

Quito, 6 de marzo del 2019

Señor Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.

Francisco Albo
18/03/2019

De mis consideraciones:

Asunto: Tratamiento de la "Ordenanza Metropolitana que regula el incremento de pisos (suelo creado) en los proyectos ubicados en las zonas urbanísticas de asignación especial y en los proyectos calificados por la herramienta de eco-eficiencia". - Propuesta de integrantes de la Silla vacía. Metropolitano.

Mediante oficio de la secretaria del Concejo Metropolitano de Quito número SG 3971 del 12 de diciembre del 2018, fuimos acreditados a la Silla Vacía en el Concejo Metropolitano de Quito, para el debate de la "Ordenanza Metropolitana que regula el incremento de pisos (suelo creado) en los proyectos ubicados en las zonas urbanísticas de asignación especial y en los proyectos calificados por la herramienta de eco-eficiencia".

Por la presente solicito de la manera más comedida, se integre en el debate de la Comisión de Ordenamiento Territorial, la propuesta que adjuntamos y que hace referencia al tratamiento del articulado de la mencionada ordenanza, misma que se encuentra en debate en la Comisión.

Agradecemos por la atención dada a la presente.



Ing. Patricio Alvarez Bravo

Delegado Principal.

Constructores Positivos

CI 1704902947

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **06 MAR 2019** Hora **11:05**

Nº. HOJAS **- CINCO -**

Recibido por: 

PROPUESTA PARA EL DEBATE DE LA "ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA EL INCREMENTO DE PISOS (SUELO CREADO) EN LOS PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL Y EN LOS PROYECTOS CALIFICADOS POR LA HERRAMIENTA DE ECO-EFICIENCIA

CONSIDERACIONES:

Que el artículo 72 de la LOOTUGS 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 la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en la disposición general NOVENA.- Contribución Especial de Mejoras.- Las entidades que conforman la Administración Pública Central e Institucional también podrán cobrar la contribución especial de mejoras por la ejecución de obras públicas realizadas por estas.

Esta contribución se genera por la revalorización del respectivo predio, conforme lo establecido en este artículo y su pago será exigible desde que concluya la respectiva obra. Los propietarios de los predios beneficiados con la revalorización serán los obligados al pago de la misma.

Que la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en la disposición general NOVENA.- Contribución Especial de Mejoras.- La base del pago de la contribución especial de mejoras será el costo de la obra respectiva, prorrateado entre las propiedades beneficiadas y no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) de la revalorización experimentada por el inmueble entre la época inmediatamente anterior a la obra y la época posterior.

Que el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del 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 en la ciudad de Quito, a proximidad de los nodos de transporte público masivo, existen polígonos con crecimiento poblacional negativo o que se encuentran en procesos de deterioro físico-ambiental o que mantienen déficits en la calidad urbanística de sus entornos, que son los que usualmente han sufrido disminuciones en los valores de AIVA o mantienen AIVA relativamente bajas en relación a otros sectores vinculados a los nodos de transporte público.

Que es una política Municipal, el reducir el número de estacionamientos, con el objetivo de incentivar el uso del transporte público como una medida para ayudar a la movilidad.

Que la fórmula de cálculo de suelo creado vigente no conlleva una participación equitativa de la revalorización del suelo por un mayor aprovechamiento entre el Municipio y el promotor o propietario del proyecto, pues cobra el 100% del valor del

terreno (producto de la multiplicación de su superficie por su AIVA) multiplicado por el porcentaje de área útil a incrementarse en relación al COS total. Tal es así que, a manera de ejemplos, el Municipio cobra el valor equivalente al 100% del valor del terreno cuando el área útil a incrementarse es igual al 100% del COS total o cobra el 50% del valor de terreno cuando el área útil a incrementarse es igual al 50% del COS total.

Que los proyectos inmobiliarios que aplican los criterios de eco eficiencia, tienen que cubrir los costos de implementación de los sistemas e instalaciones eco-eficientes, costos adicionales de edificación en altura, costos de financiamiento, mayor riesgo, costos por la curva de aprendizaje, costos por tiempos de planificación y procesos de aprobación y otros adicionales.

Qué, en la Ordenanza Metropolitana que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, en sus artículos:

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

“Artículo 9.- Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación.- La determinación del monto a pagar, correspondiente a la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, que los propietarios, apoderados y/o promotores del PUAE deberán realizar a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, corresponderá a la aplicación secuencial de las siguientes fórmulas, según corresponda, en función de los requerimientos de cada PUAE...”

... “b) Venta de edificabilidad.- La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada m² de Área Neta de construcción Excedente (ANE), requerida por el PUAE, sobre el COS Total asignado en el PUOS. Este excedente podrá operar tanto en aumento del COS PB como en el COS TOTAL pudiéndose incrementar la huella del edificio como el número de pisos.

Cuando un PUAE requiera de cambios en la clasificación y/o uso de suelo, el incremento de edificabilidad operará únicamente sobre el excedente de coeficientes requeridos por el PUAE que no hayan sido Satisfechos por el cambio del uso de suelo previsto en el literal a) del presente artículo.

Fórmula:

$$CODE = [(valor\ del\ terreno\ de\ llegada - valor\ del\ terreno\ de\ partida) \times porcentaje\ de\ participación\ por\ edificabilidad] \dots$$

CODE: Concesión onerosa de derechos por construcción excedente en PUAE.

... "Porcentaje de participación por edificabilidad = Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 18% de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE."

Que, al comparar el cálculo a pagar por la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad, usando la herramienta PUAE y la fórmula de eco eficiencia dan resultados muy diferentes:

Para una mejor explicación se hace una comparación en dos lotes ubicados con diferentes zonificaciones y ubicación, comparando PUAE y Eco Eficiencia sin y con incentivos.

COMPARACIÓN PUAE Y ECO EFICIENCIA

PUAE
Concesión onerosa de derechos = (Valor del terreno de llegada - Valor del terreno de partida) x 18%
Valor del terreno de llegada = COSTotal de llegada x Precio del m2 llegada x 12%
Valor del Terreno de Partida = COSTotal de partida x Precio del m2 partida x 12%

ECO EFICIENCIA
Concesión onerosa de derechos = $S(t) \times V(AIVA) \times AU(e) / AUT$

EN LA AV. REPÚBLICA DE EL SALVADOR área=763m2, COSTotal de llegada = 900%, COS total de partida = 600%, Precio del m2=\$1.785				
	PUAE	% DE PARTICIPACION E INCENTIVO	ECO EFICIENCIA	COMPARACIÓN
Valor del terreno de llegada	763 x 900% x 1.785 x 12% = \$ 1'470.912			
Valor del Terreno de Partida	763 x 600% x 1.785 x 12% = \$ 980.607		AIVA=\$2.210	
Concesión onerosa de derechos	(\$ 1470.912 - 980.607) x 18% = \$ 88.254	0%	\$843.115	8,8 veces mas.
Concesión onerosa de derechos	\$88.254	50%*	\$421.557	4,4 veces mas.
Concesión onerosa de derechos	\$88.254	70%**	\$252.934,50	2,63 veces mas.

EN LA AV. 10 DE AGOSTO y Mariana de Jesús área 1.560 m2, COSTotal llegada 1.050%, COSTotal partida = 700%, precio del m2 = \$814				
	PUAE	% DE PARTICIPACION E INCENTIVO	ECO EFICIENCIA	COMPARACIÓN
Valor del terreno de llegada	1.560 x 900% x 814 x 12% = \$ 1'599.998			
Valor del Terreno de Partida	1.560 x 700% x 814 x 12% = \$ 1'066.665		AIVA = \$480	
Concesión onerosa de derechos	(\$ 1'599.998 - 1'066.665) = \$ 96.000	0%	\$ 374.400	4 veces mas.
Concesión onerosa de derechos	\$ 96.000	50%*	\$ 187.200	2 veces mas.
Concesión onerosa de derechos	\$ 96.000	70%**	\$ 112.320	1,17 veces mas.

*50% corresponde a una participación equitativa entre el Municipio y el Propietario o Promotor del proyecto por la revalorización del predio causada por su mayor aprovechamiento edificatorio.

**70% corresponde al 50% antes señalado más la aplicación de un estímulo del 20% de descuento de la COD relacionado a la implementación de la eco-eficiencia.

En el cuadro se observa que la Eco Eficiencia, con y sin incentivos, cobra al propietario mucho más que con PUAE.

CONCLUSIONES.

Como conclusión de los considerandos y análisis presentados en los diferentes escenarios, exponemos para su análisis:

1. La concesión onerosa de derechos debe ser distribuida de manera equitativa entre el Municipio y el Propietario, como un derecho ganado, lo cual significa una reducción de al menos del 50% en el cobro de este valor, para ZUAE y Eco-eficiencia.
2. Cuando se aplica criterios de Eco eficiencia, se debe adicionalmente incentivar con al menos un 20% del valor de la Concesión Onerosa de Derechos, que representan los costos de implementación, costos adicionales de edificación en altura, costos de financiamiento, mayor riesgo, la curva de aprendizaje, costos por tiempos de planificación y procesos de aprobación y otros adicionales.
3. Para incentivar zonas que tienen crecimiento poblacional negativo o que se encuentran en procesos de deterioro o déficit físico-ambiental, el Municipio debe crear incentivos adicionales dependiendo del valor de los AIVA, favoreciendo a los de menor valor, para estimular la renovación urbana y el consecuente repoblamiento de estas áreas.

BENEFICIOS

1. Estimular al mercado inmobiliario para que localice sus inversiones y oferta de vivienda en áreas centrales y conectadas de la ciudad en vez de hacerlo en áreas dispersas e inconexas.
2. Incrementar la competitividad de los proyectos inmobiliarios en áreas centrales por la reducción de los precios de venta de las unidades de vivienda (y oficinas) gracias a una mayor absorción del costo del suelo producto de su mayor rendimiento urbanístico.
3. Estimular a la oferta y a la demanda inmobiliaria para adoptar estándares de eco-eficiencia (aún costosos por escasa disponibilidad de tecnología) que contribuyan a concretar un modelo de desarrollo urbano sostenible.
4. Incrementar las operaciones inmobiliarias en áreas urbanas obsoletas o subutilizadas que requieren renovarse o redensificarse en vista de su proximidad a los modos de transporte.
5. Generar oferta de vivienda interés público en áreas centrales usualmente destinadas a vivienda comercial de alta gama.
6. Generar mayor densidad en las áreas de influencia del Metro de Quito y los consecuentes efectos de economía de aglomeración y afluencia de pasajeros.

EFFECTOS CONTRARIOS

1. Paralización o supresión de proyectos por inviabilidad financiera debido a la incidencia de la concesión onerosa de derechos sobre los costos totales del proyecto;
2. Ausencia de estímulos que incrementen la competitividad financiera de las áreas centrales y la consecuente aceleración del proceso de expansión urbana hacia los valles;
3. Postergación en la implementación de la política pública ambiental en materia inmobiliaria.
4. Falta de productos inmobiliarios, y particularmente de la vivienda, en áreas centrales, sin posibilidad de incorporar vivienda de interés público.
5. Continuidad en la tendencia de de-crecimiento poblacional en áreas y parroquias vinculadas a la primera línea de metro.

PROPUESTA PARA LA ORDENANZA.

Proponemos se incluya los siguientes textos en el tratamiento de la Ordenanza:

CAPÍTULO III INCENTIVOS

Artículo 18.1. - Incentivos aplicables a proyectos que apliquen al incremento de suelo creado por la Herramienta de Eco-eficiencia. –

Los proyectos que apliquen al incremento de suelo creado por la herramienta de eco-eficiencia podrán aplicar a uno o más de los incentivos establecidos a continuación:

- a) En proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, podrán reducir las áreas comunales en hasta un 50% de la superficie mínima requerida en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- b) Reducción del monto a pagarse por concepto de Concesión Onerosa de Derechos en un 70%

- c) Con el fin de incentivar el crecimiento poblacional y la renovación urbana, los predios con valores de AIVA menores a \$ 600.00 (Seiscientos 00/100 Dólares Americanos), tendrán una reducción adicional en el monto a pagar por esta Concesión onerosa de derechos, de acuerdo con la siguiente tabla:

\$401 < AIVA < \$600 reducción del 10% del monto resultante de la COD tras aplicar el descuento previsto en el literal b.

\$201 < AIVA < \$400 reducción del 20% del monto resultante de la COD tras aplicar el descuento previsto en el literal b.

AIVA < \$200 reducción del 30% del monto resultante de la COD tras aplicar el descuento previsto en el literal b.

Podrán reducir o incluso eliminar los estacionamientos previstos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y en el ordenamiento jurídico metropolitano vigente, sin perjuicio de beneficiarse del puntaje que obtengan por este efecto, en la calificación de este parámetro en la herramienta de eco-eficiencia.

- d) Exención del pago del impuesto predial, para todos los predios resultantes del proyecto, por 5 años, contados a partir de la emisión del certificado de finalización de proceso constructivo del proyecto.

Con el fin de mantener los incentivos previstos en los literales "d" del presente capítulo, los proyectos se sujetarán a un proceso de inspección anual para validar el adecuado funcionamiento de los sistemas de eco-eficiencia implementados como parte de la calificación obtenida para el incremento de suelo creado por la Herramienta de Eco-eficiencia. Los estímulos se suspenderán mientras el informe de inspección anual no determine el adecuado funcionamiento de los sistemas de eco-eficiencia. Para tales