

**ACTA RESUMIDA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA  
COMISIÓN DE USO DE SUELO**

08 DE AGOSTO DE 2016

<b>REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN</b>		
<b>NOMBRE</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>AUSENTE</b>
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Sra. Gissela Chalá	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce		1
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los ocho días del mes de agosto del año dos mil dieciséis, siendo las 10h12, se instalan en sesión ordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión, concejales: Sr. Jorge Albán, Sra. Gissela Chalá, Abg. Eduardo Del Pozo; y, Abg. Sergio Garnica Ortiz, quien preside la sesión.

Se registra la presencia del concejal Carlos Páez.

Además se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arqs. Irene Vinueza y Pablo Macanchi, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Álvaro Maldonado, Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad; Abgs. José Luis Aguilar, Andrés Serrano y David López, funcionarios de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad; Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario; Ing. Patricio Valle, funcionario de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"; Arq. Jorge Murillo, funcionario de la Administración Zonal Valle de Los Chillos; Arq. Darío Vélez, funcionario de la Administración Zonal Quitumbe; Arq. Marco Pilaluisa, funcionario de la Administración Zonal Tumbaco; Abg. Ana Zambrano, Lic. Mariela Choez y Dr. Álvaro Fiallos, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Arq. Lorena Velástegui e Ing. René Robalino, funcionarios del despacho del concejal Marco Ponce; Ing. Jorge Caicedo y Sr. Juan Paredes, funcionarios del despacho del concejal Patricio Ubidia; Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; y, Sra. Libia Mariño, funcionaria del despacho de la concejala Susana Castañeda.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado sin ninguna observación. Se procede con su tratamiento.

**ORDEN DEL DÍA:**

**1. Comisiones generales:**

**1.1 Comisión general para recibir a los representantes del barrio Ontaneda Alta.**

**Sr. Ayun Baguin, Presidente del Barrio Ontaneda Alta:** Manifiesta que, acude a la sesión de la Comisión de Uso de Suelo, para solicitar la aprobación de la calle del barrio "Ontaneda Alta", pues señala que, en el informe que existe por parte de la Comisión, no se da paso a la aprobación del trazado vial. Añade que se deben tomar en cuenta que el barrio "Ontaneda Alta" tiene una sola vía principal, por lo que deberían darle paso al trámite en mención.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que se realizó una inspección en la cual se resolvió aprobar la parte de arriba por un tema de riesgo y en virtud que las obras de mitigación serian demasiado costosas.

**Siendo las 10h28 ingresa en la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.**

Propone solicitar a la Administración Zonal Valle de Los Chillos remita un informe técnico que contenga el trazado de las vías y la hoja catastral de la zona circundante del barrio Ontaneda Alta, de tal manera que permita a la Comisión tener un criterio objetivo de las vías solicitadas por el barrio.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sra. Gissela Chalá	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Con cinco votos a favor la Comisión **resuelve:** solicitar a la Administración Zonal Valle de Los Chillos, remita un informe técnico que contenga el trazado de las vías y la hoja catastral de la zona circundante del barrio Ontaneda Alta, de tal manera que permita a la Comisión tener un criterio objetivo de las vías solicitadas por el barrio.

## 2. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-009313.

**Solicitante:** Srs. José e Ignacio Córdor.

**Petición:** Solicita la autorización para mantener el pasaje con una sección 6 m., se autorice la cancelación de la hipoteca que garantiza las obras de infraestructura; y, para culminar el trámite de fraccionamiento en la Administración Zonal.

**Informe Técnico:** Favorable.

**Informe legal:** Favorable.

**Administración Zonal:** Norte "Eugenio Espejo".

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Propone acoger los informes favorables, si no hay observaciones se someta a votación.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sra. Gissela Chalá	1		

Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Con cinco votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes técnico y legal favorables, y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

**3. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2016-061648.**

**Solicitante:** Sra. Mariana Velasco Guevara.

**Petición:** Solicita la ampliación de plazo para la inscripción de la Ordenanza de la Urbanización Campoalegre en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito.

**Informe Técnico:** Favorable.

**Informe Legal:** Favorable.

**Administración Zonal:** Quitumbe.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Propone acoger los informes favorables, si no hay observaciones se someta a votación.

<b>Registro de Votación</b>			
<b>Integrante Comisión</b>	<b>A favor</b>	<b>En contra</b>	<b>Ausente</b>
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sra. Gissela Chalá	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Con cinco votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger los informes técnico y legal favorables, y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

**4. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2016-004232.**

**Solicitante:** Dra. Cecilia Guamán, Secretaria de la Unidad Judicial especializada Cuarta de la Familia, Niñez y Adolescencia con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Petición:** Solicita se informe si es posible la subdivisión del predio No. 5149987, a fin de sustanciar el juicio de partición No. 17959-2013-0983, propuesto por María Quirola y otro.

**Informe Técnico:** Favorable.

**Informe Legal:** Favorable.

**Administración Zonal:** Tumbaco.

**Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E):** Indica que el propósito del proceso judicial es contar con el Municipio respecto a la competencia que tiene para regular el uso y la ocupación del suelo, y en base a esto a los juicios de partición de inmuebles, por lo que el informe debe emitir el Concejo Metropolitano.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Propone solicitar a la Procuraduría Metropolitana, remita un informe legal respecto a la factibilidad de la subdivisión del predio No. 5149987, tomando en consideración las áreas verdes y el lote mínimo; además, se incluya en los antecedentes el pronunciamiento del Procurador General del Estado respecto al alcance del

artículo 473 del Código Orgánica de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sra. Gissela Chalá	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Con cinco votos a favor la Comisión **resuelve**: solicitar a la Procuraduría Metropolitana, remita un informe legal respecto a la factibilidad de la subdivisión del predio No. 5149987, tomando en consideración las áreas verdes y el lote mínimo; además, se incluya en los antecedentes el pronunciamiento del Procurador General del Estado respecto al alcance del artículo 473 del Código Orgánica de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.

**5. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza Reformativa del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Cruz, presentado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.**

**Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que, se cuenta con los informes favorables de la Secretaría de Movilidad y de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en base a los cuales se elaboró el proyecto de Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza No. 182. (La presentación se adjunta como anexo 1).

**Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E):** Manifiesta que el promotor está proponiendo la reforma de PUAE incluyendo un nuevo predio pero no está justificando ser el titular de ese predio, por lo que no puede solicitar la aplicación de un PUAE sobre un predio del cual no es propietario.

**Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Indica que el IESS no ha presentado que ya es dueño del predio, ha presentado la declaratoria de utilidad pública y el permiso del propietario para generar actividades sobre ese predio, por lo cual se ha incorporada una disposición transitoria. El Proyecto normativo contiene 12 artículos, 2 disposiciones transitorias, 1 disposición general, una disposición derogatoria, una disposición final, 2 anexos correspondientes a la implantación referencial e informe de la Secretaría de Movilidad.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que en la Disposición Transitoria Segunda, el planteamiento no es el adecuado, a su criterio el concepto de "compra" es erróneo, de be ser una figura que habilite el trámite, puede ser la resolución del Juez.

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Manifiesta que, en la Disposición Derogatoria, el término "deróguese", debería ser reemplazado por la palabra "sustitúyase". Si no hay más observaciones solicita se someta a votación.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sra. Gissela Chalá	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Con cinco votos a favor la Comisión **resuelve:** acoger el proyecto de Ordenanza Reformatoria del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial Santa Cruz, con las observaciones presentadas por la Comisión, y remitir el expediente para conocimiento del Concejo Metropolitano.

**6. Conocimiento y resolución del Proyecto de Ordenanza que regula el Procedimiento de Captura de Plusvalía por Cambios Normativos en el Uso y Ocupación del Suelo a través de PUAES.**

**Ing. Álvaro Maldonado, Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad:** Manifiesta que cuenta con una propuesta de medidas para la reactivación de la inversión y el empleo de Quito por medio de los PUAE; el sector de la construcción es uno de los principales dinamizadores de la economía de la generación de empleo, el cual ha tenido una caída del 20% entre los años 2014 y 2015, por lo cual se busca es que la reactivación de la economía sea más rápida, en tal virtud tienen dos propuestas: la primera es incorporar una disposición transitoria con el siguiente texto: *“Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales ingresados a trámite hasta el 31 de diciembre de 2017 gozarán de una deducción del 30% del pago de la contraprestación económica por valorización del suelo.*

*Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) que busquen acceder a estas deducciones están obligados a iniciar su desarrollo en un plazo máximo de un año desde su aprobación por medio de ordenanza”.*

La segunda es Agregar un artículo con el siguiente texto *“Artículo (...)- Incentivo a la actividad turística.- Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales turísticos, gozarán de una deducción del 30% del pago de la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad”.* (La presentación se adjuntada en el anexo 2).

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que, en términos de bienes inmobiliarios, es necesario analizar la demanda, pues en ocasiones, los inversionistas se encuentran con problemas al momento de vender. Pues no es suficiente asegurar la inversión, es necesario mejorar la demanda, la capacidad adquisitiva.

**Ing. Álvaro Maldonado, Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad:** Manifiesta que, el sector de la construcción tiene incentivos para los potenciales clientes. Además explica que, el sector del turismo no está directamente vinculado, a la recesión interna; a su criterio el país apuesta por ese sector, a mediano y largo plazo, que puede tener una reactivación rápida, inclusive promocionándolo hacia el exterior.

**Concejal Jorge Albán:** Indica que el proyecto normativo no se incluye la propuesta de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, se vuelve a recuperar un concepto de incentivos que la Comisión dejó de lado, y no se incluye algunos temas de incentivos que se sugirieron en la Comisión.

**Concejal Eduardo Del Pozo:** Manifiesta que está de acuerdo con la propuesta presentada por la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, pero se debe articular los incentivos de tal manera que no se constituya en algo sobredimensionado.

**Arq. Pablo Macanchi, Funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Manifiesta que en base de las observaciones realizadas por el Concejo Metropolitano y con los aportes de la Dirección Metropolitana Tributaria y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial se ha visto el cambio de conceptos de este proyecto de ordenanza, se cambia la denominación de la ordenanza por: Ordenanza Metropolitana que regula el procedimiento por concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad a través de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE). (La presentación se adjunta como anexo 3).

**Siendo las 11h47 sale de la sala de sesiones el concejal Eduardo Del Pozo.**

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Propone solicitar a la Dirección Metropolitana Tributaria remita un informe respecto a si la concesión onerosa puede ser deducible del impuesto a la utilidad.

**Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda:** Procede con la revisión de las observaciones presentadas en Concejo. (La matriz de las observaciones se adjunta como anexo 4).

**Observaciones concejala Daniela Chacón:**

1. Se debe aclarar si es tributario o no.
2. Asegurarse que la fórmula que se propone logre los objetivos del desarrollo urbano.
3. Se deben fomentar proyectos de ocupación de suelo vacante en la parte urbana antes que en la rural.

Con el informe financiero se solventa la primera observación, respecto a la segunda y tercera observación se ha incorporado los artículos correspondientes en el proyecto de ordenanza.

**Observaciones concejal Carlos Páez:**

1. No necesariamente se debe invertir en la misma zona donde se desarrolla el proyecto.
2. En la disposición general tercera debe aclararse que el pago de esta captura de plusvalía no sustituye las correcciones o mejoras que deben hacerse en el proyecto para mitigar los impactos de seguridad y movilidad.
3. En las formas de pago deben ser desarrolladas de mejor manera, deben estar libres de condiciones, el pago debe ser de acuerdo a lo que el municipio considere que es pertinente para el desarrollo urbano, pueden ser propuestos por el promotor, pero aprobados por el municipio.

La compensación estará sometida a la aceptación del Concejo Metropolitano, en la disposición general tercera se establece que los impactos son responsabilidad del promotor, el artículo 11 señala que los pagos serán aprobados por el Concejo Metropolitano.

**Observaciones concejal Jorge Albán:**

1. No queda claro en que se sustenta estas contraprestaciones, por ello se debe señalarse en los considerandos referidos a la Ley de Ordenamiento Territorial.
2. Las fórmulas son extremadamente iguales tanto en suelo urbano como rural por lo que el texto podría simplificarse.

Siendo las 12h12 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

3. En la propuesta se encuentran notas aclaratorias en las fórmulas, estas notas deben estas incorporadas como parte del articulado.
4. En la disposición transitoria primera, el texto genera confusión debería ser más claro, ya que esta disposición permite determinar a quienes se incluye en la aplicación de este proyecto de ordenanza y a quienes se excluye.

Se han agregado los artículos 71 y 72 de la Ley de Ordenamiento Territorial en los considerandos, se han simplificado las fórmulas de suelo urbano y rural en una sola, la nota de cambio de uso de suelo han sido incorporadas en el literal b) del artículo 6 y la de edificabilidad en el artículo 7, se ha eliminado disposición transitoria primera para evitar la confusión.

**Concejal Jorge Albán:** Propone realizar una mesa de trabajo, para lo cual se debe tener el texto definitivo, la propuesta de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, la información de los proyectos que estaría inmersos en este proceso, los informes tributarios y de movilidad

**Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión:** Solicita se remita toda la información requerida, así como ejercicios con la aplicación de la fórmula para ser analizados en la mesa de trabajo, actualizar el tema de área verde.

Propone solicitar el informe legal a la Procuraduría Metropolitana con el texto presentado en esta sesión.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Sra. Gissela Chalá	1		
Abg. Eduardo Del Pozo			1
Sr. Marco Ponce			1
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Con tres votos a favor la Comisión **resuelve:** Solicitar a la Dirección Metropolitana Tributaria, un informe respecto a si la concesión onerosa puede ser deducible del impuesto a la utilidad. Además, solicitar a la Procuraduría Metropolitana, un informe respecto al Proyecto de

f

Ordenanza que regula el Procedimiento de Captura de Plusvalía por Cambios Normativos en el Uso y Ocupación del Suelo a través de PUAES.

7. Varios.

No hay temas para tratar en este punto.

Siendo las 12h39, y al haberse agotado los puntos del orden del día se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión, y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.



<b>REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN</b>		
<b>NOMBRE</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>AUSENTE</b>
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Sra. Gissela Chalá	1	
Abg. Eduardo Del Pozo		1
Sr. Marco Ponce		1
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Abg. Sergio Garnica Ortiz  
Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo

Abg. Diego Cevallos  
Secretario General del Concejo  
Metropolitano de Quito

<b>REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN</b>		
<b>NOMBRE</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>AUSENTE</b>
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Sra. Gissela Chalá	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce	1	
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

4 ANEXOS CON 24 FOJAS.

<b>Acción:</b>	<b>Responsable:</b>	<b>Unidad:</b>	<b>Sumilla:</b>
Elaborado por:	V. Loachamín / MF	SC	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	
Revisado por:		Despacho SG	



# ANEXO

# 1

h

**LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA No. 182, QUE  
REGULA EL PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL  
"HOSPITAL SANTA CRUZ"**

A

## **Contenido de la Ordenanza**

---

- 12 Artículos;
- 2 Disposiciones transitorias;
- 1 Disposición general;
- 1 Disposición derogatoria;
- 1 Disposición Final;
- 2 Anexos (Implementación referencial e informe de la Secretaría de Movilidad).

f

## Artículos relevantes

---

**Artículo 1.-Objeto.-** Establecer las regulaciones de uso y ocupación del suelo, aplicables para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Hospital Santa Cruz".

**Artículo 2.-Ubicación.-** El Proyecto "Hospital Santa Cruz" se implantará en el inmueble de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, identificado con el predio No. 190928, clave catastral No. 31003-02-003, ubicado en las calles Moraspungo y Pinllopata, Barrio Primero de Mayo, Sector del Calzado, correspondiente a la parroquia San Bartolo, el mismo que cuenta con un área total de 21.860,00 m2, y en el predio No. 190704 y Clave Catastral No. 31003 03 004, ubicado en las calles Moraspungo, Pinllopata y Teodoro Gómez de la Torre, sector del Calzado, parroquia San Bartolo, con una superficie de 10.767,00 m2

**Artículo 3.-Características Generales.-** El proyecto "Hospital Santa Cruz" se desarrollará respetando la trama vial existente y el área de protección del Río Machángara.

El proyecto plantea la construcción de una torre para equipamiento de salud, con una capacidad de 420 camas censales para hospitalización. Se trata de un proyecto Hospitalario de Nivel 2 de complejidad, que contará con algunos servicios de nivel 3.

El proyecto proveerá, a través de espacios públicos, semi-públicos y privados una capacidad autónoma de la institución para operar esta infraestructura hospitalaria al servicio de la comunidad; privilegiará el acceso peatonal, evitará los cruces vehiculares y cumplirá las normativas para personas con movilidad reducida.

T

## Artículos relevantes

**Artículo 5.- Condiciones Urbanísticas Específicas.-** El proyecto urbanístico arquitectónico especial "Hospital Santa Cruz" contemplará las siguientes condiciones específicas:

a) **Uso de suelo y Edificabilidad.-** Los usos de suelo y la edificabilidad permitida para el proyecto estará regulada por los datos de zonificación consignados en el cuadro No.1 de este articulado.

**Cuadro No.1**

### Uso de suelo y Edificabilidad

Predio No.	Uso de suelo	Zonificación	Altura Máxima		COS	
			Pisos	m	PB %	Total %
190928	ESM	A 608-60	8	46,40	60	480
190704	ETB	ZC	V	V	V	V

b) **Usos complementarios.-** Al uso principal ESM, se autorizan los siguientes usos complementarios:

Oficinas Administrativas (2) (CS6) que serán básicamente consultorios médicos; y, Comercios Básicos (CBI), que corresponderá al área comercial del Hospital.

c) **Forma de Ocupación y Retiros Obligatorios.-** El proyecto tendrá una forma de ocupación aislada teniendo en cuenta la implantación referencial (Anexo No.1) de la presente ordenanza. La edificación deberá respetar un retiro frontal y lateral de 5 metros y posterior de 3 metros para lograr un mínimo aislamiento de las actividades hospitalarias en el entorno urbanístico, retiro entre bloques de 6 metros. El retiro al Río Machángara será de 50 metros.

d) **Altura de entrepiso.-** La altura máxima de entrepiso será de 5,80 metros, considerando la necesidad de instalaciones especiales de infraestructura y equipos médicos que este tipo de equipamiento requiere.

## Artículos relevantes

**Artículo 9.- Sistema vial.-** El proyecto se desarrollará de acuerdo a las contenidas en el oficio No. SM 1247-2016 del 29 de julio de 2016, en el cual se adjunta el informe técnico No. SM-DMPPM-093/16 de la Secretaría de Movilidad (Anexo No.2).

**Artículo 11.- Medidas de mitigación a la circulación de tráfico.-** El proyecto deberá generar su propio estudio de impacto al tráfico y las correspondientes medidas de mitigación para ser aprobadas por la Secretaría de Movilidad, previo la obtención de las respectivas licencias o autorizaciones metropolitanas, en base a lo establecido en el oficio No. SM 1247-2016 del 29 de julio de 2016, en el cual se adjunta el informe técnico No. SM-DMPPM-093/16 de la Secretaría de Movilidad.

**Artículo 12.- Estacionamientos.-** Las plazas de estacionamiento estarán distribuidas en dos sitios:

- a) Parqueaderos en el lote con predio No. 190928, clave catastral No. 31003-02-003, ubicado en las calles Moraspungo y Pinllopata,
- b) Parqueaderos en el lote predio No. 190704 y Clave Catastral No. 31003 03 004, ubicado en las calles Moraspungo, Pinllopata y Teodoro Gómez.

En ambos casos, el número y diseño de los parqueaderos estarán sometidos a los criterios generados por la Secretaría de Movilidad mismos que serán aprobados en el estudio de impacto al tráfico generado para el proyecto.

## **Disposiciones**

### **Disposiciones Transitorias:**

**Primera.-** Para la obtención de la LMU 20 además de los requisitos regulares el proyecto deberá presentar el informe favorable de los siguientes estudios:  
Impacto al tráfico aprobado por la Secretaría de Movilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.  
Proyecto de soterramiento de redes aprobado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.  
Licencia Ambiental otorgada por la entidad competente.

**Segunda.-** El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social previo a iniciar la ejecución del proyecto deberá concluir el trámite de compra e inscripción en el Registro de la Propiedad de Quito del lote con predio No. 190704.

### **Disposición General:**

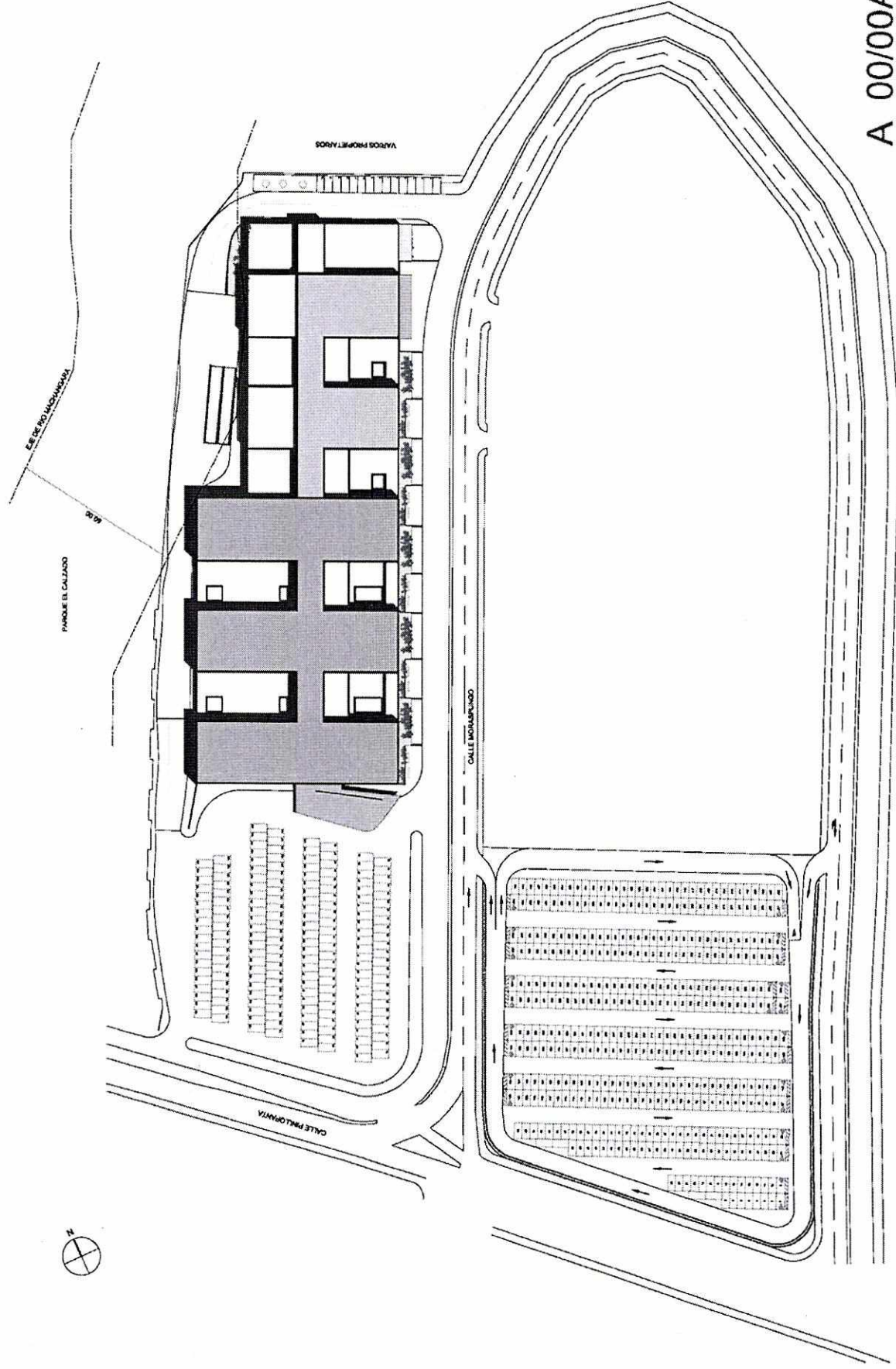
**Primera.-** Los aspectos técnicos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por la entidad competente de acuerdo con la normativa metropolitana vigente.

**Disposición Derogatoria.-** Deróguese la ordenanza No. 182 sancionada el 23 de febrero de 2012, que regula al proyecto urbano- arquitectónico especial "Hospital Santa Cruz".

**Disposición Final.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción



# ANEXO 1 Implantación referencial



A 00/00A  
IMPLANTACIÓN  
ESCALA 1/1000

NUEVO HOSPITAL IESS QUITO SUR    NUEVO HOSPITAL IESS QUITO SUR    NUEVO HOSPITAL IESS QUITO SUR



# ANEXO 2 Informe de movilidad

## SECRETARÍA DE MOVILIDAD ALCALDÍA

Oficio No. SM 1247 2016  
Quito, 13 de Julio de 2016

Arquitecta  
Maria Gonzalez  
Directora de Políticas y Planeamiento del Suelo  
Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda  
Presente

De mi consideración:

En atención a su oficio STHV-DMTFS-3315 del 27 de julio de 2016, ingresado en esta Secretaría con Ticket No. 2016061560, en el que solicita se emita el informe técnico de movilidad respecto del proyecto urbano arquitectónico especial (PUAE) Hospital Santa Cruz del IESS, con vistas a la aprobación de la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 0182 referida a ese proyecto, en razón de que se plantean modificaciones al proyecto, adjunto sirvase encontrar el Informe Técnico No. SM-DPPM-093 /16, el cual concluye emitiendo criterio favorable de viabilidad del proyecto en mención.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,



Rubén Darío Tapia Rivera  
Secretario de Movilidad  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

AJ: Lo indicado.  
Cc: Ing. Alejandro Larrea, Gerente General de la EPMAIOP

Elaborado por: Municipio de Quito, P. 001

Ticket # 2016-061560

R

# ANEXO

# 2

R

**SECRETARÍA DE**  
**DESARROLLO**  
**PRODUCTIVO**

---

**ALCALDÍA**

Propuesta de medidas para reactivación de la  
inversión y el empleo de Quito por medio de los  
PUAE

Agosto 2015

## Situación :

Importancia del Sector de la Construcción y el turismo para el país y la ciudad

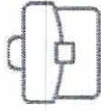
### Entorno económico de Quito

- Capital política y económica del país
- **25%** del PIB del Ecuador
- **36%** de las ventas totales del País
- **18%** del empleo total y **23%** del empleo adecuado.



### Inversión

- Mas del 50% de la IED que se realiza en el país se lo hace en Quito
- Se estima que por cada millón de inversión en la construcción se crean de 10 a 12 empleo directos y hasta 5 indirectos.



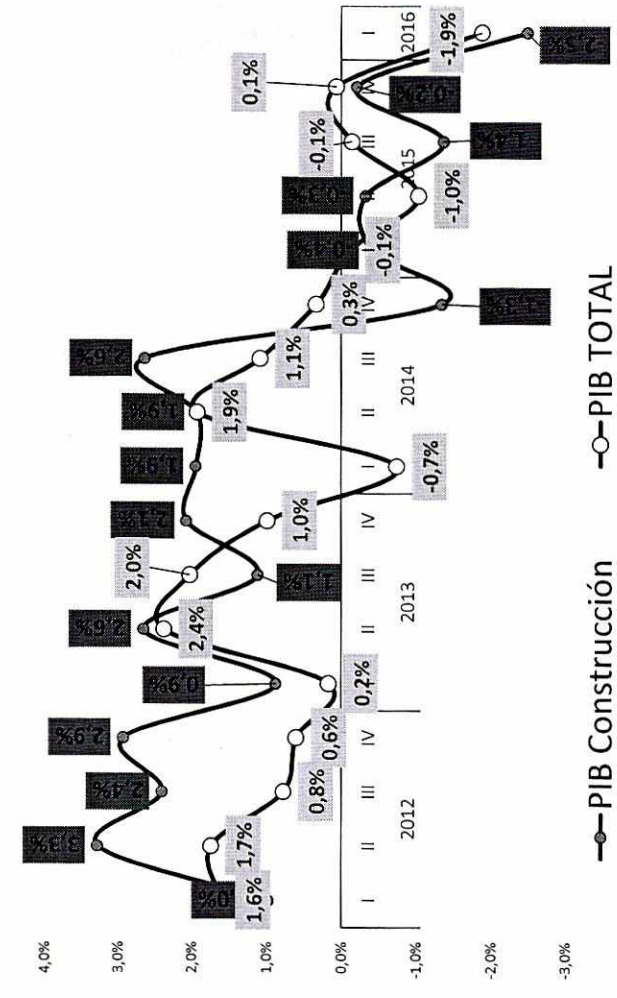
### Sectores analizados

- Construcción representó el **13%** del PIB de Quito
- El turismo **3%** del PIB de Quito
- Mas de **14.000 empresas** del ramo de la construcción, **21%** están en Quito y generan **50% de las ventas** a nivel nacional.

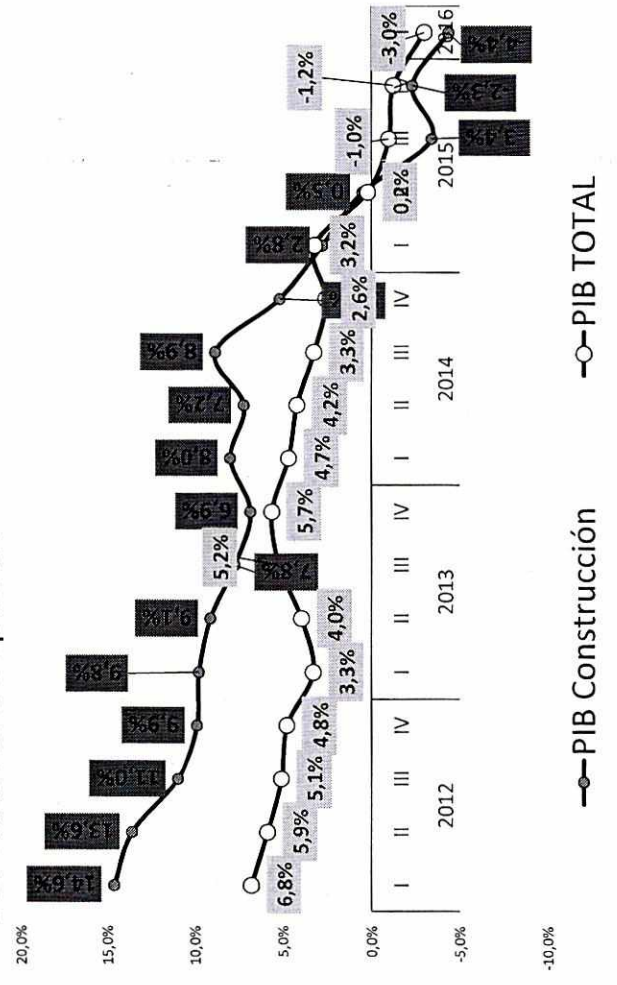


# Diagnostico: La construcción esta en función del comportamiento y evolución de la economía

Tasas de variación T-1



Tres factores de variación T-4



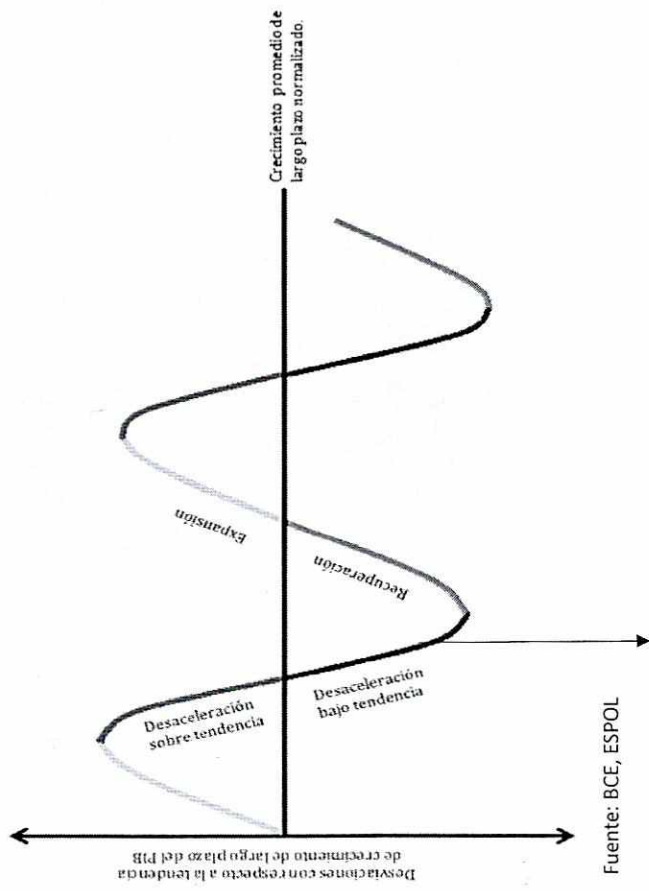
- En el caso de Quito la caída del sector de la construcción cayo 20% entre 2014 y 2015. (\$1.200 millones de caída). A esto se suma entre enero y mayo de 2016 una caída del 25% en el sector.
- Por su lado las ventas en el sector turístico entre 2014 y 2015 cayo 16% (\$500 millones menos) . A esto se suma una caída del 11% de las ventas entre enero y mayo de 2016.

f

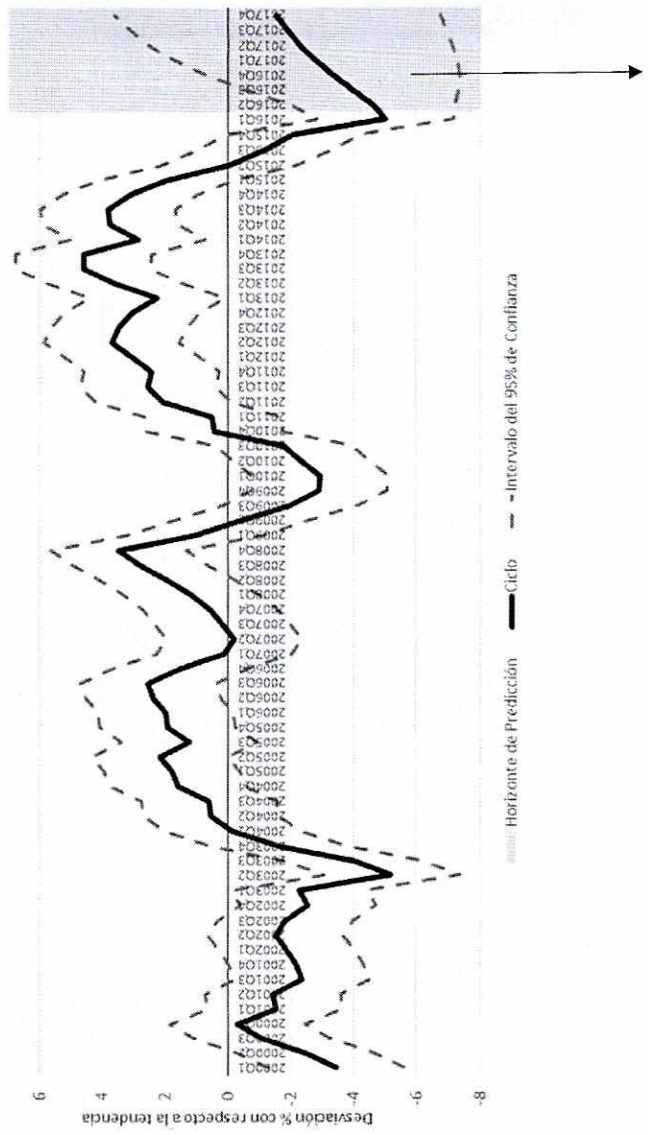
**Pertinencia :** La durabilidad de cualquier medida esta en función de las estimaciones de recuperación de la economía

En el caso del Ecuador las previsiones de CEPAL sugieren que el país caerá un 2,5% en 2016. Con medidas Tres factores a tener en cuenta se puede presentar un PIB positivo para 2017 y con seguridad 2018

**Fases del ciclo económico**



**Estimación para ciclo económico del Ecuador**



El Segundo trimestre del 2016 es considerado como el tope de la desaceleración y requiere de políticas publicas que acorten esta fase y permitan recuperación.

Las estimaciones del Banco Central sugieren que la economía se podría llegar a una fase de estabilización a mediados de 2017

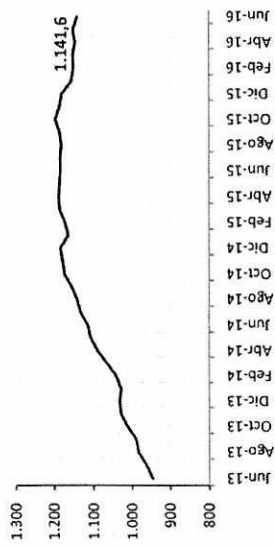
*[Firma manuscrita]*

# Perspectiva:

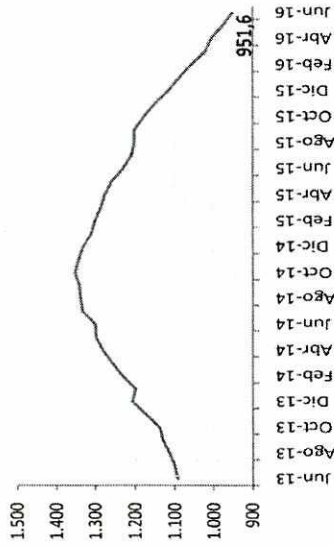
Confianza empresarial a la baja. Se necesita de señales de confianza y certidumbre sobre las inversiones

## • SECTORES ECONÓMICOS

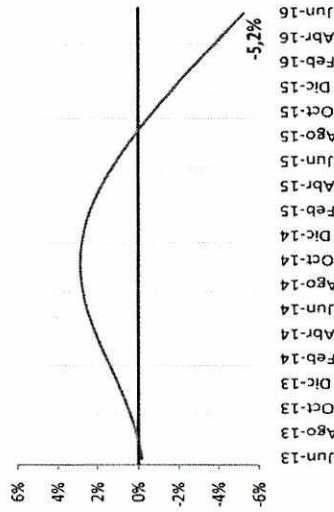
### ICE GLOBAL



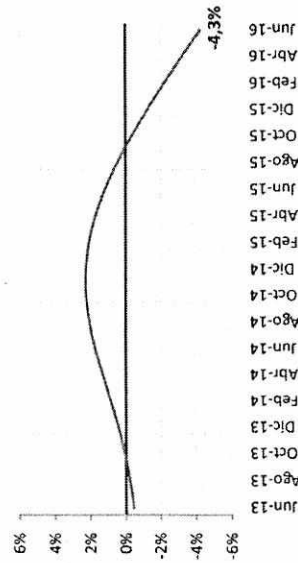
### ICE GLOBAL



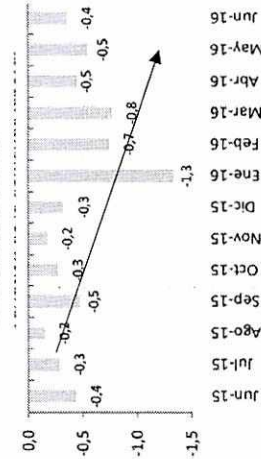
### CICLO ICE



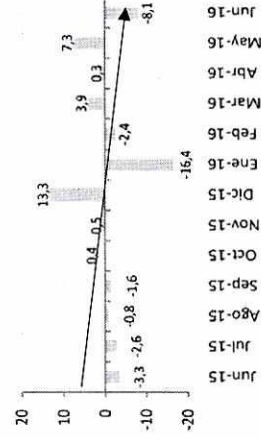
### CICLO ICE GLOBAL



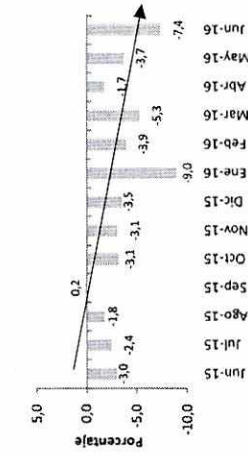
### Demanda laboral



### Valor de Ventas



### Volumen de Construcción



Fuente: BCE

El Índice de Confianza Empresarial muestra que el sector de la construcción aun mantiene incertidumbre sobre la recuperación del sector y el empleo que espera generar en los próximos meses.

f

## Propuesta:

Un shock de Confianza y tres factores esenciales para reactivar la inversión y el empleo

## SHOCK de confianza a la inversión privada



- Seguridad Jurídica para proyectos que ya apostaron por inversiones en Quito
- Contribuir a la Reactivación Económica impulsando de forma general a los PUAES durante el periodo de recuperación de la economía
- Incentivar las construcciones turísticas que contribuyan a mejorar la calidad de servicios turísticos en la ciudad

### PROPUESTA 1

Incorporar una disposición transitoria con el siguiente texto:

“DISPOSICIÓN TRANSITORIA No. (...)”-

Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales ingresados a trámite hasta el 31 de diciembre de 2017 gozarán de una deducción del 30% del pago de la contraprestación económica por valorización del suelo.

Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) que busquen acceder a estas deducciones están obligados a iniciar su desarrollo en un plazo máximo de un año desde su aprobación por medio de ordenanza”.

### PROPUESTA 2:

Agregar un artículo con el siguiente texto:

“Artículo (...)”- Incentivo a la actividad turística.- Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales turísticos, gozarán de una deducción del 30% del pago de la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad”.



# ANEXO

## 3

12

CAPTURA DE PLUSVALÍAS POR CAMBIOS NORMATIVOS EN EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO OPERADOS A TRAVÉS DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES (PUAE)

**CAMBIO**

HACIA "CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS" EN BASE A:

LEY ORGÁNICA DE  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL, USO Y  
GESTIÓN DEL SUELO  
(JULIO 2016)

Informe 483 del 29 de julio  
de 2016, de la Dirección  
Metropolitana Tributaria.

Observaciones del Concejo  
Metropolitano de Quito en  
sesión extraordinaria  
realizada el 18 de Julio de  
2016

*P*

**NUEVA DENOMINACIÓN DE LA ORDENANZA**



**ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO  
POR CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE USO Y EDIFICABILIDAD  
A TRAVÉS DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS  
ESPECIALES (PUAE)**

*P*

## Considerando: Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión Del Suelo

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.

El artículo 72.- establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos 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, a cambio de una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

El artículo 73 establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derecho 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.

CONCLUSIÓN:

“.. El proyecto de ordenanza Captura de Plusvalías por Cambios Normativos en el Uso y Ocupación del Suelo Operados a Través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (Puae), en su concepción y planteamiento, **no es un instrumento de naturaleza tributaria, siendo su base la planificación urbanística**, donde el cobro de la “contraprestación económica” por el otorgamiento de derechos adicionales de construcción o habilitación del suelo, constituye un instrumento de regulación urbanística, ingresos QUE ADICIONALMENTE CONCIBEN UNA PREASIGNACIÓN presupuestaria, según las disposiciones generales primera y segunda del citado proyecto”.

RECOMENDACIONES:

De la concepción del proyecto y su concordancia con las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, **es recomendable que se realicen los ajustes que correspondan en el texto del proyecto para que su sentido guarde coherencia con los conceptos y términos dados en la citada Ley, sobre CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS.**

Finalmente, el criterio vertido en el presente documento atiende al texto planteado en el proyecto de ordenanza aprobado en primer debate el 18 de julio de 2016 por el Concejo Metropolitano de Quito.

Observaciones del Concejo Metropolitano de Quito en sesión extraordinaria realizada  
el 18 de Julio de 2016

---

REFERIRSE A LA MATRIZ DE OBSERVACIONES

## Contenido de la Ordenanza

- 15 Artículos;
- 4 Disposiciones generales;
- 2 Disposiciones transitorias;
- 1 Disposición reformativa;
- 1 Disposición derogatoria;
- 1 Disposición Final;
- 2 Anexos (Mapas de incentivos).

## **Artículos relevantes**

**Artículo 1.- Objeto.-** Esta ordenanza tiene por objeto regular el procedimiento por concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad en el Distrito Metropolitano de Quito, a través de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) que cuenten con determinaciones de uso, ocupación y edificabilidad diferentes a los establecidos 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 al mantenimiento de las áreas naturales.

## **Artículo 2.- Definiciones.-**

**Concesión onerosa:** Es el valor establecido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en razón del otorgamiento de derechos adicionales de habilitación de suelo o construcción, según los siguientes casos:

- i) cuando existan modificaciones en el uso y/o ocupación del suelo que permitan un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo y,
- ii) cuando se otorgue un mayor aprovechamiento en zonificación, bien sea elevando el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) o el coeficiente de ocupación de suelo total (COS Total).

**Artículo 7.- Aplicación de la fórmula en proyectos de habilitación de suelo.-** Para los proyectos que contemplen habilitación de suelo, la fórmula de venta de edificabilidad se aplicará para cada lote proyectado; el área máxima de lotes proyectados en cada PUAE estará regulada por el área máxima del un lote, permitida para proyectos de propiedad horizontal, contemplada en Ordenanza del Régimen Administrativo del suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

+



## **Artículos relevantes**

**Artículo 8.- Incentivos.-** Los proyectos que se acoplen a las políticas generadas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, serán acreedores a los siguientes incentivos:

- a) 15% de descuento sobre el valor total generado por concesión onerosa a los proyectos que se desarrollen en suelo de clasificación urbana y que se encuentren dentro de los polígonos generados en el Mapa Anexo No.1 de la presente ordenanza.
- b) 15% de descuento sobre el valor total generado por concesión onerosa a los proyectos que se desarrollen dentro de los polígonos de centralidad determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente (Anexo No.2) y cuyo programa urbano – arquitectónico se acople en más 50% al carácter primario y secundario determinado para dicha centralidad.

En caso de que un mismo proyecto se enmarque dentro de los dos incentivos citados, estos se sumarán

**Artículo 10.- Formas de pago por concesión onerosa.-** El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad, deberá ser realizado por parte de los propietarios y/o promotores del PUAE y conforme lo establecido en la ordenanza del PUAE **aprobado por el Concejo Metropolitano**, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago monetario del valor resultante de la aplicación de las fórmulas previstas en el Art. 6 de la presente ordenanza;
- b) A través de la compensación social en infraestructura y equipamientos previo informe de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda; y,
- c) A través de la compensación social en suelo urbanizado....

## **Artículos relevantes**

**Artículo 11.- Convenio para el pago por concesión onerosa.-** Cada proyecto podrá contemplar un plan de pago por etapas, concordantes con las fases de consolidación urbanística del PUAE, las mismas que serán propuestas por el promotor y formalizadas en los convenios específicos de cada PUAE. A cada etapa, se podrá aplicar las facilidades de pago por compensación social en suelo y/o infraestructura así como aquellas monetarias. **Las formas y facilidades de pago serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de Quito,** bajo las siguientes modalidades:

- a) **Convenio para el pago por compensación social,**
- b) **Convenio para el pago monetario.**

**Artículo 13.- Control y Cumplimiento de convenios.-** La Tesorería Metropolitana, llevará un registro individualizado del control y cumplimiento de los convenios de pago suscritos, debiendo reportar inmediatamente los casos de incumplimiento en los pagos de las cuotas parciales establecidas, a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional.

**Artículo 15.- Del licenciamiento de los PUAE.-** Una vez verificado el pago por concesión onerosa o la suscripción del Convenio, los propietarios y/o promotores del PUAE podrán obtener bajo los procedimientos administrativos especial y simplificado previstos en la normativa, las Licencias Metropolitanas Urbanísticas LMU (10) o LMU (20) según corresponda a cada caso



## Disposiciones Generales

**PRIMERA:** La Secretaría General de Planificación en la proyección del presupuesto anual del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en función de las prioridades institucionales asignará los fondos obtenidos por concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, en los siguientes porcentajes: 95 % en **obra pública a ser desarrollada en los sectores señalados por la planificación territorial aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito**, y 5 % para el desarrollo de planes y proyectos de ordenamiento territorial a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

**SEGUNDA:** Por ningún concepto los valores recaudados por concesión onerosa a través de los PUAE, serán destinados al gasto corriente municipal. **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.**

**TERCERA:** La implementación de medidas de mitigación a los impactos urbanos, ambientales y a la movilidad ocasionados por el PUAE, son responsabilidades del promotor, y sus costos no serán imputables al pago por concesión onerosa, establecidos en la presente ordenanza.

**CUARTA:** Todos los PUAE desarrollados en suelo con clasificación rural estarán sujetos al informe emitido por la Autoridad Agraria Nacional en concordancia con la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (R.O No. 711 de 14 de marzo de 2016).

A

## Disposiciones

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA:** En el plazo de 60 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera, establecerá el procedimiento administrativo para aplicar el pago monetario de los valores por concesión onerosa.

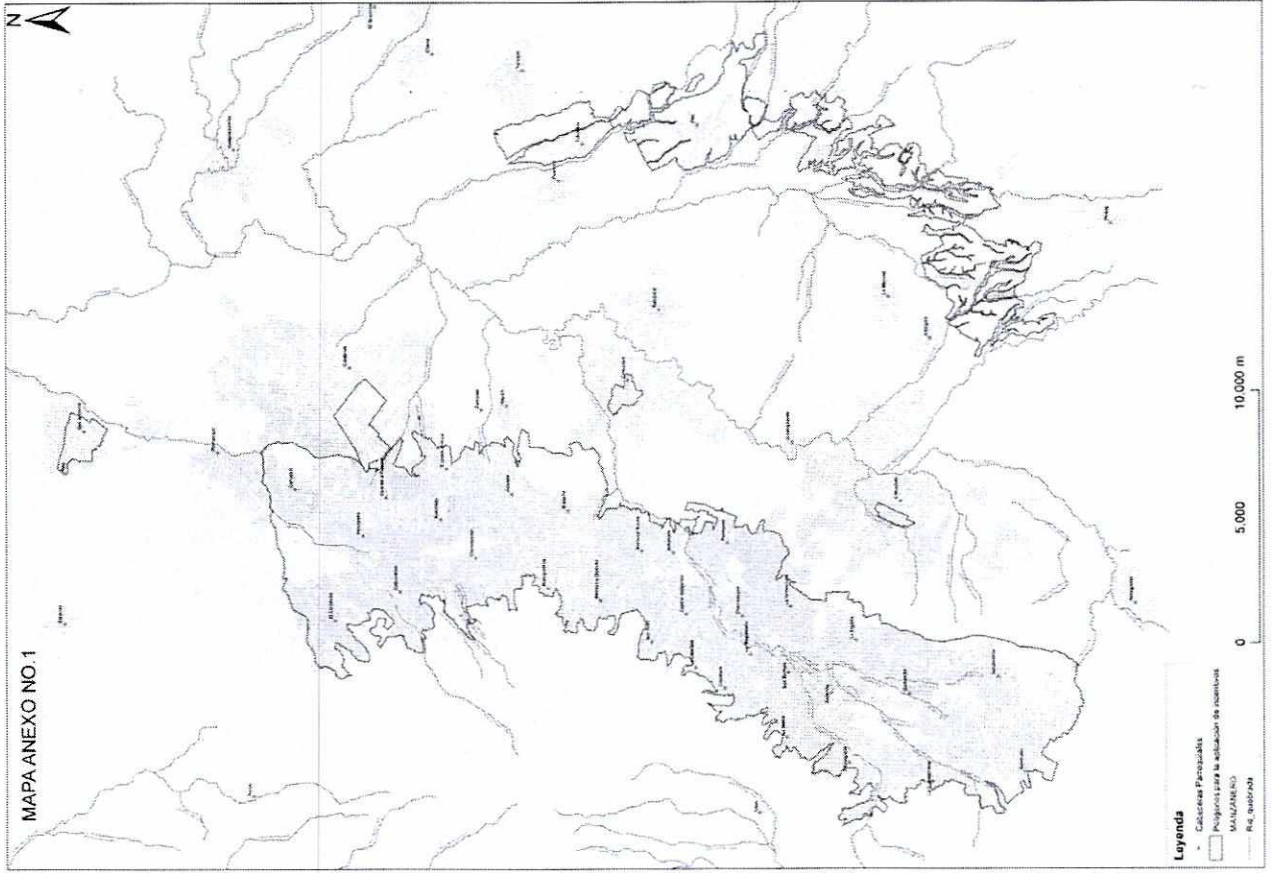
**SEGUNDA:** En el plazo de 60 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda actualizará las resoluciones que fijan el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, observando lo dispuesto en la presente ordenanza.

**DISPOSICIÓN REFORMATORIA.-** Refórmese el literal b) del artículo 96 de la Ordenanza Metropolitana 172 por el siguiente texto: “en los PUAE como ejercicio de inclusión social y del derecho a la ciudad se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana que regula el procedimiento por concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales””.

**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.

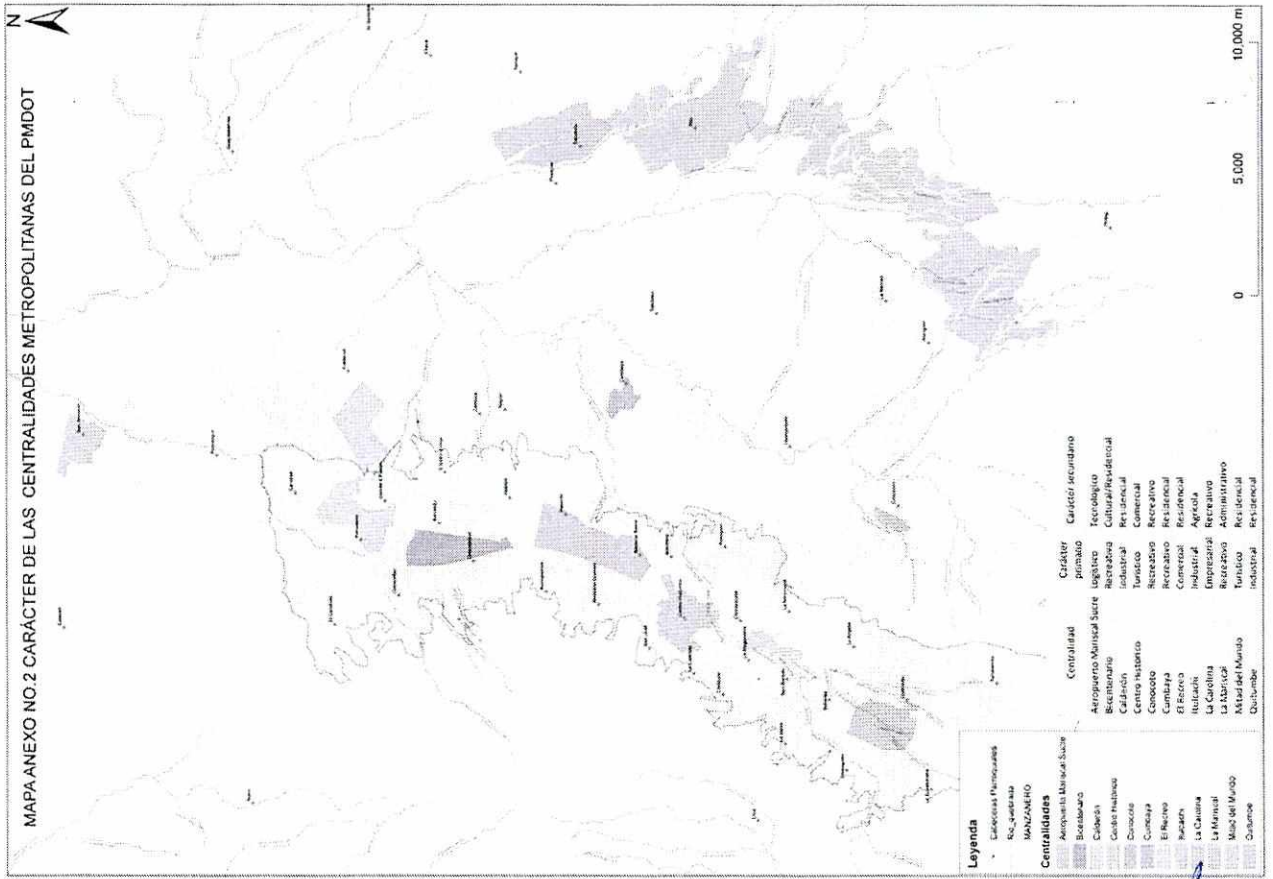
## ANEXOS 1 y 2 Mapas para incentivos



15% de descuento sobre el valor total generado por concesión onerosa a los proyectos que se desarrollen en suelo de clasificación urbana y que se encuentren dentro de los polígonos generados en el Mapa Anexo No.1 de la presente ordenanza.

✓

# ANEXOS 1 y 2 Mapas para incentivos



15% de descuento sobre el valor total generado por concesión onerosa a los proyectos que se desarrollen dentro de los polígonos de centralidad determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente (Anexo No.2) y cuyo programa urbano – arquitectónico se acople en más 50% al carácter primario y secundario determinado para dicha centralidad.

# ANEXO

4

f

7

Concejal	Observación	Resolución	Incorporación al texto de la ordenanza
Daniela Chacón	<p>El cobro de este valor de captura de plusvalía en este proyecto es de naturaleza tributaria, por lo que en el proyecto se debe desarrollar de mejor manera el texto determinando hecho generador, sujetos activos y pasivos, etc.</p>	<p>Mediante oficio No.483, del 29 de julio de 2016, la Dirección Metropolitana Tributaria, remite su criterio sobre la naturaleza de cobro, debido a cambios de uso y zonificación en los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales, en el cual se especifica que el cobro no corresponde a una naturaleza tributaria, sino mas bien basado en la Ley de Ordenamiento Territorial, en la concesión onerosa de derechos, es un instrumento de regulación urbanística.</p>	<p>Cambio en los términos de la Ordenanza a:</p> <p><b>POR EL DE CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE USO Y EDIFICABILIDAD</b></p>
	<p>Debería asegurarse que la fórmula que se propone logre los objetivos del desarrollo urbano que se está buscando como fortalecer las centralidades, se debe encontrar un balance para no fomentar una excesiva dispersión de los proyectos especiales en suelo rural, que cambian la dinámica de esos sectores y generan problemas especialmente de movilidad.</p>	<p>Se ha generado un mapa en base a la centralidades urbanas, donde se plantea generar un incentivo, el cual consiste en la reducción del 15% de los valores a cancelar por captura de plusvalía a los proyectos que se implanten dentro de estos polígonos cuyo programa urbano arquitectónico responda a lo señalado en este mapa.</p>	<p>Artículo 8.- Incentivos.- Los proyectos que se acoplen a las políticas generadas en el Plan Metropolitan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, serán acreedores a los siguientes incentivos:</p> <p>b) 15% de descuento sobre el valor total generado por concesión onerosa a los proyectos que se desarrollen dentro de los polígonos de centralidad determinados en el Plan Metropolitan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente (Anexo No.2) y cuyo programa urbano – arquitectónico se acople en más 50% al carácter primario y secundario determinado para dicha centralidad.</p> <p>En caso de que un mismo proyecto se</p>



	<p>Se deben fomentar proyectos de ocupación de suelo vacante en la parte urbana antes que en la rural</p>	<p>Se ha generado un incentivo que consiste en la reducción del 15% de los valores a cancelar por captura de plusvalía a los proyectos que se implanten en suelo de clasificación urbana que lo consoliden y densifiquen.</p>	<p>enmarque dentro de los dos incentivos citados, estos se sumaran.</p> <p><b>Artículo 8.- Incentivos.</b>  a) 15% de descuento sobre el valor total generado por concesión onerosa a los proyectos que se desarrollen en suelo de clasificación urbana y que se encuentren dentro de los polígonos generados en el Mapa Anexo No.1 de la presente ordenanza.</p>
<p>Carlos Páez</p>	<p>Lo recaudado no necesariamente debe ser invertido en la misma zona donde se desarrolla el proyecto, debe existir la libertad de invertir ese dinero en los sectores que no han sido priorizados por la administración municipal, se debe considerar esta disposición, ya que de puede producir un desarrollo inequitativo, esta recaudación debe estar sometida a la decisión de la autoridad de acuerdo a las necesidades emergente.</p>	<p>La compensación de cada PUAE, estará sometida a su aceptación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.</p>	<p><b>DISPOSICIÓN GENERAL</b></p> <p><b>PRIMERA:</b> La Secretaría General de Planificación en la proyección del presupuesto anual del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en función de las prioridades institucionales asignará los fondos obtenidos por concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, en los siguientes porcentajes: 95 % en obra pública a ser desarrollada en los sectores señalados por la planificación territorial aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, y 5 % para el desarrollo de planes y proyectos de ordenamiento territorial a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.</p>
	<p>En la disposición general tercera debe aclararse que el pago de esta captura</p>	<p>En la disposición general tercera se establece que los impactos</p>	

	<p>de plusvalía no sustituye las correcciones o mejoras que deben hacerse en el proyecto para mitigar los impactos de seguridad y movilidad.</p> <p>En las forma de pago deben ser desarrolladas de mejor manera, deben estar libres de condiciones, el pago debe ser de acuerdo a lo que el municipio considere que es pertinente para el desarrollo urbano, pueden ser propuestos por el promotor, pero aprobados por el Municipio.</p>	<p>urbanos, ambientales y a la movilidad son responsabilidad del promotor.</p> <p>En el artículo No. 11 se señala que los pagos serán aprobados por el Concejo Metropolitano.</p>	<p><b>Artículo 11.- Convenio para el pago por concesión onerosa.-</b> Cada proyecto podrá contemplar un plan de pago por etapas, concordantes con las fases de consolidación urbanística del PUAE, las mismas que serán propuestas por el promotor y formalizadas en los convenios específicos de cada PUAE. A cada etapa, se podrá aplicar las facilidades de pago por compensación social en suelo y/o infraestructura así como aquellas monetarias. Las formas y facilidades de pago serán aprobadas por el Concejo Metropolitano de Quito, bajo las siguientes modalidades</p> <p>Considerandos.</p>
<p>Jorge Albán</p>	<p>No queda claro en que se sustenta estas contraprestaciones, por lo ello debe señalarse en los considerandos referidos a la ley de Ordenamiento Territorial</p> <p>Las fórmulas son extramente iguales tanto en suelo urbano como rural por lo que el texto podría simplificarse.</p> <p>En la propuesta se encuentran notas aclaratorias en las fórmulas, estas notas deben estar incorporadas como parte del articulado.</p>	<p>Se adjuntan los considerando en los considerandos de la ordenanza los artículos No. 71 y 72 de la Ley de Ordenamiento territorial uso y gestión del suelo.</p> <p>Se simplificaron las fórmulas de suelo urbano y rural, en una sola.</p> <p>Las nota de cambio de uso de suelo pasa a ser parte del literal b del artículo No. 6, y la nota de la fórmula de edificabilidad pasa a ser el Art. No. 7</p>	<p><b>Art. No.6</b></p> <p><b>Art. 6 Cambio en el uso de suelo y/o determinaciones de ocupación del suelo.-</b> La cuantía del valor a pagar por por concesión onerosa se determinará por cada m<sup>2</sup> de área útil (computable) sujeto a cambio por el proyecto en base a las condiciones generadas en el PUOS vigente.</p>



			<p>En proyectos arquitectónicos se calculará la fórmula con el área útil (computable) sujeta a cambio en el uso de suelo o condiciones de ocupación (ASC); y en caso de proyectos de habitación del suelo se calculará con el Área Útil Urbanizable (AUU), con la aplicación de la siguiente fórmula:</p> <p><b>Artículo 7.- Aplicación de la fórmula en proyectos de habitación de suelo.-</b> Para los proyectos que contemplan habitación de suelo, la fórmula de venta de edificabilidad se aplicará para cada lote proyectado; el área máxima de lotes proyectados en cada PUAE estará regulada por el área máxima del un lote, permitida para proyectos de propiedad horizontal, contemplada en Ordenanza del Régimen Administrativo del suelo del Distrito Metropolitano de Quito.</p>
	<p>En la disposición transitorio primera, el texto genera confusión debería ser más claro, ya que esta disposición permite determinar a quienes se incluye en la aplicación de este proyecto de ordenanza y a quienes se excluye.</p> <p>Considera que el informe de la Dirección Metropolitana Tributaria es contradictorio, por lo que se solicita a procuraduría aclarar ese tema. Se debe establecer con claridad que tipo de ingreso es, incluyendo el hecho</p>	<p>Se elimina esa disposición, para no generar confusión.</p>	
<p>Susana Castañeda</p>		<p>Mediante oficio No.483, del 29 de julio de 2016, la Dirección Metropolitana Tributaria, remite su criterio sobre la naturaleza de cobro, el cual es la concesión onerosa de derechos</p>	<p>Considerandos y texto de la ordenanza</p>

	<p>generador, sujeto activo, pasivo, etc.</p> <p>Se debe aclarar en el texto la entidad encargada de emitir los títulos de crédito y la entidad encargada de perseguir el incumplimiento de pago.</p>	<p>Art. 9 se señala la entidad responsable del cálculo.</p> <p>Art. 11 se señala las formas de pago a través de convenio, aprobado por el Concejo Metropolitano.</p>	
	<p>El informe de procuraduría no contiene la base legal sobre el que se aplica el proyecto de ordenanza.</p>	<p>El proyecto de Ordenanza se basa en la captura de plusvalías por concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.</p>	<p>Considerandos y texto de la ordenanza</p>
	<p>Se debe verificar que el proyecto de ordenanza no se contraponga a lo determinado en la Ley Orgánica de tierras rurales y territorios ancestrales, se debe incorporar en el proyecto de ordenanza, como un considerando la parte pertinente de la referida ley.</p>	<p>Se incluyen dos considerandos de la ley de tierras rurales el No.6 y No. 113.</p>	<p>Considerandos.</p>
	<p>Es importante en los considerandos a la ley Orgánica de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión de suelo y a la ley Orgánica de tierras rurales y territorios ancestrales.</p>	<p>Se incluyen las dos leyes en los considerandos</p>	<p>Considerandos.</p>
	<p>En el artículo 10, se establece las formas de pago de la captura de plusvalía, pero no se aclara a quienes y bajo qué circunstancias se aplican las opciones en este.</p>	<p>El art. 10 señala que el pago deberá ser realizado por los propietarios y/o promotores del PUAE y aprobado por el Concejo Metropolitano.</p>	<p><b>Artículo 10.- Formas de pago por concesión onerosa.-</b> El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad, deberá ser realizado por parte de los propietarios y/o promotores del PUAE y conforme lo establecido en la ordenanza del PUAE <b>aprobado por el Concejo Metropolitano</b>, aplicando una o varias de las siguientes modalidades</p>

	Soledad Benítez	El informe de la Dirección Metropolitana Tributaria señala que este instrumento no es de naturaleza tributaria, y En el Art. 11 Se señala que el convenio deberá ser aprobado por el Concejo Metropolitanano, además en su literal B señala que el convenio por pago monetario se realizará de acuerdo a la normativa vigente y se exigirán las garantías respectivas.	Art. 11 b) <b>Convenio para el pago monetario.- La autoridad administrativa competente de acuerdo a la normativa vigente autorizará mediante resolución los plazos y facilidades para el pago monetario, por un plazo máximo de 60 meses por cada etapa o fase de consolidación del PUAE. En todos los casos, a la emisión de la respectiva resolución el administrado deberá cancelar el 20% del valor total de monto resultante por concesión onerosa aplicado a cada PUAE y deberá presentar la respectiva garantía por el resto del valor adeudado. Todos los convenios generados por facilidades de pago monetario establecerán los respectivos plazos de exigibilidad de pago</b>
Mario Granda	En la disposición transitoria primera probablemente se esté afectando a los contribuyentes al permitir retroactividad de la norma. En los considerandos, cuando se refiere al artículo 186, no se establece de qué norma, por lo que debe aclararse a que norma se refiere, correspondiendo al COOTAD.	Se ha procedido a eliminar esta disposición transitoria. Se hace referencia al COOTAD, posterior al número y nombre del artículo.	... artículo 186.- Facultad tributaria.- del <b>COOTAD.....</b>
Eduardo del Pozo	Se deben tomar en cuenta las observaciones realizadas por la Procuraduría Metropolitana. Se debe cuidar que el pago no se convierta en un mecanismo que permita que se ejecuten obras y servicios por captura de plusvalía.	Se han realizado los cambios sugeridos por la Procuraduría Metropolitana. Se ha planteando los incentivos ya expuestos.	En toda la Ordenanza.  <b>Artículo 8.- Incentivos.</b>
Luis Reina	En el artículo 73 de la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y	Las formas de pago planteadas en la ordenanza están directamente	Art. 10 Forma de pago

	<p>Gestión de Suelo se establece el destino del cobro de la captura de plusvalía, por lo que el texto de la propuesta se debe ajustar a esta disposición.</p> <p>De igual manera se debe incorporar al texto de la Disposición General Segunda de la propuesta.</p>	<p>relacionadas con el Art. 73 Pago, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.</p> <p>Se adjunta en la disposición general segunda lo dispuesto en el Art. 73 Pago, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.</p>	<p>Disposición general segunda.</p> <p><b>SEGUNDA:</b> Por ningún concepto los valores recaudados por captura de plusvalías a través de los PUAE, serán destinados al gasto corriente municipal. <b>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.</b></p>
<p>Anabel Hermosa</p>	<p>En la Disposición General Primera, debe modificarse el texto para que el destino de lo catado no se invierta únicamente en el área de influencia del proyecto especial.</p> <p>Las Medidas de mitigación de riesgos y seguridad deben estar sustentadas o apoyadas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.</p>	<p>Se modificó la Disposición General Primera, para que los recursos obtenidos por la concesión onerosa de derechos se inviertan en sectores señalados por la planificación territorial aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito.</p> <p>Para los proyectos ubicados en zonas de riesgos se deberá solicitar criterio a la Secretaría de Gobernabilidad y Seguridad, esto</p>	<p>Disposición General Primera.</p> <p>Disposición Transitoria Segunda.</p>

	<p>Se debe incluir que en la priorización de las obras de compensación social exista la participación directa de la comunidad.</p>	<p>se deberá incluir en la resolución que regula la aprobación técnica de los PUAE.</p>	
<p>Monserrate Cevallos</p>	<p>El proyecto de Ordenanza está orientado a tener un procedimiento que permita la captura de plusvalía tendiente a recuperar el incremento del valor del suelo en predios particulares, atribuido a os cambios normativos en el uso y ocupación de suelo, sin embargo es importante que en el proyecto normativo se incluya que el destino se la captura de plusvalía realizada sea el financiamiento de los proyectos que fortalezcan el desarrollo urbano, priorizando la atención de sectores que no cuentan con servicios básicos, de tal modo que se pueda equilibrar el desarrollo social.</p> <p>En la exposición de motivos del proyecto normativo, se hace referencia al Art. 424 del COOTAD, que tiene que ver con asignaciones de áreas verdes o comunitarias en subdivisiones y fraccionamiento</p>	<p>Esta solicitud es de difícil aplicación e incorporación en la ordenanza. El Concejo Metropolitano como representante de la comunidad priorizará la inversión de los recursos obtenidos por los PUAE.</p> <p>La concepción de la ordenanza paso de captura de Plusvalía a Concesión Onerosa de derechos, basados en la ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, y el cobro e inversión del cobro por esta concesión serán determinadas por el Concejo Metropolitano de Quito.</p>	<p>Cuerpo integral de la Ordenanza.</p> <p>Considerandos</p>

	<p>sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanizar, sin embargo en los considerandos no consta la inclusión de este artículo, por lo cual sería importante incluirlo, ya que forma parte del sustento normativo del proyecto.</p>		
	<p>En el Art. 2 de la iniciativa, en lo que respecta a la definición de Captura de Plusvalías aplicada a PUAES, se establece que es “.. el cobro de contraprestación económica que ejercerá el MDMQ a los propietarios, promotores o beneficiarios de dichos proyectos...” pero hasta ahí no se encuentran definidos a que proyectos se hacen referencia para decir dichos proyectos, es decir que no existe coherencia en lo definido, por lo cual se recomienda mejorar la redacción, más aún tratándose de una definición que debe ser clara.</p>	<p>Se cambia el concepto de Captura de Plusvalías por el Concesión Onerosa</p>	<p>Art. 2 a) <b>Concesión onerosa:</b> Es el valor establecido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en razón del otorgamiento de derechos adicionales de habilitación de suelo o construcción, según los siguientes casos:</p>
	<p>De igual manera, en lo que tiene que ver con la redacción de los literales C) y D del Art. 2, debe reemplazarse la palabra “estipuladas” por la palabra establecidas o un término similar, acorde a la naturaleza de las normas, aplicando la Técnica Legislativa, ya que el término estipular es aplicable a convenios y contratos, más no a un</p>	<p>La palabra estipular está acorde a los conceptos planteados.</p>	



	<p>texto normativo.</p> <p>La redacción del artículo 5 en lo que tiene que ver con las exenciones podría causar confusión en la manera como se encuentra redactado, ya que se habla de quien está exento del pago pero no especifica que esto será aplicable solo al proyecto promovido, por ejemplo, se habla de que están exentos de pago. "C) los promotores de proyectos metropolitanos y estatales de interés social", al no establecer que es para el PUAE, presentado podría interpretarse que cualquier promotor que tenga un proyecto metropolitano o estatal, de interés social puede exonerarse de este pago.</p>	<p>En el Artículo 5. Se simplificó el texto quedando claro que son las personas naturales y jurídicas que promuevan un PUAE son las que están obligadas al pago.</p>	<p>Art. 5</p>
	<p>El título del Capítulo II del proyecto de ordenanza debe especificar que se trata del procedimiento de cálculo para la captura de plusvalía aplicable a PUAEs.</p>	<p>En el título del Capítulo II se especifica que es un "procedimiento por concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad"</p>	<p>Título del Capítulo 2</p>
	<p>El proyecto normativo es su totalidad hace referencia que la captura de plusvalía es el cobro de una contraprestación económica, en relación a este aspecto existe una inquietud de si realmente se puede decir que es una contraprestación o se trata de una contribución especial....</p>	<p>Cambia el sentido del proyecto de Captura de plusvalía por Concesión Onerosa de Derechos</p>	<p>En toda la ordenanza.</p>

7

	<p>Por otro lado, en el caso de que se considere que el término correcto es de una contraprestación, debe analizarse si en realidad debe señalarse que esta contraprestación tiene carácter de económica, ya que no iría acorde a lo establecido en el Art. 10 del proyecto normativo, ya que establecen diversas formas de pago, que no implica necesariamente una contribución económica.</p>	<p>Ya no es una contraprestación económica, ahora basando se en la Ley de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión del Suelo, es concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.</p>	<p>En toda la ordenanza.</p>
<p>En Art. 10 del proyecto de Ordenanza sería importante que se considere como una de las formas de pago, la compensación ambiental de gran significación, es decir que exista incentivos para los PUAE, que consideren un gran aporte al medio ambiente, y que les haya generado inversión económica de gran consideración al promotor, lo cual al igual que el resto de compensaciones, quedará bajo la emisión del informe técnico de la entidad metropolitana de ambiente correspondiente.</p>	<p>De acuerdo al artículo No. 26 de la Ord. 172, es una característica intrínseca de para un PUAE mejorar las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.</p> <p>Además no existe un estudio sólido sobre como valorar y limitar los beneficios ambientales de un proyecto.</p>	<p>No se acoge</p>	