

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
Presidente Comisión de Uso de Suelo
Presente

SG
18 JUL 2016

1659

De mi consideración:

De conformidad a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, relacionada con el procedimiento parlamentario, remito a usted la síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate del proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula el procedimiento de captura de plusvalía por cambios normativos en el uso y ocupación del suelo operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), con el fin de que sean procesadas en la Comisión de su Presidencia.

Las observaciones en referencia, se detallan a continuación:

1. Concejala Daniela Chacón Arias:

- El cobro de este valor de captura de plusvalía en este proyecto es de naturaleza tributaria, por lo que en el proyecto se debe desarrollar de mejor manera el texto determinando hecho generador, sujetos activos y pasivos, etc.
- Debería asegurarse que la fórmula que se propone logre los objetivos del desarrollo urbano que se está buscando, como fortalecer las centralidades, se debe encontrar un balance para no fomentar una excesiva dispersión de proyectos especiales en suelo rural, que cambian la dinámica de esos sectores y generan problemas especialmente de movilidad.
- Se deben fomentar proyectos de ocupación de suelo vacante en la parte urbana antes que en la rural.

2. Concejel Carlos Páez:

- Lo recaudado no necesariamente debe ser invertido en la misma zona donde se desarrolla el proyecto, debe existir la libertad de invertir este dinero en los sectores que no han sido priorizados por la administración municipal; se debe reconsiderar esta disposición, ya que puede producir un desarrollo inequitativo, esta recaudación debe estar sometida a la decisión de la autoridad de acuerdo a necesidades emergentes.
- En la Disposición General Tercera, debe aclararse que el pago de esta captura de plusvalía no sustituye las correcciones o mejoras que deben hacerse en el proyecto para mitigar impactos de seguridad y movilidad.

- En el artículo 11, las formas de pago deben ser desarrolladas de mejor manera, deben estar libres de condiciones, el pago debe ser de acuerdo a lo que el municipio considere que es pertinente para el desarrollo urbano; pueden ser propuestos por el promotor, pero aprobados por el Municipio.

3. Concejala Susana Castañeda:

- Considera que el informe de la Dirección Metropolitana Tributaria es contradictorio, por lo que solicita a la Procuraduría aclarar este tema. Se debe establecer con claridad qué tipo de ingreso es, incluyendo el hecho generador, sujetos activo y pasivo, etc.
- Solicita que se aclare en el texto la entidad encargada de emitir los títulos de crédito y la entidad encargada de perseguir el incumplimiento de pago.
- El informe de Procuraduría no contiene la base legal sobre la que se aplica el proyecto de ordenanza.
- Se debe verificar que el proyecto de ordenanza no se contraponga a lo determinado en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Se debe incorporar en el proyecto de Ordenanza, como un considerando la parte pertinente de la referida Ley.

4. Concejal Jorge Albán:

- Señala que no queda claro en qué se sustentan estas contraprestaciones, inicialmente se proponía un impuesto bajo la figura de una contribución especial por ordenamiento territorial; al respecto, en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, artículos 71 y siguientes, se establecen disposiciones sobre captura de plusvalía por proyectos especiales, las mismas que deben observarse a fin de esclarecer la naturaleza de la contraprestación. Por ello, debe señalarse en los considerandos a la referida Ley.
- Sobre las fórmulas, señala que son exactamente iguales tanto en suelo urbano como rural, por lo que el texto podría simplificarse.
- En la propuesta se encuentran notas aclaratorias en las fórmulas, estas notas deben estar incorporadas como parte del articulado.
- En la Disposición Transitoria Primera, el texto genera confusión, debería ser más claro, ya que esta disposición permite determinar a quienes se incluye en la aplicación de este proyecto de Ordenanza y a quienes se excluye, etc.

5. Concejala Soledad Benítez:

- Es importante referirse en los considerandos a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

- En el artículo 10, se establecen las formas de pago de la captura de plusvalía, pero no se aclara a quiénes y bajo qué circunstancias se aplican las opciones previstas en este.
- En el artículo 11, sobre el convenio para el pago y demás facilidades de pago, deben ser modificadas y ajustadas a la norma tributaria vigente, no se definen tasas de interés cuando se permite el pago a plazos.
- En la Disposición Transitoria Primera probablemente se esté afectando a los contribuyentes al permitir una retroactividad de la norma.

6. Concejal Mario Granda:

- En los considerandos, cuando se refiere al artículo 186, no se establece de qué norma, por lo que debe aclararse a que norma se refiere, correspondiendo al COOTAD.
- Se deben tomar en cuenta las observaciones realizadas por la Procuraduría Metropolitana.

7. Concejal Eduardo del Pozo:

- Se debe cuidar que el pago no se convierta en un mecanismo para desincentivar el desarrollo de estos proyectos especiales; sino que sea un mecanismo que permita que se ejecuten obras y servicios por la captura de plusvalía.

8. Concejal Luis Reina:

- En el artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo se establece el destino del cobro de la captura de plusvalía, por lo que el texto de la propuesta se debe ajustar a esta disposición.
- De igual manera, se debe incorporar al texto de la Disposición General Segunda de la propuesta.

9. Concejala Anabel Hermosa:

- En la Disposición General Primera, debe modificarse el texto para que el destino de lo captado no se invierta únicamente en el área de influencia del proyecto especial.
- Las medidas de mitigación de riesgos y seguridad deben estar sustentadas o apoyadas por la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad.
- Se debe incluir que en la priorización de las obras de compensación social exista la participación directa de la comunidad.

Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13, literal f), de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejales y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión observaciones al proyecto normativo.

De igual manera, y conforme lo previsto en el inciso tercero del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo No. C 074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que la misma elabore el informe para segundo debate.

Finalmente, me permito adjuntar en archivo digital (CD), el audio correspondiente a la parte pertinente de la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de 18 de julio de 2016, en la que se realizó el primer debate del proyecto normativo objeto del presente oficio.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S)

DSCS

Copia del oficio y expediente original a la Secretaria de la Comisión de Uso de Suelo