señalado en el artículo 11 de la presente ordenanza, será documento habilitante del convenio;
2. El convenio contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y oportunidad (plazos) para la ejecución y/o entrega de las obras, bienes o actuaciones a favor del municipio, según lo establecido en el literal b) del artículo 10 de la presente ordenanza, convenidos como forma de pago. Establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones. De igual forma, determinará la o las entidades responsables del seguimiento y fiscalización de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del municipio.
3. En el caso de cesiones de suelo, de pago con vivienda de interés social o de otros bienes convenidos como forma de pago, el promotor será responsable de llevar a cabo, a su costo, los trámites necesarios para lograr las respectivas aprobaciones y efectuar la transferencia de dominio a favor del municipio.

**Artículo 14 .- Seguimiento de los compromisos asumidos por el promotor o propietario del PUAE.-** La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con o mediante delegación a las Administraciones Zonales, Empresas Públicas Metropolitanas y demás entidades municipales, en función de las obras o actuaciones a ejecutarse o de los bienes a transferirse en calidad de pago en especie, efectuarán el seguimiento a los compromisos asumidos por el promotor, en el marco del convenio previsto en la presente ordenanza.

En caso de probado incumplimiento a las obligaciones establecidas en el convenio de pago en especie, la o las entidades encargadas del seguimiento informarán a las dependencias municipales competentes, para que estas inicien las acciones legales o administrativas previstas para cada caso, según lo establecido en la presente ordenanza.

**Artículo 15.- Control y cumplimiento del convenio de pago monetario.-** La Tesorería Metropolitana llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos monetarios debiendo, en caso de incumplimiento, reportar inmediatamente a la entidad encargada del catastro para el consecuente bloqueo de claves catastrales y a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional. La concesión onerosa de derechos, de manera general, será exigible por la vía coactiva.

**Artículo 16.- Deducción en el impuesto de utilidades y valor de adquisición.-** Para el cálculo del impuesto de utilidades, los valores pagados por concepto de concesión onerosa de derechos, serán deducibles de la utilidad bruta de acuerdo a la normativa aplicable.

**Artículo 17.- Rubro del Valor de Adquisición**.- Para efectos del pago del Impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, los valores pagados por concepto de concesión onerosa de derechos serán reconocidos como un rubro del Valor de Adquisición, según lo previsto en la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos y normativa municipal.

**Capítulo IV**

**ALCANCE Y EFECTOS DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**

**Artículo 18 .- Alcance y efectos de la concesión onerosa de derechos.-** La aprobación por parte del Concejo Metropolitano de la ordenanza que regula a un PUAE conlleva la obligación del promotor o propietario del proyecto a cancelar los valores generados por la concesión onerosa de derechos según los casos y condiciones previstas en la presente ordenanza.

Los beneficios y derechos urbanísticos concedidos a título oneroso se harán efectivos una vez sancionada la ordenanza que regula al PUAE y tras la cancelación de los valores calculados o la suscripción de los convenios de pago monetario o en especie, de conformidad a lo dispuesto en la presente ordenanza.

En los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) constaran las asignaciones del PUOS con una nota aclaratoria que refiera a la ordenanza de cada PUAE.

**Artículo 19.- Del licenciamiento de los PUAE.-** Las entidades colaboradoras de certificación de planos, previo al otorgamiento de los correspondientes certificados de conformidad conducentes al otorgamiento de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas LMU (10) o LMU (20), verificarán que el pago por concesión onerosa de derechos se haya efectuado según las modalidades previstas en esta ordenanza, para lo cual solicitarán al promotor, propietario o proyectista, la presentación de los respectivos comprobantes de pago o convenios de pago debidamente suscritos.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA:** La Secretaría General de Planificación, en la elaboración del presupuesto anual del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignará el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS.

**SEGUNDA:** Los PUAE, a desarrollarse en suelo con clasificación rural, destinados a proyectos industriales o de urbanización, deberán obtener en el marco del procedimiento administrativo especial, el respectivo informe técnico por parte de la Autoridad Agraria Nacional, en concordancia con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

**TERCERA**: Los valores correspondientes al metro cuadrado de suelo y/o metro cuadrado de construcción empleados para el cálculo previsto en la presente ordenanza se actualizarán y aplicarán conforme a las variaciones de valores de la ordenanza vigente mediante la cual se apruebe el plano del valor del suelo urbano y rural y los valores unitarios por m2 de construcción que determinan los avalúos prediales. De igual forma para los PUAE que se desarrollen por etapas, el cálculo correspondiente a la COD deberá actualizarse en función de los valores vigentes al tiempo del licenciamiento de la etapa correspondiente.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA:** En el plazo de 60 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda actualizará las resoluciones que fijan el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, observando lo dispuesto en la presente ordenanza e incorporando los formularios declarativos requeridos para el cálculo de la concesión onerosa.

**SEGUNDA:** En el plazo de 60 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría encargada del ambiente elaborará el método de cálculo y las resoluciones que fijan el procedimiento y los parámetros objetivos para valorar los beneficios ambientales previstos en el numeral VI, literal b del artículo 10 de la presente ordenanza.

**TERCERA**: En el plazo de 60 días a partir de la aprobación de la presente ordenanza la Dirección Metropolitana Tributaria y la Dirección Metropolitana de Catastro elaborarán las instrucciones administrativas y los flujos de procedimientos para garantizar el cumplimiento de las responsabilidades y atribuciones a ellas asignadas mediante la presente ordenanza.

**DISPOSICIONES REFORMATORIAS**

**PRIMERA.-** Refórmese el literal b) del artículo 96 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito sancionada el 20 de septiembre de 2013, por el siguiente texto: “En Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, según lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana que regula el procedimiento para la concesión onerosa de derechos a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales”.

**SEGUNDA.- Refórmese el artículo No.26** de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito por el siguiente:

“1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:

1. Superficie a partir de 10.000 m2 en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m2.
2. Encontrarse ubicados en suelo urbano o rural, o en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.

2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.

4. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico.”

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-** Se deroga toda disposición de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente Ordenanza.

**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 2017.

|  |  |
| --- | --- |
| 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 2016.- 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**