

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

13 DE FEBRERO DE 2017

REGISTRO ASISTENCIA - INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia		1
TOTAL	4	1

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los trece días del mes de febrero del año dos mil diecisiete, siendo las 10h19, 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, Sr. Marco Ponce, Abg. Eduardo Del Pozo y Abg. Sergio Garnica, quien preside la sesión.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E); Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda; Ing. Luis Jácome, Arqs. Pablo Ortega, María González, Pablo Macanchi, Carlos Espinel, Elizabeth Ortiz, y Dr. Patricio Jaramillo, funcionarios de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Arq. Erwin Arroba, funcionario de la Dirección Metropolitana de Catastro; Sr. Boris Mata Administrador Zonal Norte Eugenio Espejo; Ing. Patricio Valle, Arqs. Vinicio Robalino y Lady Rodríguez, funcionarios de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo; Sr. Hernán Medina, funcionario de la Dirección Metropolitana Financiera; Abg. Julio Acata, funcionario de la Dirección Metropolitana Tributaria; Ing. Andrés Serrano, funcionario de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad; Dr. Álvaro Fiallos, Abg. Ana Zambrano, Sr. Armando Mier, funcionarios del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz; Abg. Susana Añasco, funcionaria del despacho del concejal Eduardo Del Pozo; Ing. Jorge Caicedo y Sr. Juan Manuel Paredes, funcionarios del despacho del concejal Patricio Ubidia; y, Arq. Lorena Velástegui, funcionaria del despacho del concejal Marco Ponce.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario, da lectura la orden del día. Se procede con su tratamiento.

ORDEN DEL DÍA:

1. Comisiones generales.

1.1 Comisión general para recibir a los representantes de la Cooperativa de Vivienda Pablo Arturo Suárez.

Sra. Olivia Cañar, Presidenta de la Cooperativa de Vivienda Pablo Arturo Suárez: Procede a dar lectura al oficio enviado por los moradores del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Urbana Asociación de Empleados y Trabajadores del Hospital Pablo Arturo Suárez, mediante el cual señala que después de un arduo trabajo de requerir los documentos para el trámite de legalización de su barrio, cumpliendo con los requisitos de la

Constitución de la República, COOTAD, y Ley Orgánica de Régimen para el Distrito, en el año 2010 presentaron todos los documentos para la legalización del plano de fraccionamiento de la mencionada Cooperativa, después de ser recibida, analizada y discutida bajo los parámetros legales el 3 de octubre del 2013, la Administración Zonal Eugenio Espejo emite el informe 0007-URB-U-2013 para la aprobación del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado Cooperativa de Vivienda Urbana Asociación de Empleados y Trabajadores del Hospital Pablo Arturo Suárez, el Concejo Metropolitano de Quito ratificó el plano mediante la Ordenanza 517, sancionada el 21 de febrero de 2014, quedando pendiente el trámite de la diferencia de área y la creación de los números prediales y clave catastral, pero a pesar de que la Unidad Especial Regula Tu Barrio es la dependencia encargada de proceder y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo en procura de que se emita el informe y demás trámites pertinentes para la legalización del barrio dentro del marco de planificación y el ordenamiento de la ciudad, según la resolución A-0010 del 19 de marzo de 2010, artículo 2 desde el mes de junio del 2014 se han opuesto en que se trámite el excedente de área y la creación de números prediales y clave catastral, desde el año 2014 hasta la fecha no se recibe respuesta alguna. Con estos antecedentes solicita se ayude y se continúe con la legalización formal de la ordenanza ratificando a la misma y se ordene a la Dirección Metropolitana de Catastro continúe con la realización de proceso de diferencia de áreas y la creación de claves catastrales y números prediales para la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad de la ordenanza.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicitar al Director Metropolitano de Catastro y Directora Ejecutiva Unidad Especial Regula Tu Barrio coordinar acciones conjuntas, a fin de solventar cualquier error técnico en la medición y se continúe con el trámite de regularización del barrio hasta el término de dicho proceso.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor, la Comisión resuelve: solicitar al Director Metropolitano de Catastro y Directora Ejecutiva Unidad Especial Regula Tu Barrio coordinar acciones conjuntas, a fin de solventar cualquier error técnico en la medición y se continúe con el trámite de regularización del barrio hasta el término de dicho proceso.

2. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-038363.

Solicitante: Arq. Jorge Benavides.

Petición: Solicita se modifique al trazado vial de las calles Obispo Díaz De La Madrid tramo comprendido entre Pólit Lasso y Hernando Alcocer y tramo comprendido entre las calles Hernando Alcocer y Juan Acevedo; calle Hernán Alcocer; y, Curva de Retorno.

Informe Técnico: Favorable.

Informe Legal: Favorable.

Informe AMC: Caso sancionado.

Administración Zonal: Eugenio Espejo.

Dr. Álvaro Fiallos, funcionario del despacho del concejal Sergio Garnica Ortiz: Informa que existen los informes sobre el tema, como se solicitó informe de todas las edificaciones del sector, hay varios expedientes unos ya con respuesta y otro en proceso de trámite, el que corresponde al peticionario esta ya resuelto, se le ha impuesto una multa y esta cancelada. Señala además que al parecer la propuesta de reforma del trazado vial es requisito previo para regularizar todas las edificaciones que se observan y salvar el proceso de derrocamiento.

Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión: Manifiesta que allí evidentemente se tomaron el espacio público y alguien tiene que responder, no se puede regularizar la ilegalidad que comete una persona construyendo en espacio público, el Municipio no tiene por qué estar estrechado las vías y veredas para beneficiar a una persona que ilegalmente hizo esa edificación.

Arq. Vinicio Robalino, funcionario de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo: Manifiesta que con la última aprobación, esta construcción sigue estando en situación irregular, a la fecha que se hizo el levantamiento topográfico para hacer la rectificación del trazado vial no existía el edificio, surgió la necesidad de hacer una rectificación para regularizar tanto las calles Obispo Díaz de la Madrid como la Hernán Alcocer, porque no estaban cumpliendo con el ancho del trazado vial, como ya estaba consolidado de otra manera, se tomó la decisión de hacer la rectificación del trazado vial, hasta allí no se ha vuelto a intervenir, después se hicieron las dos inspecciones con los concejales.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone solicitar a la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, remita un informe de la evolución histórica del trazado vial en referencia con las respectivas reformas que se hayan dado, además se presentará la cronología de licenciamientos de las edificaciones existentes en el predio No. 1656.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** solicitar a la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, remita un informe de la evolución histórica del trazado vial en referencia con las respectivas reformas que se hayan dado, además se presentará la cronología de licenciamientos de las edificaciones existentes en el predio No. 1656.

3. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2015-110568.

Solicitante: Unidad Judicial Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Distrito Metropolitano de Quito, Sra. María Pacheco.

Petición: Solicita el cumplimiento del artículo 473 del COOTAD considerando también el contenido del artículo 424 ibídem.

Informe Técnico: Desfavorable.

Informe Legal: Desfavorable.

Administración Zonal: Tumbaco.

h

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone que en vista de que no está presente el delegado de la Administración Zonal Tumbaco se procede notificando al administrador que justifique la inasistencia de conformidad con la Ordenanza No. 003 y la Resolución 074, y dejar pendiente este tema para la próxima sesión de la Comisión.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** solicitar al Administrador Zonal Tumbaco, el justificativo respectivo sobre la inasistencia a la citada sesión, así como también indicarle que por este motivo el punto antes señalado no pudo ser tratado por la Comisión, con el consecuente retraso para el peticionario.

4. EXPEDIENTE COMISIÓN No. 2016-080766.

Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza Reformatoria de los Arts. 77 y 79 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que Contiene el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de diciembre de 2011, y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 432, sancionada el 20 de septiembre de 2013, relativas a las áreas verdes y de equipamiento comunal así como sus especificaciones técnicas.

Arq. Carlos Espinel, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que se incorporó en el artículo 77 literal b), una reforma que ya se le hace al artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que esta ya aprobada por Concejo, hay que incorporar una disposición reformatoria de la ordenanza 127. El artículo 77 numeral 1, literal b) quedaría así: *"En urbanizaciones en suelo clasificado como urbano y las que tengan asignación Residencial Rural 1(RR1) y Residencial Rural 2 (RR2), el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada"*. (Se adjunta copia del proyecto normativo como anexo 1).

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Señala que es muy oportuna la incorporación de ese texto para que guarde armonía con la Ordenanza Metropolitana No. 127.

Concejal Jorge Albán: Señala que se sugirió que se aproveche la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 172 para darle un tratamiento distinto sobre Propiedad Horizontal, consulta el motivo por el que no se ha incorporado.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Informa que han analizado detenidamente la motivación del aporte del Concejal Albán con la cual tiene concordancia conceptual, actualmente existe una contradicción producto de un candado que se generó en el año 2002 para ciertos predios de Cumbayá que tenían coeficientes y utilización del suelo totales, pero a los cuales se les quería limitar el número de viviendas, era básicamente para predios que estaban en agrícola residencial; existe contradicción entre tres factores esenciales de la ocupación de suelo, 1) El COS total de ocupación, 2) Este candado que se llama vivienda unifamiliar o vivienda bifamiliar; y, 3) La Ley de Propiedad Horizontal, entre estos tres factores de aprovechamiento

existe la siguiente contradicción; por un lado el coeficiente total de ocupación en este tipo de predios que permite ir desde 75 hasta el 105% de coeficiente de ocupación, en principio en un lote de 1000 podría construir 750 metros 1050 metros, esto es correspondiente con la lógica de la declaratoria de propiedad horizontal que sin dividir un predio le permite internamente asignar alícuotas individuales y alícuotas comunales, hasta por 750 o 1050 metros dependiendo la zonificación, y surge esta suerte de restricción particular que contradice el coeficiente total de ocupación y que dice que en este tipo de predios solo podrá desarrollar una vivienda por predio.

Concejal Jorge Albán: Señala que conoce de esos casos que definitivamente se aplicaron en 25 ordenanzas de Cumbaya y dos en Quito en la Concepción, pero que son ordenanzas específicas, que no se expresan en general, en donde la mayoría son unifamiliares y máximo dos pisos, pero son ordenanzas específicas, no son normas generales, por tanto, no hay contradicción.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que en esos casos no hay contradicción, es en el resto, cuando se aplica vivienda unifamiliar en casos particulares, porque por un lado, se le dice al propietario del lote que tiene derecho a edificar 75 o 105% de coeficiente además no hay restricción de tamaño de lote para declararlo en propiedad horizontal, lo puede hacer, pero tiene que ser una vivienda por lote; ese es el problema, hay dos disposiciones normativas que de alguna manera entran, se aplican en el PUOS a ciertas zonificaciones.

Concejal Jorge Albán: Señala que este problema se da en este PUOS, y ese es el tema que hay que corregir, porque conceptualmente están de acuerdo, aprovechando que se va a reformar la Ordenanza Metropolitana No. 172 y el PUOS en un instrumento; esos casos en algún momento hay que volver a revisar, porque en varias de estas urbanizaciones ya existe conflictos, sobre todo cuando son derivados de herencia, en donde lotes de 1000 metros su heredero quiere construir 3 o 4 pisos, 3 o 4 unidades unifamiliares, se debe revisar, por ahora tal vez no es pertinente, se podrían quedar excluidos los que por ordenanza especial tienen esa regulación de una sola vivienda por lote, ese puede ser el camino.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Manifiesta que hay que solventar la contradicción que existe entre el coeficiente total de ocupación de un lote y la posibilidad de declararle en propiedad horizontal, sin rebasar esos coeficientes.

Dr. Édison Yépez, funcionario de Procuraduría Metropolitana: Consulta que instrumento va a ser modificado, porque si se va a modificar el PUOS, con la Ordenanza Metropolitana No. 172 de Régimen de Suelo no podría hacer la modificar el PUOS, porque este es jerárquicamente superior, el PUOS es componente del PMDOT, está a ese nivel de componente, la de Régimen de Suelo es un nivel inferior y la normativa dice que el PUOS tendrá vigencia 5 años y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que sean aprobados por el Concejo Metropolitano.

Siendo las 11h00 sale de la sala el Concejal Eduardo Del Pozo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Indica que la disposición de la Comisión sería que se acoja la reforma y que se incorpore al CIU, solicita al Arq. Jacobo Herdoíza tome en cuenta para que se incorpore en el CIU que se está trabajando, esta es una más de las correcciones para el PUOS. Hay otros inconvenientes, por ejemplo, un mismo lote tiene dos edificaciones, se debe aprovechar la reforma para que sea más beneficiosa, ya que hay determinadas condiciones que se están aplicando normalmente, en términos generales lo que se pretende es desanudar determinadas situaciones que van generando inconvenientes.

Concejal Marco Ponce: Manifiesta que el problema no es que tienen dos usos de suelo, sin que tiene tres; en suelo rural normalmente tiene tres usos de suelo, residencial rural, recurso natural renovable, y protección ecológica, porque los suelos rurales son así, pero eso en la dinámica va cambiando, cada lote debería tener una reglamentación especial y esa debería elaborar la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, porque si no en la práctica los lotes son inutilizables en muchos casos; en las zonas donde hay valles, que son la mayoría, con el nuevo PUOS se puede ir cortando en lotes de 2000, 3000 o 4000 metros, entonces uno compra un lote de 2000 metros y ya la dinámica es totalmente diferente a lo que era cuando era finca.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Propone aprobar el cuerpo de la ordenanza presentada con la incorporación de que se respete la Ordenanza Metropolitana No. 127; y, el tema de la vivienda unifamiliar y familiar va sobre las dos zonificaciones en un mismo predio, tanto urbano como rural eso deben analizar y presenten un argumento para mejorarlo en la ordenanza del CIJU que es la que tiene que ver con las reformas del CIJU. Se somete a votación.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce	1		
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	4	0	1

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** emitir dictamen favorable al proyecto de Ordenanza Reformativa de los artículos 77 y 79 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 que contiene el Régimen Administrativo del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de diciembre de 2011, y su reforma contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 432, sancionada el 20 de septiembre de 2013, relativas a las áreas verdes y de equipamiento comunal así como sus especificaciones técnicas, el mismo que será puesto a conocimiento del Concejo Metropolitano para primer debate.

5. Conocimiento del oficio No. 0584 de 8 de febrero de 2017, suscrito por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y del proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula el cálculo del valor y el procedimiento de cobro de la concesión onerosa de derechos de uso de suelo y edificabilidad a través de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE).

Siendo las 11h10 ingresa a la sala el Concejal Eduardo Del Pozo

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Solicita se revise todo el proyecto normativo.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Señala que el proyecto de ordenanza que está a consideración resulta de un cambio en la metodología de cálculo de la valorización predial producto de la asignación de uso de suelo y edificabilidad en materia de PUAES, informa que han mantenido varias reuniones con el sector privado, con promotores mobiliarios de las cuales se derivan una serie de observaciones por parte de estos actores en el Distrito Metropolitano, la principal de ellas está relacionado a la razonabilidad del concepto de

AIVAS en suelo rural, esta es la principal objeción, concretamente el sector inmobiliario objeta que se pueda considerar al AIVA rural que se sabe esta subvalorado en las zonas, en los precios del mercado como un referente de línea base para tener la valorización del predio luego de la aplicación de los usos de suelo y zonificación de un PUAE, frente a eso se ha mantenido múltiples talleres con el sector privado, pero también con los asesores de los Concejales con la finalidad de plantear un nuevo esquema de valoración del cálculo de la concesión onerosa y que se presente a través de una metodología que se le ha denominado Estructura de Costos declarados del Proyecto. El día de hoy antes de que entren al texto alternativo planteado, era primero refrescar los conceptos, saber exactamente a que se refiere con este nuevo método de cálculo, establecer una comparación con el método AIVA, el método anterior y proponer la aplicación de dos fórmulas, dos manera de calcular y unos porcentajes de captura. Señala además que en la exposición de motivos no hay cambios. En los considerandos se ha introducido la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en principio no hay mayor incorporación, la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, ya estaba tratada, no hay cambio en considerando.

Siendo las 11h22 sale de la sala de sesiones el concejal Marco Ponce.

Concejal Jorge Albán: Manifiesta que en la exposición de motivos si hay un cambio importante en la estructura del cálculo, eso justificaría en la exposición de motivos dar fundamento porque se adopta ese, no sabe si en los considerando se justifica algo, ya que de alguna manera hay que tener justificativos para aplicar una fórmula que se basa en la estructura de costos de dragados, por tanto hay que darle sustento, validez, argumentación a lo que se debe utilizar ese como un parámetro válido, porque el concepto del valor de las AIVAS tiene consolidación normal en la estructura legal y municipal, sugiere que sobre a exposición de motivos y sobre esto se consideren estas dos observaciones iniciales y se envié un informe sobre estos dos capítulos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Manifiesta que su preocupación, ya que en la parte de la exposición de motivos tiene que guardar relación con los cuadros que han entregado, de dónde sales estos cuadros, esto tiene que estar en la parte considerativa, porque si esto responde a una ordenanza, resolución, se debe saber de dónde, porque se ve la formula, un sinnúmero de valores, factores, que están como anexo a este cuerpo normativo que debe ser explicado, el anexo dos sobre el uso del suelo también debe ser explicado sobre el número de pisos, sugiere que se depure este listado, esto se debe considerar en la exposición de motivos y en la parte considerativa para saber de dónde salieron estas tablas.

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Realiza la explicación sobre el contexto, de cómo se produce este nuevo método de cálculo, para luego ver la secuencia del articulado que es la transcripción en redacción de las formulas.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Realiza la exposición de la Ordenanza que costa de 22 artículos, 4 disposiciones generales, 4 disposiciones transitorias, 2 disposiciones reformativas, 1 disposición derogatoria y 1 disposición final, con dos anexos. Expone sobre la construcción de la venta de edificabilidad. (El proyecto normativo se adjunta como anexo 2).

Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Recalcando que en principio lo que se buscaría es que haya razonabilidad estadística en la declaración de sus metros cuadrados de costos directos y sujeto a verificación.

En principio se debería ir construyendo una base estadística que diga por ejemplo, para hotel de 5 estrellas este es el monto, para residencial este es el monto, de lujo este es el monto, para vivienda de clase media este es el monto, para equipamiento educativo este es el monto, es decir, tener una base y decir está por muy debajo vaya y rehaga los cambios, la otra es que presente un presupuesto estimado detallado, también es posible pedir más información, esto luego de hacer algunos ejercicios de ejemplos, en resumen este es el ejercicio de la fórmula, se analiza en la primera línea el valor admisible del terreno de partida se compara con el valor admisible del terreno ubicando la normativa de PUAE y de la diferencia que se ocasiona se captura un porcentaje, este es el primer gran concepto básicamente.

Concejal Jorge Albán: Señala que estando de acuerdo con el instrumento de concesión onerosa, estando de acuerdo con otra serie de instrumentos de control de la especulación, desde su punto de vista la formulación de la Ley de Plusvalía no empató bien con esos otros instrumentos, puede ser una fuente de distorsión adicional, pero tendrá que aplicarse en cualquier caso y esas distorsiones pueden ser peores, hay que medirle con el conjunto de cuerpos legales, más allá de los cálculos que se hagan, sugiere solicitar a la Dirección Metropolitana Tributaria que haga un ejercicio aplicación del régimen tributario para ver cómo puede funcionar esos otros elementos, que desde su punto de vista su aplicabilidad se ha complicado bastante, cuando la concesión onerosa se rebaja en la plusvalía, es posible eso?, a su criterio la norma no está muy clara, porque podría interpretarse así. Este es un instrumento nuevo, se abre un nuevo espacio para repensar y sugiere que se identifique puntualmente en donde están los cambios, se debe hacer ejercicios tanto individuales como colectivos, sugiere se solicite criterio a la Dirección Metropolitana Tributaria.

Concejal Eduardo Del Pozo: Indica que a su criterio hay que ver una alternativa de lo que ya se ha dicho con respecto a la discrecionalidad que pudiera existir en la determinación de los valores a ser declarados, puede ser la Cámara de Construcción, la EPMMOP, se podría ver un par de parámetros de suerte que las declaraciones estén en un rango que sea razonable para no caer en el tema de que pueden construir a \$.1000 el metro pero nos presentan algo de \$200 con algún informe de algún funcionario, esto a veces sucede, hay que evitar esa discrecionalidad para no tener inconvenientes en el trayecto, también alguna alternativa con la declaración del costo del terreno, allí están esas dos discrecionalidades que no cuadran y que es generalizado, hay que ver una alternativa, que le parece que esta fórmula es mucho más fácil digerir para un constructor que quiera hacer un proyecto en la ciudad, sugiere que para la próxima sesión se vean estas alternativas.

Registro de Votación			
Integrante Comisión	A favor	En contra	Ausente
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1		
Sr. Jorge Albán	1		
Abg. Eduardo Del Pozo	1		
Sr. Marco Ponce			1
MSc. Patricio Ubidia			1
TOTAL	3	0	2

Con cuatro votos a favor la Comisión **resuelve:** solicitar a la Dirección Metropolitana Tributario que en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se realicen varios ejercicios tributarios sobre casos reales de los PUAE para proyectar la aplicación de las normas tributarias en el desarrollo de estas propuestas de planificación y la captación de la concesión onerosa de derecho en las diversas modalidades de pago.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Clausura la sesión.

Siendo las 12h27, 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.

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce		1
MSc. Patricio Ubidia		1
TOTAL	4	1

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

Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo
Metropolitano de Quito

REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Abg. Sergio Garnica Ortiz	1	
Sr. Jorge Albán	1	
Abg. Eduardo Del Pozo	1	
Sr. Marco Ponce	1	
MSc. Patricio Ubidia		1
TOTAL	4	1

2 ANEXO CON 15 FOJAS.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín / JA	SC	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	
Revisado por:		Despacho SG	

ANEXO

1

EXPOSICION DE MOTIVOS

El artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador, en cuanto se refiere a la supremacía de la Constitución, textualmente señala: "El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos."

El artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) publicado en el suplemento del Registro Oficial No. 303 de 19 de octubre de 2010, se sustituyó por el artículo 32 por la Ley Orgánica reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, constante en el suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014.

Posteriormente mediante el suplemento del Registro Oficial No. 711 de 14 de marzo de 2016, se promulga la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en cuya disposición Primera reformativa, se modifica el inciso primero del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Mediante el suplemento del Registro Oficial No. 790 de 5 de julio de 2016, se promulga la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en la cual en la disposición reformativa primera en el numeral cuarto se sustituye el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

El literal a) del numeral uno del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana 172 establece que, en subdivisiones, en suelo urbano de expansión urbana y rural, el área verde no será inferior al 10% del área útil urbanizable del terreno a dividirse; y,

El literal b) del mismo artículo señala que en urbanizaciones, a más del 10% del área útil urbanizable, se entregará un 3% adicional de la misma superficie para áreas de equipamiento comunal de servicios sociales y públicos.

El numeral uno del artículo 79 de la Ordenanza Metropolitana 172, establece que cuando el 10% del área útil del predio sea inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector, se entregará el valor monetario correspondiente al 5% del valor del área útil del lote a subdividirse.

La propuesta de la modificatoria de los artículos 77 y 79 de las Ordenanzas 172 y 432, busca actualizar las ordenanzas tomando en consideración las normas jerárquicas superiores, lo que garantizará el derecho a la seguridad jurídica consagrado en el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, lo cual representa para los administrados aquella sensación de confianza en la administración de justicia, sensación o idea que se materializa en la certeza de que las decisiones de la administración no serán arbitrarias o contrarias al ordenamiento jurídico.

En tal razón, considerando que las disposiciones reformativas al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que constan en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, podrían generar conflicto con normas de menor jerarquía como son las Ordenanzas 172 y 0432, se requiere con la urgencia que el caso amerita proponer al Concejo Metropolitano de Quito se reforme los artículos 77 y 79 de las mencionadas ordenanzas.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO

- Que, el artículo 227, de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución"), establece que: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación."*;
- Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiestan que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 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 c) del artículo 54, en concordancia con el literal c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa para la regulación del uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo, así como para la regulación y control de las contrucciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;
- Que, el Art. 424 reformado del COOTAD, en lo que respecta a las áreas verdes públicas, textualmente señala: *"Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público."*

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 cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano."

Que, las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 432 sancionadas el 30 de diciembre de 2011 y el 20 de septiembre de 2013 respectivamente, establecen el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, las cuales requieren una reforma en los artículos 77 y 79 con el objeto de adecuar sus disposiciones al marco normativo nacional vigente.

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

Que, mediante oficio No. 368-SGO-CMQ-2016 de 31 de mayo de 2016, el señor Concejal Sergio Garnica, en calidad de Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita se prepare un proyecto de ordenanza modificatorio de los artículos 77 y 79 de las Ordenanzas Metropolitanas 172 y 432, que hacen relación al Régimen del Suelo.

Que, mediante oficios Nos. STHV-3415 de 29 de julio de 2016, STHV-DMGT-3830 de 26 de agosto de 2016 y STHV-DMGT-4012 de 09 de septiembre de 2016 de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta su informe técnico que contiene la exposición sobre la necesidad de reformar las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 0432, en sus artículos 77 y 79 ; y,

Que, mediante oficio, referencia expediente No. 2175-2016 de 14 de noviembre de 2016, la Procuraduría Metropolitana emite informe favorable para la reforma de la Ordenanza Metropolitana No. 172.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 57, literales a) y x), 87 literales a) y v) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y artículo 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS Nos. 0172 Y 0432, QUE ESTABLECEN EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Artículo 1.- Sustitúyase el artículo innumerado 77 de las Ordenanzas Metropolitanas 172 y 0432, por el siguiente:

Artículo... (77). - Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.

1. En todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, éste entregará al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previsto para cada uno de los siguientes casos:

a) En subdivisiones el área verde deberá ser entregada por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria, como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse;

b) En urbanizaciones en suelo clasificado como urbano y las que tengan asignación Residencial Rural 1 (RR1) y Residencial Rural 2 (RR2), el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada.

2. En el caso de partición judicial de inmuebles, deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas que corresponda, de conformidad con lo que establece la ley.

3. No se exigirá la contribución de área verde pública o el pago en valor monetario correspondiente, en los siguientes casos:

a) Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanizaciones y lotizaciones.

Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán justificar con los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en venta la promesa de compra venta notarizada.

b) Aquellas formas de partición o división del suelo originadas por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública, aprobada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.

c) Cuando se proponga una segunda subdivisión de un lote producto de un fraccionamiento anterior en el cual el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes públicas y se trate del mismo propietario.

d) En los casos de subdivisiones por partición hereditaria en suelo urbano en los que se haya contribuido con el 15% de área verde pública, el o los herederos que propongan una nueva subdivisión, en los lotes producto de la partición inicial tendrán que contribuir el 15% descontando el porcentaje entregado en la subdivisión por partición hereditaria, en forma proporcional a la parte del terreno a subdividir.

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo innumerado 79 de la Ordenanzas Metropolitanas 172 y 0432, por el siguiente:

Artículo... (79). - Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada. -

1. En subdivisiones de lotes en suelo rural y urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos:

a) Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se entregará como mínimo el 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria;

b) Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral.

2.- Cuando el administrado solicite la subdivisión de un lote que ha sido afectado parcialmente por el trazado vial, aprobado por el Concejo Metropolitano, se observará los siguientes casos:

a) Si las afectaciones superan el porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la Municipalidad una vez declarado de utilidad pública, deberá cancelar sobre el área excedente, previa justa valoración de conformidad con la ley; eximiendo de esta manera de la contribución del 15% del área verde pública.

b) Si las afectaciones son menores al porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la diferencia se podrá compensar por parte del administrado en valor monetario, previa justa valoración de conformidad con la ley, una vez declarado de utilidad pública.

3. En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral.

4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente.

4. En las particiones Hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral.

5. El valor del suelo se calculará en función de la ordenanza metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito.

6. Si la compensación en dinero sule o reemplaza la entrega de área verde pública, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral.

7. Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Disposición Final. - La presente ordenanza reformativa entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el.....

Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO

Abg. Diego Cevallos Salgado
**SECRETARIA GENERAL
DEL CONCEJO METROPOLITANO**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente modificatoria a las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 0432 fue discutida y aprobada en dos debates en sesiones de.....

Abg. Diego Cevallos Salgado
**SECRETARIA GENERAL
DEL CONCEJO METROPOLITANO**

EJECÚTESE

Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO

CERTIFICO, que la presente modificatoria a las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 0432, fue sancionada por Mauricio Rodas Espinel, ALCALDE METROPOLITANO.

Abg. Diego Cevallos Salgado
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

ANEXO

2

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: ibidem.

99

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 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 de recesión, 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 2016, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO:

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 Reformativa 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, 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, en el párrafo 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 EL CÁLCULO DEL VALOR Y EL PROCEDIMIENTO DE COBRO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD A TRAVÉS DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES (PUAE)

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 uso de suelo y edificabilidad en el Distrito Metropolitano de Quito, en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) que requieran de 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.- Para efectos de esta ordenanza se aplican las siguientes definiciones:

- a) **AIVAR:** Áreas de Intervención Valorativa establecidas de acuerdo a la delimitación del suelo rural, según los criterios y las consideraciones estipuladas en las Normas Técnicas de Valoración para los Bienes Inmuebles Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.
- b) **AIVAU:** Áreas de Intervención Valorativa establecidas de acuerdo a la delimitación del suelo urbano, según los criterios y las consideraciones estipuladas en las Normas Técnicas de Valoración para los Bienes Inmuebles Urbanos del Distrito Metropolitano de Quito.
- c) **ASC. Área de Suelo Sujeta a Cambio:** Es el área de suelo cuyo uso y/o condiciones de ocupación va a ser modificada mediante el PUAE.
- d) **Coefficiente 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 total edificada computable y el área del lote.

- e) **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 y el desarrollo urbano en general, según lo establecido en el art. 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOGOTUS), mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga derechos sujetos a pago, diferentes a los establecidos en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), en materia de habilitación de suelo o construcción, según los siguientes casos: cuando existan modificaciones en la clasificación, zonificación de uso y ocupación del 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.
- f) **Condiciones de ocupación.-** Son todas las determinaciones y parámetros de la zonificación a excepción de los coeficientes de ocupación.
- g) **Costo Directo.-** Costo monetario de los recursos empleados de manera directa en la elaboración del proyecto (componentes de puesta en obra arquitectónicos, urbanísticos y de ingenierías) o en la prestación del servicio razón de ser del proyecto. Incluyen, entre otros: costo de la mano de obra para realizar las actividades del proyecto; costo de los materiales que consume el proyecto y que se vuelven parte del producto final; costo de los contratos de servicios externos contratados para realizar una parte del proyecto; costo de la herramienta y equipos utilizados para la realización de las actividades del proyecto dirigidas a elaborar el producto final.

Fuente parcialmente utilizada:

http://datateca.unad.edu.co/contenidos/102803/MODULO_ACADEMICO/eccin_37_costos_y_pre supuesto_de_obra.html

- h) **Costo Indirecto.-** Se refiere al costo de aquellos recursos que participan en las actividades del proyecto, mas no de forma directa. Incluyen, entre otros:

Gastos en estudios requeridos para realizar el proyecto: estudios de mercado, arquitectura, urbanismo, ingenierías, impactos a la movilidad y al ambiente, etc.

Gastos de administración: salario del gerente del proyecto y personal administrativo del proyecto, permisos y tasas municipales vinculadas a la aprobación y construcción del proyecto, gastos de administración fiduciaria, fiscalización, seguros, escrituras y gastos legales, entre otros.

Gastos generales: arriendos, servicios, mantenimiento de vehículos, papelería, pruebas de laboratorio, entre otros.

Gastos de publicidad y corretaje.

Generalmente, se tiende a calcular los costos indirectos como un porcentaje de los costos directos.

Fuente parcialmente utilizada:

http://datateca.unad.edu.co/contenidos/102803/MODULO_ACADEMICO/eccin_37_costos_y_pre supuesto_de_obra.html

- i) **Costo del Terreno.-** Valor estimado que asume el terreno, en la estructura proyectada de los costos que intervienen en la producción de un proyecto inmobiliario. Representa un porcentaje del costo total del proyecto o en su defecto de los costos directos.
- j) **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.
- k) **Estructura de costos del proyecto:** sumatoria y porcentajes resultantes de los costos directos, indirectos y terreno intervinientes en la producción de un proyecto inmobiliario.

- l) **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 (fraccionamiento del suelo en hasta 10 lotes), de urbanización (fraccionamiento del suelo superior a 10 lotes) o de reestructuraciones parcelarias.
- b) **Informe de Viabilidad.-** Es el informe administrativo mediante el cual la Mesa Técnica, establecida mediante Resolución de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, comunica las decisiones adoptadas, con las respectivas observaciones y sustentos técnicos, estableciendo la viabilidad o inviabilidad de un PUAE.
- c) **Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE:** son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y 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 la áreas naturales.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.- La presente Ordenanza aplica a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), concebidos como instrumentos de planificación urbanística y arquitectónica de iniciativa pública o privada, y contemplados en la normativa vigente de la administración metropolitana.

Artículo 4.- Ausencia de asignación de datos de zonificación y uso de suelo.- Cuando el lote donde se prevea desarrollar un PUAE cuente con asignación de zonificación especial (ZC), la línea base de asignación urbanística que servirá para calcular los excedentes o cambios demandados por el proyecto, será aquella de las asignaciones de la zonificación de los lotes colindantes al proyecto, prevaleciendo aquella que contenga el mayor coeficiente de ocupación del suelo total.

En caso de que los predios colindantes inmediatos no posean datos de asignación de zonificación y uso de suelo, se utilizará como zonificación-base aquella localizada a distancia más cercana al predio.

Artículo 5.- Supuestos de no sujeción.- Están obligados al pago de la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que promuevan un PUAE en el Distrito Metropolitano de Quito, a excepción de los proyectos, que por su carácter público o de interés social, no requieran la participación del municipio en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, tales como, los proyectos presentados o promovidos por los organismos, dependencias, entidades y personas jurídicas que forman parte del sector público, según lo previsto en el artículo 225 de la Constitución de la República.

Artículo 6.- Proyectos exonerados de la concesión onerosa.- Están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad, 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:

- a) De vivienda de interés social, vivienda de interés público, urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo o soluciones habitacionales subsidiadas por el Estado, en atención a sectores poblacionales social y económicamente vulnerables en observancia de lo dispuesto en la normativa vigente.

- b) Los propietarios y/o promotores de proyectos ubicados en áreas históricas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, previo informe favorable de la comisión encargada de las áreas históricas.

Capítulo II

PROCEDIMIENTOS PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

Artículo 7.- Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de edificabilidad.- La determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa de derechos de edificabilidad, es decir causada por incrementos en los coeficientes de ocupación del suelo, que los propietarios y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, resultará de la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas, las cuales se aplicarán al predio o a cada uno de los predios resultantes del PUAE:

1. **Cálculo del valor admisible / proyectado del terreno en el marco del PUAE .-** Es el costo total admisible del terreno, calculado a partir de las asignaciones de edificabilidad previstas en el PUAE, derivado de la estructura de costos del PUAE, declarado por los promotores y/o propietarios a través de una declaración juramentada, y corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Cadt} = \frac{\text{Costo Directo} \times \text{Porcentaje correspondiente al terreno}}{\text{Porcentaje correspondiente al costo directo}}$$

Donde:

- **Cadt**= Valor admisible del terreno en la estructura de costos del PUAE
- **Costo Directo**= área total edificable (COS T según asignación propuesta por el PUAE) * valor estimado del metro cuadrado de construcción del producto inmobiliario.
- **Porcentaje correspondiente al terreno**: peso o porcentaje de participación del terreno en la estructura de costos del PUAE.
- **Porcentaje correspondiente al costo directo**: peso o porcentaje del costo de la construcción del producto inmobiliario en la estructura de costos del PUAE.

2. **Cálculo del valor de partida del terreno.-** Corresponde al valor estimado del terreno (porcentaje o peso del terreno en la estructura de costos de un proyecto) que puede asumir un proyecto, teniendo en cuenta el coeficiente de ocupación de suelo total vigente (previo a la aplicación de los incrementos de edificabilidad causados por un PUAE), estos valores serán declarados por los promotores y/o propietarios a través de una declaración juramentada y corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Cvp} = \frac{\text{Costo Directo} \times \text{Porcentaje correspondiente al terreno}}{\text{Porcentaje correspondiente al costo directo}}$$

Donde:

- **Cvp**= Valor de partida del terreno
- **Costo Directo**= área total edificable (COS T según normativa vigente) x valor estimado del metro cuadrado de construcción del producto inmobiliario.
- **Porcentaje correspondiente al terreno**: peso o porcentaje de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto.
- **Porcentaje correspondiente al costo directo**: peso o porcentaje del costo de la construcción del producto inmobiliario en la estructura de costos del proyecto.

3. **Cálculo del monto a pagar por concesión onerosa de derechos por edificabilidad.-** Es el valor a pagar por parte del promotor o propietario del PUAE, correspondiente a la concesión onerosa de derechos por edificabilidad, aplicando la siguiente fórmula:

$$COe = Pc \times (Cadt - Cvp)$$

Donde:

- **COe**= Valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos de edificabilidad.
- **Pc**= Porcentaje de captura de valor, según los casos establecidos a continuación:
 - a) 10% para proyectos cuyo uso sea destinado a equipamientos, industrias y servicios turísticos.
 - b) 12,5% para proyectos que requieran o sean compatibles con usos residenciales urbano 3 (RU3) y múltiple (M)
 - c) 15 % para los proyectos que requieran usos de suelo distintos a los señalados en los literales a) y b) precedentes.
- **Cadt** = Valor admisible del terreno.
- **Cvp**= Valor de partida del terreno.

Artículo 8.- Cálculo del valor de la concesión onerosa por cambio de uso de suelo y/o condiciones de ocupación.- Para PUAE que contemplen cambios de uso de suelo y/o condiciones de ocupación, la determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa por dichos conceptos, que los propietarios y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, corresponderá a la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas:

1. **Cálculo del incremento de valor por m².**- Es el incremento de valor del suelo causado en cada m² por cambios en el uso de suelo y corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Civ = In \times AIVAR \text{ o } AIVAU$$

Donde:

- **Civ**= Incremento del valor del suelo en cada m² suelo causado por cambios en el uso de suelo.
- **In**= Índice de variación por cambio de uso de suelo, mismo que se encuentra determinado en la tablas establecidas por administración zonal y que constan en el anexo No.1 de la presente ordenanza, atendiendo las siguientes condiciones:
 - En caso en que este factor sea menor o igual a uno (≤ 1), no se generará pago alguno por concepto de concesión onerosa por cambio de uso de suelo.
 - Los PUAE podrán proponer cambios de uso de suelo únicamente para los casos previstos en la tabla de la administración zonal correspondiente a la ubicación del proyecto.
- **AIVAR o AIVAU**= Valor del área de intervención valorativa urbana (AIVAU) o área de intervención valorativa rural (AIVAR) vigente y correspondiente a la localización del predio, generada por el organismo municipal encargado del catastro.

2. **Cálculo del monto a pagar por concesión onerosa por cambio de uso de suelo y/o condiciones de ocupación.-** Es el valor a pagar por parte del promotor o propietario del PUAE, correspondiente a la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo y/o condiciones de ocupación (exceptuando incrementos de edificabilidad) y corresponderá a la aplicación de la siguiente fórmula:

$$COu = (Civ - AIVAR \text{ o } AIVAU) \times Asc \text{ o}$$

Donde:

- **COu**= Valor a pagar por concepto de concesión onerosa por cambio de uso de suelo y /o condiciones de edificabilidad.
- **Civ**= Incremento del valor en cada m² suelo causado por cambios en el uso de suelo.
- **AIVAR o AIVAU**= Valor del área de intervención valorativa urbana (AIVAU) o área de intervención valorativa rural (AIVAR) vigente y correspondiente al predio, generada por el organismo municipal encargado del catastro.
- **Asc**= Área de suelo sujeta a cambio según las siguientes consideraciones:
 - En PUAE que no generen habilitación de suelo, se tomará el área del lote, descontando las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos y áreas especiales de protección.
 - En PUAE que contemplen habilitación de suelo, se tomará el área de cada lote resultante del PUAE, descontando para cada caso las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección, áreas verdes públicas y áreas de vías públicas.

3. Asignación de condiciones de ocupación en base al uso del suelo.- El cambio de uso de suelo conllevará la asignación de las condiciones de ocupación establecidas para el efecto en el Anexo No. 2 de la presente ordenanza.

Artículo 9.- Verificación de valores declarados.- En caso de que la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda observe que los valores declarados por los propietarios y/o promotores de un PUAE, conforme a lo previsto en el artículo 7 de la presente ordenanza, resulten inconsistentes en relación a los datos de costos que manejan las Empresas Públicas Metropolitanas competentes en materia de obra pública y vivienda, esta se reservará el derecho de solicitar a dichas empresas una estimación de valores aplicables al PUAE, los cuales se adoptarán para el cálculo previsto en dicho artículo.

Artículo 10.- Aplicación de las fórmulas en proyectos que contemplen habilitación de suelo: En PUAE que conlleven habilitación del suelo se aplicarán las fórmulas establecidas en la presente ordenanza a cada uno de los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento.

Artículo 11.- 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 12.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.- La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación de las fórmulas previstas 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 y reducciones 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 aprobación del Concejo Metropolitano de Quito y constarán en la ordenanza de cada PUAE.

La Dirección Metropolitana Tributaria establecerá mediante resolución de carácter general los requisitos y condiciones para su aplicación.

Capítulo III DEL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA

Artículo 13.- 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 de edificabilidad y/o uso de suelo, resultante de la aplicación de las fórmulas previstas en los artículos 7 y 8 de la presente ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios y/o promotores del PUAE, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago monetario al contado o por convenio de pago;
- b) Pago en especie, mediante la entrega o cesión a favor del municipio de:
 - i) 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.
 - ii) Equipamientos públicos de servicios sociales o servicios públicos, según las tipologías previstas en el PUOS vigente;
 - iii) Suelo urbanizado, según lo establecido en la normativa vigente;
 - iv) Vivienda de Interés Social, bajo las condiciones establecidas en las normativas nacional y metropolitana, y;
 - v) 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.

Artículo 14.- 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 el artículo 13 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 propongá 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 o déficits 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.

La valoración de las cesiones de suelo urbanizado se hará considerando que el destino de dicho suelo será para los fines sociales, ambientales, productivos u otros que decida la municipalidad y solo se valorará el área útil del terreno. La cesión de suelo urbanizado será valorada en base a la suma de los costos directos e indirectos declarados por el promotor del proyecto, analizados y aceptados por la entidad municipal competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo.

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 directos e indirectos serán declarados por el promotor del proyecto, analizados y aceptados por la entidad municipal competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo.

Artículo 15.- 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 LMU respectiva, el promotor y/o propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos cuando la forma elegida de pago sea de contado.

Cuando el pago se realice por convenio de pago, se cancelará al menos el 10% del monto total resultante de la aplicación de las fórmulas por concepto de la concesión onerosa previo a la obtención de la respectiva LMU 10 o LMU 20. El pago del 90% restante, podrá ser trasladado a los desarrolladores inmobiliarios o futuros propietarios de los lotes resultantes del PUAE, monto que deberá ser cancelado previo a la finalización de la obra, para lo cual la entidad encargada del control deberá verificar este cumplimiento antes de entregar el certificado de culminación del proceso constructivo correspondiente. En tales casos, los desarrolladores deberán cancelar el monto restante, a valores actualizados de AIVAU o AIVAR.

En los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) de los predios resultantes de la aprobación del PUAE constarán las asignaciones de uso y zonificación aprobadas por la ordenanza que regula al PUAE, incorporando una nota aclaratoria que rinda clara cuenta que dichos derechos se harán efectivos únicamente cuando el propietario, promotor o desarrollador inmobiliario cancele los valores señalados en el inciso anterior o haya convenido las modalidades de pago.

En el caso de que los derechos de edificabilidad y uso de suelo, otorgados por concesión onerosa, sean trasladados a los desarrolladores inmobiliarios o propietarios que adquieran los lotes resultantes del PUAE, y con la finalidad de transparentar dichas obligaciones en los procesos de transferencia de dominio, estas obligaciones trasladadas deberán constar como una cláusula integrante de las escrituras respectivas.

Artículo 16.- Convenio de pago en especie.- Para efecto de formalizar las modalidades de pago previstas en el literal b) del artículo 12, se deberá considerar los siguientes aspectos:

- i) La valoración económica del pago en especie se realizará conforme a lo establecido en el artículo 13 de la presente ordenanza, al menos por un valor equivalente al resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en este instrumento. El informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales será documento habilitante del convenio;
- ii) El convenio contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y los plazos máximos para la ejecución y entrega de obras o bienes a favor del municipio 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.
- iii) 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 perfeccionar los procedimientos conducentes a la transferencia de dominio a favor del municipio.

Artículo 17.- 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 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 el artículo 15 de 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 el artículo 15 de la presente ordenanza.

Artículo 18.- Control y cumplimiento del convenio de los pagos monetarios.- La Tesorería Metropolitana llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos monetarios, debiendo reportar inmediatamente los casos de incumplimiento en los pagos, a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional, siendo exigibles inclusive por la vía coactiva.

Artículo 19.- 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 20.- 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 el artículo 6, literal c) de la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos.

Capítulo IV

ALCANCE Y EFECTOS DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

Artículo 21.- 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 de uso y edificabilidad según los casos previstos en la presente ordenanza.

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

Mientras no se efectúe el pago de la concesión onerosa o no se suscriba el respectivo convenio de pago, los derechos de uso de suelo y de edificabilidad aprobados mediante ordenanza constarán en el IRM de los predios sin que los propietarios o promotores puedan efectivamente beneficiarse de ellos en el procedimiento de licenciamiento metropolitano urbanístico.

Artículo 22.- Del licenciamiento de los PUAE.- Previo al otorgamiento de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas LMU (10) o LMU (20), las Administraciones Zonales o la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, según los casos, verificarán que el pago por concesión onerosa de derechos se haya efectuado según las modalidades previstas en esta ordenanza, lo cual podrá incluir la presentación de los respectivos comprobantes 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 de uso y edificabilidad 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: 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 y prioritariamente al PUAE, debiendo demostrarse que las obras conllevan un beneficio urbano cuyo alcance es mayor al del PUAE.

TERCERA: Los PUAE industriales o que conlleven habilitación de suelo con fines de urbanización, a desarrollarse en suelo con clasificación rural, deberán obtener previo a la sanción de la ordenanza, 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 (R.O. No. 711 de 14 de marzo de 2016).

CUARTA: Las tablas contenidas en los anexos 1 *Índice de variación del valor del suelo por el cambio de uso de suelo por Administración Zonal* y 2 *Asignación de condiciones de ocupación en base al uso del suelo* de la presente ordenanza deberán actualizarse con la actualización valorativa de los predios en el DMQ y/o el PUOS respectivamente. Las actualizaciones de dichos anexos estarán a cargo de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda y puestas en conocimiento a la Comisión de Uso de Suelo previo a que se incorporen como anexos actualizados de la ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Los PUAE que hayan obtenido informe de viabilidad técnica por parte de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda y teniendo en cuenta los acuerdos que formalizan las contraprestaciones económicas o en obra que acompañaron al informe de viabilidad, previo a la promulgación de la presente ordenanza, podrán acogerse a dichos acuerdos.

SEGUNDA: En el plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera, establecerá el procedimiento administrativo para efectuar el pago monetario de los valores por concesión onerosa así como para suscribir el convenio de pago monetario.

TERCERA: 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 las fórmulas de concesión onerosa.

CUARTA: Los proyectos que inicien sus tareas constructivas, demostrables por la obtención de su respectiva LMU 20, informe preceptivo y notificación de inicio de obra a la Agencia Metropolitana de Control, en el plazo de 18 meses contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, se beneficiarán de una reducción del 30% del valor total calculado por concepto de concesión onerosa.

Los propietarios y/o promotores de un PUAE, previo a la emisión del valor y pago de la concesión onerosa, presentarán a la entidad municipal encargada, los justificativos de inicio de tareas constructivas, los cuales sustentarán la aplicación del descuento, estipulada en la ordenanza específica de cada PUAE.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

PRIMERA.- Refórmese la Ordenanza Metropolitana No. 338 sancionada el 29 de diciembre de 2010 de la siguiente forma:

1. Sustitúyase el Artículo ... (4) por el siguiente:

"Art... (4).- Base imponible.- Para efectos de la aplicación del Impuesto a las Utilidades, se considera Valor del Inmueble aquel que resulte mayor entre los siguientes:

El previsto en los sistemas catastrales a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a la fecha de transferencia de dominio; o,
El que conste en los actos o contratos que motivan la transferencia de dominio.

Al valor de la propiedad así obtenido, se aplicarán las deducciones establecidas en los artículos 557 y 559 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en el siguiente orden:

- PRECIO DE VENTA/CUANTÍA TRANSFERENCIA
- (-) COSTO DE ADQUISICIÓN
- (=) **UTILIDAD BRUTA**
- (-) CEM (Contribución Especial de Mejoras)
- (-) MEJORAS
- (-) CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS
- (=) **UTILIDAD NETA**
- (-) TIEMPO TRANSCURRIDO
- (=) **BASE IMPONIBLE**

Cuando se trate de transferencias de dominio por remate, la base imponible del impuesto será el valor de la adjudicación.

En el caso de adjudicaciones por particiones se gravará el impuesto sobre la refundición que sobre este se produzca. Para establecer el valor de la refundición, se considerará el avalúo catastral del bien o bienes inmuebles objeto de la partición.

En las permutas, se deberá obtener la base imponible de cada uno de los bienes inmuebles que se transfieran en el contrato, considerando las reglas establecidas en el inciso primero de este artículo.

2. A continuación del artículo 4 y antes del artículo innumerado (...) Exenciones, agréguese los siguientes artículos:

4.1. Deducciones.- Para obtener la base imponible, las deducciones se aplicarán de la siguiente forma:

a) **Costo de Adquisición.-** La deducción por costo de adquisición se aplicará de acuerdo a lo siguiente:

1. **En títulos traslativos de dominio en los que no conste cuantía o precio.-** En aquellos títulos de propiedad en los que no se haya establecido cuantía o precio sobre el bien inmueble objeto de la transferencia de dominio, sea por omisión o porque en un mismo título de propiedad que contiene la transferencia de varios predios, no se haya hecho constar el valor de cada uno de ellos, se considerará como costo de adquisición el avalúo catastral a la fecha de adquisición, que corresponde a la fecha de inscripción del título de propiedad en el Registro de la Propiedad.
2. **En régimen de propiedad horizontal, fraccionamiento o urbanización.-** Cuando se transfiera el dominio de un bien inmueble nuevo, sometido al régimen de propiedad horizontal, se considerará como costo de adquisición el valor proporcional que resulte de aplicar la alícuota correspondiente al valor total de adquisición del terreno

Cuando se trate de fraccionamientos o urbanizaciones, el costo de adquisición se obtendrá de multiplicar el precio del metro cuadrado obtenido de dividir la cuantía o precio que conste en el título de propiedad en relación al área total del predio, por la superficie del predio a transferir.

- b) Por tiempo transcurrido.-** Para la aplicación de la deducción por tiempo transcurrido, éste se calculará desde el momento de adquisición, que corresponde a la fecha de inscripción del título de propiedad en el Registro de la Propiedad, por cada año calendario cumplido, hasta la fecha de presentación de la declaración.
1. Cuando el antecedente de dominio sea por adjudicación por partición, éste acto constituye el único título de propiedad vigente, por lo que el tiempo transcurrido se calculara desde la fecha de inscripción de éste, en el Registro de la Propiedad.
 2. A efectos del cálculo y aplicación de la deducción por tiempo transcurrido en los casos de venta de predios bajo el régimen de propiedad horizontal o subdividido, la fecha de antecedente o de adquisición corresponderá a aquella de inscripción en el Registro de la Propiedad, del título de propiedad del predio original.
 3. En el caso de herencias el momento de adquisición será la fecha de fallecimiento del causante.
- c) Mejoras.-** Para efectos tributarios, serán consideradas como mejoras aquellas construcciones nuevas sobre predios nuevos o sobre construcción existente, sean estas abiertas o cerradas, y que por ende, representen un incremento en el valor venal de la propiedad, incluyendo también aquellas mejoras realizadas con el objetivo de mitigar los riesgos naturales.
- d) Concesión onerosa de derechos.-** Para aplicar la deducción por concesión onerosa de derechos se deberá contar con la ordenanza de aprobación que contiene los cálculos generados por este concepto y la forma de pago, sea en dinero o en especies, y siempre que:
1. Los valores pagados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos emitido a nombre del propietario y/o promotor, serán deducibles siempre que sobre el derecho otorgado por la municipalidad, conste edificación debidamente catastrada en relación al derecho concedido.
 2. Será deducible el valor pagado por concesión onerosa de derechos a la fecha de liquidación y declaración de los impuestos que se generan por transferencia de dominio, proporcionalmente a cada uno de los predios que formen parte del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado, a transferir.
 3. Si concluida la transferencia de dominio de los predios del proyecto aprobado, quedare un valor por concesión onerosa de derechos pendiente de deducir, éste no podrá ser atribuido como saldo a favor o trasladado como deducible en la transferencia de dominio de otros predios o proyectos distintos al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado.
 4. Esta deducción será aplicable siempre que el Impuesto de Utilidad no sea asumido por el adquirente del predio. En el caso de que la Administración Metropolitana Tributaria detectare el incumplimiento de esta disposición, procederá a realizar la liquidación correspondiente a cargo del sujeto pasivo obligado, más los intereses y recargos de ley, sin perjuicio de aplicar las sanciones administrativas a que haya lugar.
 5. El promotor o propietario responsable del pago de la concesión onerosa de derechos que realice el pago en monetario, deberá hacerlo mediante la utilización de cualquier institución del sistema financiero, sea a través

de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

6. Cuando el pago se realice mediante convenio de pago en especie, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda deberá informar a la Administración Metropolitana Tributaria sobre los valores a considerar como deducibles por cada proyecto aprobado, y demás datos que la misma requiera para el control correspondiente."

3. A continuación del punto final del artículo innumerado (...) Exenciones, incluir:

"La Dirección Metropolitana Tributaria establecerá mediante resolución de carácter general los requisitos y condiciones para su aplicación.

4. A continuación del Artículo...(5) incluir lo siguiente:

"Disposición Generales.-

Primera.- La Administración Metropolitana Tributaria en ejercicio de las facultades conferidas en el Código Orgánico Tributario, realizará el control respectivo en relación a la aplicación de la deducción por concesión onerosa de derechos conforme lo dispuesto en la presente ordenanza, para lo cual la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda y la Tesorería Metropolitana, prestarán todas las facilidades del caso para el cumplimiento de estos fines, y a su vez informarán en un plazo no mayor a quince días de ocurridos, aquellos incumplimientos que se generen en los pagos o en los compromisos adquiridos por el propietario y/o promotor. Sobre los pagos realizados, sea en dinero o en especie, informarán hasta el último día hábil del mes siguiente de registrado el mismo."

La falta de información o información proporcionada fuera de los plazos señalados para efectuar el control de la deducción referida, será atribuible a quien tenía la responsabilidad de informar, siendo responsables personal y pecuniariamente por los perjuicios que se ocasionaren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Segunda.- Los propietarios, previo a realizar la transferencia de dominio, deberán haber realizado el pago de las obligaciones tributarias que afecten a las propiedades objeto de la transferencia, lo cual será exigido por los Notarios y Registrador de la Propiedad en el ámbito de sus competencias, agregando a los folios, los comprobantes de pago.

Tercera.- La Dirección Metropolitana Tributaria, mediante resolución de carácter general, establecerá los procedimientos y mecanismos conducentes a cumplir con los principios de simplicidad administrativa y eficiencia en la gestión de este impuesto."

5. Incluir las siguientes Disposiciones Derogatorias:

1. "Primera.- Derogar la Disposición Transitoria contenida en la Ordenanza No. 155 sancionada el 14 de diciembre de 2011 que reforma la Ordenanza No. 338 de 28 de diciembre de 2010.
2. Segunda.- Derogar los incisos segundo y tercero del Art. III. 144 de la Ordenanza No. 0092 de 22 de julio de 2003 que regula el pago de la contribución especial de mejoras en transferencia de dominio."

SEGUNDA.- 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 de uso y edificabilidad a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales”.

TERCERA.- Refórmese el literal b) del numeral 1 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana 172 por el siguiente texto: “Encontrarse ubicados en suelo urbano o rural y 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”.

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