

Informe No. IC-O-2017-173

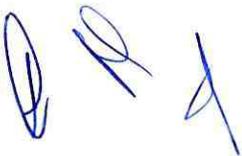
**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

- 1.1. En sesión ordinaria realizada el 16 de mayo de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, conoció el oficio No. A-116 de 12 de mayo de 2016, suscrito por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde Metropolitano de Quito que contiene el proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula el procedimiento de captura de plusvalías por cambios normativos en el uso y ocupación de suelo operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), emitiendo dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de ordenanza en referencia.
- 1.2. En sesión ordinaria realizada el 18 de julio de 2016, el Concejo Metropolitano de Quito, conoció en primer debate el proyecto de ordenanza metropolitana mencionado en líneas anteriores realizando las señoras y señores concejales varias observaciones que fueron a su vez sintetizadas y remitidas al presidente de la Comisión de Uso de Suelo, Concejales Sergio Garnica mediante oficio No. SG 1659 de 18 de julio de 2016, a fojas 78-79 del expediente, suscrito por el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano (S).
- 1.3. Con fecha 15 de junio de 2017, se llevó a cabo una mesa de trabajo con los Promotores Inmobiliarios 2017 para tratar sus observaciones al proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula la concesión onerosa de derechos en los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).



- 1.4. La Comisión de Uso de Suelo en sesiones de 8, 15 y 17 de agosto de 2016; 14 y 26 de septiembre de 2016; de 3 y 31 de octubre de 2016; de 7 de noviembre de 2016; de 13 de febrero de 2017; 5, 19, 20 y 26 de junio de 2017; 10, 17 y 31 de julio de 2017 y así como en mesas de trabajo de 27 y 28 de septiembre de 2016; de 17 de octubre de 2016; de 6, 13, 15 y 22 de junio de 2017; y, de 5 y 20 de julio de 2017, se han venido procesando los aportes de los diferentes órganos municipales, promotores inmobiliarios, profesionales del ramo y la comunidad en general.
- 1.5. En sesión ordinaria realizada el lunes 10 de julio de 2017, la Comisión de Uso de Suelo, analizó las observaciones presentadas en primer debate por parte de los señores concejales sobre el proyecto de ordenanza en referencia, sistematizando aquellas que consideró pertinentes, disponiéndose un proceso intermedio de aportes con los 21 concejales metropolitanos a través de mesas de trabajo previo su tratamiento en el Concejo Metropolitano.
- 1.6. En sesión ordinaria de 17 de julio de 2017 de la Comisión de Uso de Suelo, a la que fueron convocados el señor Alcalde y todos los concejales metropolitanos, contando con la presencia de los ediles Jorge Albán, Marco Ponce, Eduardo Del Pozo, Patricio Ubidia, Sebastián Benalcázar, Marina Quevedo, Carlos Páez y Eddy Sánchez se realizan aportes al texto del referido proyecto de ordenanza, dando cumplimiento de esta manera con lo dispuesto por la Comisión de Uso de Suelo en sesión de 10 de julio de 2017.
- 1.7. De igual forma en sesión de la Comisión de Uso de Suelo realizada el 31 de julio de 2017, se conoció el proyecto de ordenanza que incluyó las observaciones de la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo de 17 de julio de 2017, así como de los aportes de la Mesa de Trabajo de 20 de julio de 2017, luego de lo cual se suspendió el tratamiento del orden del día para una próxima fecha.
- 1.8. En la reinstalación de la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo de 31 de julio de 2017, que tuvo lugar el 3 de agosto de 2017, se dispuso que Secretaría General informe sobre las decisiones adoptadas por la Comisión de Uso de Suelo en las sesiones de 10, 17 y 31 de julio de 2017, así como en la mesa de trabajo de 20 de julio del mismo año.
- 1.9. Mediante oficio No. 255-EP-2017, recibido el 4 de agosto de 2017, el concejal Eduardo Del Pozo expresa "(...) resulta improcedente continuar con el debate al interior de la Comisión, por lo que para continuar con el trámite de esta Ordenanza, es procedente que el señor Alcalde, convoque a una sesión de Concejo (...) dejó sentado que las observaciones realizadas en mesas de trabajo posteriores a la aprobación del dictamen de la Comisión, pueden incluirse en el segundo y definitivo debate en el Concejo Metropolitano (...)".

- 1.10. Con oficio No. 2171 de 7 de agosto de 2017, Secretaría General informa en detalle sobre las decisiones adoptadas por la Comisión de Uso de Suelo en las sesiones de 10, 17 y 31 de julio de 2017, así como en la mesa de trabajo de 20 de julio de 2017, quedando claro el correcto procedimiento efectuado por la Comisión de Uso de Suelo;
- 1.11. En sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo de 14 de agosto de 2017, luego de conocer el informe sobre el cálculo de porcentajes de la concesión onerosa de derechos por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, resolvió aprobar el proyecto de ordenanza para que pase a conocimiento del Concejo Metropolitano, instancia en la que de manera particular se analizará el porcentaje de concesión onerosa de derechos, la propuesta de semaforización y la vivienda de interés social, debiendo actualizarse los informes y la iniciativa el señor Alcalde si fuere del caso.
- 1.12. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DMPPS-4727, de 24 de agosto de 2017, a fojas 486 del expediente, remite el proyecto de ordenanza que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Arquitectónicos, Urbanísticos Especiales (PUAE) incluyendo las observaciones realizadas en la sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo de 31 de julio de 2017.

2. INFORMES TÉCNICOS

- 2.1. Con oficio No. 00483 de 29 de julio de 2016, a fojas 82-84 del expediente, el Ing. Santiago Betancour Vaca, Director Metropolitano Tributario sobre el proyecto de ordenanza en referencia, en su parte pertinente manifiesta:

"(...) De acuerdo a lo expuesto, el proyecto de ordenanza que regula EL PROCEDIMIENTO DE CAPTURA DE PLUSVALÍAS POR CAMBIOS NORMATIVOS EN EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO OPERADOS A TRAVÉS DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS, ARQUITECTÓNICOS ESPECIAL (PUAES), en su concepción y planteamiento, no es un instrumento de naturaleza tributaria, siendo su base la planificación urbanística, donde el cobro de la "contraprestación económica" por el otorgamiento de derechos adicionales de construcción o habilitación del suelo, constituye un instrumentos de regulación urbanística, ingresos que adicionalmente conciben una pre asignación presupuestaria, según las disposiciones generales primera a y segunda del citado proyecto."

- 2.2. Con oficio No. SDPC-255-2016-DS, de 08 de agosto de 2016 a fojas 94-97 del expediente, Álvaro Maldonado Endara, Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad, remite para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, la propuesta formulada por la Secretaría a su cargo respecto del régimen excepcional y transitorio para proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE).

2.3. Mediante oficio No. 00618 de 03 de octubre de 2016, a fojas 157-159 del expediente, el Ing. Santiago Betancour Vaca, Director Metropolitano Tributario, remite para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, la propuesta formulada por la Dirección a su cargo respecto de la inclusión de una disposición reformativa en relación al cálculo del impuesto a la utilidad en transferencia de predios urbanos en el proyecto de ordenanza en referencia.

2.4. Con oficio No. DMT-2017-00072 de 09 de febrero de 2017, a fojas 379-380 del expediente, el Ing. Santiago Betancour, Director Metropolitano Tributario, emite su informe y en su parte pertinente manifiesta:

"(...) En lo que concierne a la Dirección Metropolitana Tributaria, ha remitido a la Administración General el proyecto de ordenanza que regula el impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo y el Impuesto a las Utilidades en la transferencia de dominio de predios urbanos, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 90 literal e), del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización para conocimiento del Concejo Metropolitano (...)".

En virtud de lo expuesto, adicionalmente manifiesta:

"En ese sentido, la propuesta de reforma de la Ordenanza No. 338 que se planteaba en el proyecto de ordenanza que regula el cálculo y procedimiento de cobro de la Concesión Onerosa de Derechos en los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) discutido en la Comisión que usted acertadamente dirige, debería excluirse del mismo, en razón de lo expuesto en los párrafos precedentes".

3. INFORME LEGAL

3.1. Con oficio en referencia al trámite No. 2016-02040, de 10 de julio de 2017, a fojas 376-378 del expediente, el Dr. Gianni Frixone Enríquez, Procurador Metropolitano (E), emite criterio legal, y en su parte pertinente manifiesta:

"(...) Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite para la aprobación del proyecto de ordenanza, que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Especiales, en segundo debate, en razón de que las observaciones realizadas en primer debate han sido analizadas y procesadas por la Comisión de Uso de Suelo, a través de varias mesas de trabajo.

Sin perjuicio de lo manifestado me permito realizar las siguientes recomendaciones de carácter legal, respecto al proyecto de ordenanza:

1. *A partir del artículo 16 se reenumera los artículos del proyecto por cuanto existen dos artículos con el número 16.*

2. *Se deberá incorporar los informes de la Secretaría de Territorio. Hábitat y Vivienda y de la Dirección Metropolitana Tributaria, este último para establecer que la propuesta normativa no tiene carácter tributario. (...)*”.

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 14 de agosto de 2017, con fundamento en los artículos 57 literal a) y x) y 87 literal a) y v), 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y el artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014; emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula a la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAES).

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,



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



Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano



Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo				
Elaborado por:	Abg. Yessenia Venegas	Asesora Legal de la Secretaría		Fecha: 24-08-2017
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión		
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo		

(2016-033875)

24 AGO 2017

*Comisión de
 Uso de Suelo
 24/08/2017*

Abogado
 Sergio Garnica
**Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
 Distrito Metropolitano de Quito**

Presente

Señor Concejal:

Asunto: Proyecto de Ordenanza de Concesión Onerosa de Derechos, actualizado

Por medio de la presente se remite el proyecto actualizado de "Ordenanza Metropolitana que Regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales", que contiene la Exposición de Motivos y el texto de la ordenanza con sus cuatro (4) anexos, y que incorpora las observaciones emitidas por los Sres. Concejales, durante las mesas de trabajo llevadas a cabo en el mes de Julio de 2017 y sesiones de la Comisión de Uso de Suelo de Julio y Agosto del mismo año.

Atentamente,

Jacobo Herdoiza
 Arq. Jacobo Herdoiza.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	23.08.2017	<i>411</i>
Revisado por:	Arq. María González	DMPPS	23.08.2017	<i>415</i>

SECRETARÍA GENERAL
 CONCEJO METROPOLITANO

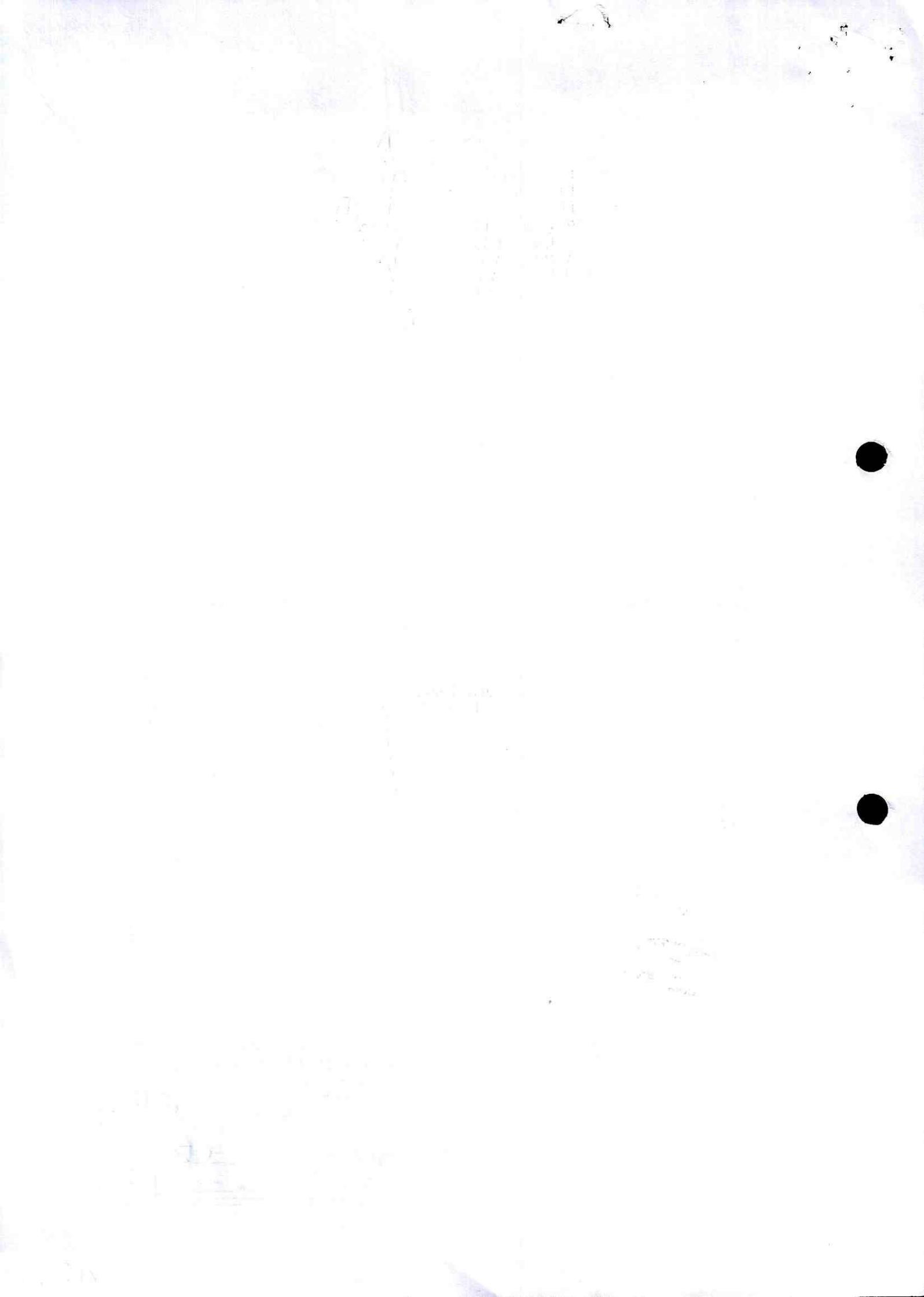
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

HORA: *10.10.*

24 AGO 2017

FIRMA RECEPCION: *JR*

ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: *-42h.*



Exposición de Motivos

La 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, uso y ocupación del suelo, que mejoran el aprovechamiento de los lotes privados.

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

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

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

Evocando nuevamente a la LOOTUGS, en su artículo 71 se establece que este tipo de instrumentos de financiamiento actúan cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

El artículo 72 de la citada ley señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, para efectos de la concesión, "determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación", lo cual se aplicará "en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios", señalamiento que es concordante con la figura de PUAE, establecida en el artículo 26 de la de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito que define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, complementarios al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

En este sentido, cabe desacatar que el Régimen del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, concibe a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales como instrumentos complementarios de planificación territorial, los cuales deben estar alineados a las políticas, objetivos y modelo de ordenamiento territorial establecidos en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), cuyas bases conceptuales, para la construcción de dicho modelo, se expresan a continuación:

1. Compactación y redensificación del espacio urbano consolidado, a través de la compactación del tejido urbano y el aumento considerable de la densificación edificatoria y poblacional.
2. Consolidación de una estructura metropolitana de archipiélago y de un sistema de ordenamiento territorial policéntrico. Mediante el establecimiento de límites precisos que contengan el tejido urbano consolidado, construyendo un sistema de islas urbanas que se despliegan de manera controlada sobre el territorio, garantizando la coexistencia de la mancha urbana con la complejidad y riqueza de la ecología sobre el territorio geográfico del distrito metropolitano y erradicando la condición actual de semi-urbanización.
3. Construcción de una infraestructura verde transversal y multiescalar, que permita reconectar los sistemas ecológicos que han quedado interrumpidos por el desarrollo de un espacio urbano consolidado extremadamente largo y estrecho. Existe una gradiente ecológica de alto valor que se desarrolla fundamentalmente, a grandes rasgos en la dirección este – oeste, por lo que se pretende adecuar el tejido urbano, a través de corredores ecológicos transversales.
4. Entendimiento de las condiciones fisiográficas del territorio metropolitano como una condición fundamental del ordenamiento territorial y urbano. El modelo territorial propuesto considera la geografía como un elemento articulador del ordenamiento territorial que trascenderá a escala regional para impactar sobre todas las escalas, incluida la local.

El modelo territorial contenido en el PMDOT 2015- 2025 del Distrito Metropolitano de Quito, busca organizar el territorio de modo holístico de manera que abarque los aspectos esenciales del funcionamiento urbano y rural, estructurado bajo los siguientes criterios:

1. Visión de sostenibilidad integral en el DMQ, como factor transversal a todos los componentes sectoriales y territoriales.
2. Sistema de centralidades y subcentralidades, entendidas como nodos de convergencia de la población.
3. Conservación del patrimonio natural sin perjuicio de viabilizar el usufructo de sus potencialidades biodiversas en condiciones de sostenibilidad.
4. Se considera esencial la calidad multiescalar en estrecho vínculo con similares características de las centralidades y subcentralidades ya mencionadas.

Por lo expuesto, indistintamente aplicados al suelo urbano o rural, los PUAE deben coadyuvar a la concreción en el territorio de las políticas de ordenamiento y desarrollo, y por tanto ser concordantes con las capacidades receptoras del entorno en el cual se implantan; contribuir a la definición de las vocaciones y características deseadas para un determinado territorio y constituirse en iniciativas estructurantes del modelo de ordenamiento territorial.

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

Por su parte, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con base a resoluciones administrativas emitidas por ella y que fijan los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, así como la conformación y funcionamiento de la Mesa Técnica para su evaluación, ha tratado 34 proyectos en el periodo comprendido entre agosto de 2014 hasta la presente fecha, siendo al menos 14 los proyectos que se encuentran activos a la fecha, los cuales en su mayoría son de promoción privada y esperan la expedición de la presente ordenanza para continuar con su aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Para establecer un cálculo objetivo de la revalorización del suelo producto de los beneficios normativos generados por un PUAE, la Comisión de Uso de Suelo y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, han mantenido múltiples sesiones ordinarias y extraordinarias, así como mesas de trabajo, para analizar objetivamente la aplicación del instrumento de Concesión Onerosa de Derechos, cuyos resultados finales se concretan en dos métodos de cálculo que se detallan a continuación:

1. Concesión onerosa de derechos por cambio de uso y clasificación de suelo.- Para este cálculo, el método se ha basado en dos ordenanzas siendo estas: el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio de 2016) y el Plano de Valor de Suelo Urbano y Rural (Ordenanza Metropolitana No.093, sancionada el 23 de diciembre de 2015).

En primer lugar, la base cartográfica del PUOS, ha permitido establecer los polígonos de usos de suelo existentes en función de la clasificación del suelo, lo cual se expresa en el Anexo No.1 de la presente ordenanza. Esto permite enlazar la clasificación de suelo con los usos potenciales requeridos por un PUAE.

En segundo lugar, la combinación de las bases cartográficas del PUOS y las AIVA, produjeron un valor promedio del suelo en base a su uso, a nivel de cada Administración Zonal. Posteriormente, se realizó una relación entre los valores promedio por cada uso de suelo, con el fin de establecer sus índices de revalorización

al cambiar de un suelo con un específico uso y clasificación a otro con distintas características. Los índices de revalorización se encuentran expresados en el Anexo No. 2 de la presente ordenanza y son utilizados en la fórmula de cálculo de COD por cambios en el uso y clasificación del suelo para determinar el incremento del valor del suelo por este tipo de cambios normativos y capturar un porcentaje de esta revalorización a favor de la municipalidad.

Respecto a la asignación de zonificaciones de ocupación y edificabilidad, esta se hace en correspondencia al uso de suelo requerido por un PUAE, de tal suerte que los datos de zonificación consignados en el anexo 3 de la presente ordenanza, resultan de la combinación entre capas cartográficas del PUOS vigente que superponen el uso de suelo y la zonificación, a partir de lo cual se establece las alternativas de zonificación correspondientes a cada uso de suelo.

2. Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.- La cual está basada en el peso admisible del terreno en la estructura de costos de un proyecto inmobiliario. La estructura de costos incorpora los siguientes componentes: Costos Directos, Costos Indirectos y Valor del Suelo, todos estos deberán ser declarados por los promotores y/o propietarios del PUAE en función de la ordenanza de valoración de suelo realizada por la Dirección Metropolitana de Catastros.

Se propone que el valor a pagar por derechos de edificabilidad, sea un porcentaje de la diferencia entre el valor del suelo de llegada (costo admisible del terreno en función de los COS total demandado por el PUAE) menos el valor del suelo de partida (costo admisible del terreno calculado en función de COS total vigente en el PUOS). Para tales efectos, la participación del terreno en la estructura de costos del proyecto representa el 12% de los costos directos más los costos indirectos, porcentaje que se mantiene constante para el cálculo del valor del terreno de partida y de llegada.

Para definir el valor de los costos directos e indirectos, se ha tomado como base los precios del m² de construcción que constan en la ordenanza de valoración de suelo realizada por la Dirección Metropolitana de Catastros, así como los factores de uso dependiendo de la tipología de edificación.

Mediante estos mecanismos, se espera que la concesión onerosa de derechos aplicada a PUAE incremente 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; 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 un tratamiento particular 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.

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

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

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

ORDENANZA METROPOLITANA N°
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe N °..... de de 2017, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador señala los organismos y dependencias que conforman el sector público;

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador señalan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O No. 303 de 19 de octubre de 2010) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010) establece como funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: "a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales".

Que, el artículo 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010), estipula de los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las

competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne.

Que, el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010) establece como Atribuciones del Concejo Metropolitano.- "Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones".

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

Que, 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 en su artículo 8 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, el artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (R.O. No. 790 de 5 de julio de 2016) establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Que, el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (R.O. No. 790 de 5 de julio de 2016) establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

Que, el artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras.

Que, el artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "la vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en

especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social".

Que, el artículo 87 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, harán uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente."

Que, el artículo 88 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que la "producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado. El Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción."

Que, de conformidad con el artículo 14, numerales 1, 8 y 11 letra g) del Código Orgánico Monetario y Financiero son funciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera formular y dirigir las políticas monetaria, crediticia, cambiaria y financiera, incluyendo la política de seguros y de valores, y autorizar la política de inversiones de los excedentes de liquidez y de las reservas internacionales. Así mismo, le corresponde a la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera generar incentivos a las instituciones del sistema financiero para la creación de productos orientados a promover y facilitar la inclusión económica de grupos de atención prioritaria tales como las personas en movilidad humana, con discapacidad, jóvenes y madres solteras;

Que, mediante Resolución No. 045-2015-F de 5 marzo de 2015, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera expidió la "Política para el financiamiento de vivienda de interés público en las que participan el Banco Central del Ecuador o el Sector Financiero Público conjuntamente con los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario", instrumento regulatorio que establece los lineamientos generales para el financiamiento de vivienda de interés público;

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, 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, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito sancionada el 20 de septiembre de 2013, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito

Metropolitano de Quito; señala acerca de la "Participación en la plusvalía y reparto equitativo", que: "La recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza";

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

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

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 156 sancionada el 19 de diciembre de 2011 establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: de las licencias metropolitanas urbanísticas, cuyos artículos 82 y 83 (2) establecen el ámbito y el procedimiento para el licenciamiento administrativo especial;

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, con oficio No. 00483 de 29 de julio de 2016, a fojas 82-84 del expediente, el Ing. Santiago Betancour Vaca, Director Metropolitano Tributario sobre el proyecto de ordenanza en referencia, en su parte pertinente manifiesta: "(...) *De acuerdo a lo expuesto, el proyecto de ordenanza que regula EL PROCEDIMIENTO DE CAPTURA DE PLUSVALÍAS POR CAMBIOS NORMATIVOS EN EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO OPERADOS A TRAVÉS DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS, ARQUITECTÓNICOS ESPECIAL (PUAES), en su concepción y planteamiento, no es un instrumento de naturaleza tributaria, siendo su base la planificación urbanística, donde el cobro de la "contraprestación económica" por el otorgamiento de derechos adicionales de construcción o habilitación del suelo, constituye un instrumentos de regulación urbanística, ingresos que adicionalmente conciben una pre asignación presupuestaria, según las disposiciones generales primera a y segunda del citado proyecto.*"

Que, mediante oficio No. STHV-DMPPS-3573, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe técnico favorable para la expedición de la presente ordenanza; y,

Que, en referencia al trámite No. 2016-02040, de 10 de julio de 2017, a fojas 376-378 del expediente, el Dr. Gianni Frixone Enríquez, Procurador Metropolitano (E), emite criterio legal, y en su parte pertinente manifiesta: "(...) *Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite para la aprobación del proyecto de ordenanza, que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Especiales, en segundo debate, en razón de que las observaciones realizadas en primer debate han sido*

analizadas y procesadas por la Comisión de Uso de Suelo, a través de varias mesas de trabajo. Sin perjuicio de lo manifestado me permito realizar las siguientes recomendaciones de carácter legal, respecto al proyecto de ordenanza: 1. A partir del artículo 16 se reenumera los artículos del proyecto por cuanto existen dos artículos con el número 16. 2. Se deberá incorporar los informes de la Secretaría de Territorio. Hábitat y Vivienda y de la Dirección Metropolitana Tributaria, este último para establecer que la propuesta normativa no tiene carácter tributario. (...)"..

En ejercicio de la atribución que le confiere el art. 57, letra a) y art. 87, letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y art. 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito:

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES

Capítulo I NORMAS GENERALES

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

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

- a) **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.
- b) **AIVAR áreas especiales:** Áreas de Intervención Valorativa establecidas de acuerdo a la delimitación del suelo rural, cuyo valor corresponde al promedio aritmético de los datos obtenidos en la etapa de investigación de lotes de hasta 5.000 m²., según los criterios y las consideraciones estipuladas en las Normas Técnicas de Valoración para los Bienes Inmuebles Rurales del Distrito Metropolitano de Quito
- c) **Área neta total de construcción excedente (ANE):** Para efectos de esta ordenanza, es el área total computable a incrementarse, por encima de los coeficientes establecidos (COS Total) en el PUOS para un determinado predio. Resulta de sumar todos los espacios construidos computables que exceden el COS total.
- d) **Área útil (neta) urbanizable (AUU):** Es el resultado de descontar del área bruta urbanizable del terreno las áreas de vías y /o pasajes; las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías; áreas de protección de quebradas, ríos y las áreas de protección especial: Oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción a centrales hidroeléctricas, acueductos y canales de riego.

- e) **Área útil vendible (AUV):** Es el resultado de descontar del área útil urbanizable las áreas verdes y de equipamiento públicas. Estas áreas son susceptibles de ser vendidas o sujetas a transferencia de dominio.
- f) **Concesión onerosa de derechos:** Instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, como un mecanismo de captura de plusvalía, que garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística, según lo establecido en el art. 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga derechos urbanísticos sujetos a concesión onerosa, diferentes a los establecidos en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), en materia de habilitación de suelo y edificación, según los siguientes casos: cuando existan modificaciones en la clasificación, uso y zonificación de suelo, incluyendo el incremento de los coeficientes de ocupación del suelo, que permitan un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo. Para efectos de esta ordenanza, la concesión onerosa de derechos se calculará únicamente sobre los derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en el PUOS y por tanto operará como un mecanismo de captura de plusvalía por la revalorización del suelo derivada de su recalificación urbanística, la cual resultará de la aprobación de la ordenanza que regulará al PUAE.
- g) **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 edificable computable total y el área del lote.
- h) **Edificabilidad.-** Es el área de edificación máxima expresada en m² y equivalente al COS total establecido en el PUOS o en la ordenanza del PUAE.
- i) **Habilitación del suelo.-** Es el proceso técnico de división del suelo del cual resultan lotes individualizados, susceptibles de transferencia de dominio, según lo establecido en la ordenanza metropolitana que regula el Régimen del Suelo. Puede operarse mediante procesos de subdivisión (división del suelo en hasta 10 lotes), de urbanización (división del suelo superior a 10 lotes) o de reestructuraciones parcelarias.
- j) **Informe de Viabilidad.-** Es el informe que contiene los fundamentos técnicos necesarios para sustentar el tratamiento del proyecto de ordenanza que regulará al PUAE. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, elaborará dicho informe, acogiendo los análisis, informes y recomendaciones de la Mesa Técnica de PUAE, determinando en él la viabilidad o inviabilidad del PUAE. Los análisis sectoriales realizados por cada entidad que conforma la Mesa Técnica analizarán la concordancia entre el PUAE y el modelo territorial establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente para el Distrito Metropolitano de Quito, asegurando su necesaria complementariedad y alineamiento. Se procederá con el mismo examen de concordancia de existir, en el sector donde se propone el PUAE, planes parciales, especiales u otros instrumentos de planificación territorial vigentes a la fecha de ingreso a trámite del PUAE. Este informe no generará derechos urbanísticos ni constituirá aprobación del proyecto, lo cual solo se conseguirá una vez aprobada la respectiva ordenanza.
- k) **Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE:** Son instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

- I) **PUOS:** Plan de Uso y Ocupación de Suelo es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

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

Artículo 4.- Conocimiento previo de la Comisión de Uso de Suelo.- El ingreso del trámite de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales constará de dos expedientes idénticos y se lo realizará a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito. Dicha instancia remitirá un expediente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y subirá esta información en el archivo digital de la Secretaría General de Concejo. El otro expediente se remitirá a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, para su trámite administrativo respectivo.

Para el efecto, los promotores o propietarios deberán conformar el expediente con la siguiente información: nombre o razón social del propietario o promotor; ubicación del proyecto; superficie del terreno a intervenir; uso o destino propuesto; cuadro de áreas estimadas; plano topográfico; cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto; monto estimado total de inversión; justificación del PUAE y de sus aportes urbanísticos. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, además de la información aquí señalada, requerirá del promotor o propietario del PUAE, información adicional según lo previsto en la resolución que establezca para regular el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

Una vez conocida la propuesta por parte de dicha Secretaría, esta emitirá un informe de viabilidad o inviabilidad en un plazo de hasta 60 días contados a partir de la notificación de la Secretaría General de Concejo. Este informe será puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo con la finalidad de que esta instancia, previa resolución, remita al Concejo Metropolitano la respectiva propuesta de ordenanza o, caso contrario, informe sobre la inviabilidad del proyecto, lo cual será resuelto en última instancia por el Concejo. En ambos casos la Comisión de Uso de Suelo podrá disponer la práctica de inspecciones e informes adicionales previo su dictamen.

El plazo imputable a la Secretaría comenzará a correr una vez que la información del PUAE cumpla con todos los requisitos establecidos y no considerará los tiempos que el proponente se tome para elaborar los estudios y las correcciones derivadas de los análisis y subsanaciones solicitadas por los integrantes de la Mesa Técnica de PUAE, los mismos que no serán superiores a 60 días, prorrogables por hasta dos ocasiones.

Artículo 5.- 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 la distancia más cercana al predio.

Artículo 6.- Sujetos de la Concesión Onerosa de Derechos.- Están obligados a cancelar los valores generados por concepto de concesión onerosa de derechos, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que promuevan un PUAE en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 7.- Proyectos exonerados de la concesión onerosa.- Están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la

economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos, sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación y ejecución del proyecto.

- a) Los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP).
- b) Los proyectos de renovación urbana ubicados en:
 - b.1) Áreas históricas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, previo informe favorable de la comisión encargada de las áreas históricas.
 - b.2) Polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e, del numeral 14 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).
- c) Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública o a la provisión de servicios públicos, incluso los promovidos por sociedades y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, en los ámbitos de la educación, salud, cultura, deporte, beneficencia, entre otros, que demuestren objetivamente la orientación de inclusión social y económica de proyectos sin fines de lucro.
- d) Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales que conlleven fraccionamiento de suelo, destinados a urbanizaciones o subdivisiones de interés social, pertenecientes a cooperativas u organizaciones sociales u organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria, debidamente acreditadas ante autoridad competente.

Artículo 8.- Admisibilidad de cambios en la clasificación y uso de suelo rural.- Podrán ser tratados conforme al procedimiento previsto en el artículo 4 de la presente ordenanza únicamente los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que propongan cambios en la clasificación y uso de suelo rural vigentes en el PUOS, contenidos en el Anexo 4 Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE.

Capítulo II CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CLASIFICACIÓN, USO Y ZONIFICACIÓN

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:

- a) **Cambio en la clasificación y/o uso de suelo.-** La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada m² de área útil vendible (AUV), sujeto a cambio en la clasificación y/o el uso de suelo, según lo requerido por el proyecto.

El cambio en las asignaciones de clasificación y/o uso de suelo conllevará simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones de ocupación y/o edificabilidad requeridas por el proyecto, correspondientes al uso de suelo asignado, según lo establecido en el Anexo No. 3 Asignación de zonificaciones en base al uso de suelo, de la presente ordenanza.

La determinación de los valores a pagarse, correspondientes al cambio en la clasificación y/o uso suelo, se realizará a través de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CODu = [(\text{valor del terreno de llegada} - \text{valor del terreno de partida}) \times \text{porcentaje de participación por suelo}]$$

Donde:

- CODu = Concesión onerosa de derechos por cambio de clasificación y uso de suelo.

- Valor del terreno de llegada= (AIVA x Índice de revalorización) x AUV

Donde:

- i) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto.
- ii) Índice de revalorización= Valor promedio de las AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE) dividido para el valor promedio de las AIVA de partida (correspondiente a la clasificación y uso de suelo vigentes en el PUOS), calculado para la Administración Zonal en la que se encuentra ubicado el proyecto, según lo establecido en los Anexos 1 y 2 de la presente ordenanza.
- iii) AUV= Área útil vendible.

- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

- i) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto.
- ii) AUV= Área útil vendible.

- Porcentaje de participación por suelo= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 25% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de clasificación y/o uso de suelo operado mediante el 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:

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

Donde:

- CODE = Concesión onerosa de derechos por incrementos de edificabilidad.

- Valor de terreno de llegada= % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m² construcción x factor de uso)

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%. Este porcentaje se obtiene del análisis estadístico de los precios de suelo y construcción para tipologías de edificación análogas a las de PUAE, obtenidas de la Dirección Metropolitana de Catastros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito).
- ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE.
- iii) Valor del m² de construcción: Es el costo del m² de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente.
- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación en un determinado predio resultante del PUAE, en base a la ordenanza de valoración catastral vigente.

- Valor de terreno de partida= % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m² construcción x factor de uso)

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%. Este porcentaje se obtiene del análisis estadístico de los precios de suelo y construcción para tipologías de edificación análogas a las de PUAE, obtenidas de la Dirección Metropolitana de Catastros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto o aquel que corresponde al COS TOTAL asignado en el cambio de uso de suelo si previamente se aplicó la fórmula prevista en el literal a) del presente artículo.
- iii) Valor del m² de construcción: Es el costo del m² de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida, es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto.
- iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará el proyecto, en base a la ordenanza de valoración catastral vigente.

- Porcentaje de participación por edificabilidad= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE.

Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7.

Artículo 10.- Aplicación de las fórmulas de Concesión Onerosa de Derechos.- La aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo precedente observará las siguientes condiciones:

- a) La fórmula de cambio de uso y clasificación de suelo, expuesta en el literal a) del artículo No. 9 de la presente ordenanza, se aplicará independientemente para cada uno de los lotes que conforma un PUAE. Los proyectos solo podrán optar por los cambios en la clasificación y/o uso de suelo establecidos en las combinaciones contenidas en los Anexos No. 1 y 2 de la presente ordenanza.
- b) La fórmula de venta de edificabilidad establecida en el literal b) del artículo No. 9 de la presente ordenanza, se aplicará independientemente para cada uno de los lotes que conforma un PUAE y que requiera de un incremento de edificabilidad.
- c) Cuando el predio o uno de los predios de un PUAE sea de carácter mixto, conteniendo dos o más tipos de proyectos, según la clasificación establecida en el artículo 9, se aplicará el porcentaje previsto para cada tipo de proyecto en proporción a su ocupación en el predio (porcentaje del COS total por tipo de proyecto).
- d) El costo del m² de construcción se tomará de la ordenanza de valoración catastral vigente, proporcionada por la DMC.
- e) Para el caso de PUAE que se desarrollen en suelo rural, se tomará como base mínima el valor del metro cuadrado de terreno establecido en la columna de Áreas Especiales de la tabla de valores del metro cuadrado de suelo rural de la ordenanza de valoración catastral vigente.

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

Los cálculos resultantes y formas de pago propuestas por concepto de concesión onerosa de derechos serán conocidos y recomendados al Concejo Metropolitano de Quito por parte de la Comisión de Uso de Suelo para su respectiva aprobación y constarán en la ordenanza de cada PUAE.

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 resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 9 de la presente ordenanza, podrá

ser realizado por parte de los propietarios o promotores del PUAE, previa concertación con el Municipio, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago monetario al contado o por cronograma de pago;
- b) Pago en especie, mediante la entrega, cesión o actuación a favor del Municipio en los siguientes aspectos:
 - i) Suelo urbanizado, según lo establecido en la normativa vigente;
 - ii) Vivienda de Interés Social, bajo las condiciones establecidas en las normativas nacional y metropolitana, en el área de influencia del PUAE;
 - iii) Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según las tipologías previstas en el PUOS vigente;
 - iv) 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.
 - 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;
 - vi) Beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados, los cuales serán valorados por la entidad responsable del ambiente, y;
 - vii) Beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que exceden objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los PUAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes, y;
 - viii) Áreas verdes o equipamientos públicos, en las superficies excedentes a los porcentajes de cesión exigidos en la normativa de habilitación de suelo.

Artículo 14.- Valores no imputables a la Concesión Onerosa de Derechos.- No serán imputables al pago de concesión onerosa de derechos las siguientes obras:

- a) La implementación de las medidas de mitigación a los impactos directos urbanos, ambientales, sociales y a la movilidad ocasionados por el PUAE, las cuales serán de entera responsabilidad del promotor.
- b) Las obras que beneficien directa o exclusivamente al PUAE, debiendo demostrarse que las obras imputables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del PUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del PUAE.
- c) Las obras de infraestructura en un proyecto que contemple habilitación del suelo, según lo establecido en la ordenanza de regula el régimen administrativo del suelo.

Artículo 15.- Valoración de los pagos en especie.- La valoración de acuerdo a la modalidad elegida como pago en especie se la realizará de la siguiente manera:

- i. **Suelo urbanizado.-** La valoración de las cesiones de suelo urbanizado considerará el costo total de la habilitación del suelo efectuada por parte del promotor, incluyendo:

- a. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil a ser cedida (equivalente al AUV) por el AIVA vigente correspondiente a la ubicación del lote, y;
- b. Los costos indirectos incurridos para la habilitación del suelo y su transferencia de dominio a favor del Municipio.

La valoración de la entrega de suelo urbanizado declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la entidad municipal competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

- ii. **Vivienda de Interés Social y Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos.-** La valoración de unidades de vivienda de interés social y/o de equipamientos públicos, considerará el costo total del proyecto efectuado por parte del promotor, incluyendo:

- a. El costo del terreno que resultará de la multiplicación del área útil a ser cedida (equivalente al AUV) por el AIVA vigente correspondiente a la ubicación del lote;
- b. Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;
- c. Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto y su transferencia de dominio a favor del Municipio.

La valoración de la entrega de vivienda de interés social y/o equipamientos públicos declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la entidad municipal competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

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

- iii. **Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad .-** Se hará mediante informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales competentes en la materia, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del PUAE que contendrá: i) el dimensionamiento técnico y económico preliminar de las obras que proponga dar en pago; ii) las fases y cronograma de construcción o consolidación, iii) los alcances o impactos, objetivamente dimensionados que dichas obras aportan para resolver o paliar los problemas, déficits o mejoras en los cuales se enfocan y iv) para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos.

El análisis de costos se hará en comparación o con base a los índices de precios, costos o valores actualizados que dispongan las entidades o empresas municipales competentes en la materia del pago en especie. De no contarse con tal información, se utilizará la información oficial y actualizada de precios, costos y valores emitida por los gremios, cámaras o entidades del sector público o privado competentes en la materia. El plazo para que dispondrá la entidad municipal competente para emitir el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

Artículo 16.- Pago monetario de contado o por cronograma de pago.- Tras la aprobación de la respectiva ordenanza del PUAE y previo a la obtención de la respectiva Licencia

Metropolitana Urbanística (LMU 20), el promotor o propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos correspondiente al lote o a los lotes a ser licenciados, cuando la forma elegida de pago sea de contado. De igual forma se podrán compensar los saldos de los acreedores del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito presentando los respectivos documentos que evidencien dichos montos. Cuando el PUAE prevea fases de consolidación, debidamente establecidas en la ordenanza, la cancelación del valor por concesión onerosa podrá efectuarse en proporción o relación a la fase a ser licenciada, previo a la obtención de la respectiva LMU.

Cuando el pago se realice por cronograma de pago, se cancelará al menos el 10% del monto total resultante de la aplicación de la fórmula por concepto de la concesión onerosa previo a la obtención de la respectiva LMU 20. El pago del 90% restante será exigible después de 24 meses contados a partir de la obtención de la LMU 20, con un plazo máximo adicional de 12 meses, saldo a pagarse con cuotas mensuales iguales, contadas a partir del mes 25. En caso de mora en el pago de una cuota, a partir del mes 25, se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente. De verificarse la falta de pago en dos cuotas consecutivas, el municipio recurrirá al cobro por vía coactiva. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana Financiera, verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas.

En el caso de que los desarrolladores inmobiliarios transfieran a terceros la propiedad de los lotes resultantes del PUAE, sin antes haber cancelado los valores correspondientes a la Concesión Onerosa de Derechos, serán los adquirentes de tales predios o lotes quienes deberán cancelar los valores pendientes por este concepto, previo a la obtención de la respectiva LMU 20. Los Notarios y el Registrador de la Propiedad harán constar en las escrituras públicas de transferencia de dominio e inscripción, respectivamente, las obligaciones que asume el comprador por concepto de Concesión Onerosa de Derechos.

Artículo 17.- Convenio de pago en especie.- Para efecto de formalizar las modalidades de pago previstas en los artículos precedentes, se deberá considerar los siguientes aspectos:

- i) La valoración económica del pago en especie se realizará conforme a lo establecido en la presente ordenanza, al menos por un valor equivalente al resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en este instrumento. El informe motivado, señalado en el artículo 15 de la presente ordenanza, será documento habilitante del convenio;
- ii) El convenio contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y oportunidad (plazos) para la ejecución y/o entrega de las obras, bienes o actuaciones a favor del municipio, según lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la presente ordenanza, convenidos como forma de pago. Establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones. De igual forma, determinará la o las entidades responsables del seguimiento y fiscalización de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del municipio.
- 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 llevar a cabo, a su costo, los trámites necesarios para lograr las respectivas aprobaciones y efectuar la transferencia de dominio a favor del municipio.

Artículo 18.- Seguimiento de los compromisos asumidos por el promotor o propietario del PUAE.- La entidad municipal encargada del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con o mediante delegación a las Administraciones Zonales, Empresas Públicas Metropolitanas y demás entidades municipales, en función de las obras o actuaciones a ejecutarse o de los bienes a transferirse en calidad de pago en especie, efectuarán el seguimiento a los compromisos asumidos por el promotor, en el marco del convenio previsto en la presente ordenanza.

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

Artículo 19.- Control y cumplimiento del cronograma de pago monetario.- La Tesorería Metropolitana llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos monetarios debiendo, en caso de incumplimiento, reportar inmediatamente a la entidad encargada del catastro para el consecuente bloqueo de claves catastrales y a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional. La concesión onerosa de derechos, de manera general, será exigible por la vía coactiva.

Artículo 20.- 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 21.- Rubro del Valor de Adquisición.- Para efectos del pago del Impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, los valores pagados por concepto de concesión onerosa de derechos serán reconocidos como un rubro del Valor de Adquisición, según lo previsto en la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos y normativa municipal.

Capítulo IV ALCANCE Y EFECTOS DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo 22.- Alcance y efectos de la concesión onerosa de derechos.- La aprobación por parte del Concejo Metropolitano de la ordenanza que regula a un PUAE conlleva la obligación del promotor o propietario del proyecto a cancelar los valores generados por la concesión onerosa de derechos según los casos y condiciones previstas en la presente ordenanza.

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

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

Artículo 23.- Del licenciamiento de los PUAE.- Las administraciones zonales, previo al otorgamiento de los correspondientes certificados de conformidad conducentes al otorgamiento de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas LMU (20), verificarán que el pago por concesión onerosa de derechos se haya efectuado según las modalidades previstas en esta ordenanza, para lo cual solicitarán al promotor, propietario o proyectista, la presentación de los respectivos comprobantes de pago o convenios de pago debidamente suscritos.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria.

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

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

CUARTA: Las actualizaciones de los anexos 1 Designación de la clasificación del suelo en base al uso; 2 Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por administración zonal, 3 Asignación de zonificación en base al uso de suelo y 4 Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE, estarán a cargo de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda a partir de la aprobación de la ordenanza metropolitana que establezca el valor del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y serán puestas en conocimiento a la Comisión de Uso de Suelo previo a su incorporación como anexos actualizados de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Los PUAE que a la fecha de sanción de la presente ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo están exentos del cumplimiento del artículo No.4 de la presente ordenanza.

SEGUNDA: En el plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda actualizará las resoluciones que fijan el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, observando lo dispuesto en la presente ordenanza e incorporando los formularios declarativos requeridos para el cálculo de la concesión onerosa.

TERCERA: En el plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría encargada del ambiente elaborará el método de cálculo y las resoluciones que fijan el procedimiento y los parámetros objetivos para valorar los beneficios ambientales previstos en el numeral VI, literal b del artículo 13 de la presente ordenanza.

CUARTA: En el plazo de 30 días a partir de la aprobación de la presente ordenanza la Dirección Metropolitana Financiera, elaborará las instrucciones administrativas y los flujos de procedimientos para garantizar el cumplimiento de las responsabilidades y atribuciones a ella asignadas mediante la presente ordenanza.

QUINTA: Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la ordenanza metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la ordenanza metropolitana No. 127.

SEXTA: Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en suelo rural, que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la presente ordenanza y que cuenten con informe de viabilidad por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, proseguirán con su tratamiento sin observar lo dispuesto en el artículo 8 de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

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

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

- a) Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m².
- b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.

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

3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e, del numeral 14 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.

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

SEGUNDA.- Refórmese el numeral 2 del artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de diciembre de 2011, por el siguiente texto: "Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PMDOT ni las determinaciones normativas establecidas en el PUOS sobre ordenación, uso y ocupación del suelo, si bien podrán solicitar el incremento en los coeficientes de ocupación de suelo por sobre lo establecido en el PUOS, a través de la figura de suelo creado, según lo previsto en el parágrafo 3, sección segunda de la presente ordenanza. Dichos proyectos deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicios y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad."

TERCERA.- Refórmese el literal b) e incorpórese el literal e) 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 los siguientes textos respectivamente: "b) En Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, según lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana que regula el procedimiento para la concesión onerosa de derechos a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales" y; "e) en proyectos de urbanización, según lo establecido en el numeral 2 del artículo 69 de la presente ordenanza."

CUARTA.- Refórmese el numeral 3 del artículo 100 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente: "Se sujetarán al procedimiento administrativo especial las solicitudes de incremento del número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, así como las solicitudes relativas a los proyectos previstos en los literales b), c), d) y e) del artículo...(96), relativo al ámbito de aplicación del incremento de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito."

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 2017.- 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

Q

ANEXO No.1

Designación de usos de suelo en función a la clasificación

Los datos consignados en el presente Anexo (1), se refieren al literal a) del Artículo No. 9 de la presente Ordenanza, en la fórmula de Cambio en la clasificación y/o uso de suelo y tienen como fin enlazar la clasificación de suelo con los usos potenciales requeridos por un PUAE.

Estos datos se basan en la cartográfica del PUOS, que ha permitido establecer los polígonos de usos de suelo existentes en función de la clasificación del suelo.

Clasificación de suelo	Uso de suelo
Urbano	Residencial Urbano 1
	Residencial Urbano 1A
	Residencial Urbano 1QT
	Residencial Urbano 2
	Residencial Urbano 3
	Múltiple
	Industrial 2
	Industrial 3
	Industrial 4
	Equipamiento
	Patrimonial
	Área de promoción
	Agrícola residencial
Rural	Residencial rural 1
	Residencial rural 2
	Recursos naturales
	Recursos naturales no renovables
	Protección ecológica
	Equipamiento
	Patrimonial
	Área de promoción
	Agrícola residencial

ANEXO No.2

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por Administración Zonal

Los datos consignados en el presente Anexo (2), se refieren al literal a) del Artículo No.9 de la presente Ordenanza, en la fórmula de Cambio en la clasificación y/o uso de suelo, se utilizan para determinar el incremento del valor del suelo por este tipo de cambios normativos y capturar un porcentaje de esta revalorización a favor de la municipalidad.

Estos índices surgen de la combinación de las bases cartográficas del PUOS y las AIVA, en primer lugar generan un valor promedio del suelo en base a su uso, a nivel de cada Administración Zonal. Posteriormente, se realizó una relación entre los valores promedio por cada uso de suelo, con el fin de establecer sus relaciones de revalorización al cambiar de un suelo con un específico uso y clasificación a otro con distintas características.

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal Calderón:

Uso de suelo partida		Uso de suelo llegada	Factor
Residencial Urbano 1	-	Residencial urbano 2	1,41905
Residencial Urbano 1	-	Residencial urbano 3	1,87250
Residencial Urbano 1	-	Múltiple	2,18553
Residencial Urbano 1	-	Equipamiento	1
Residencial Urbano 1	-	Industrial 2	2,73676
Residencial Urbano 2	-	Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 2	-	Residencial urbano 3	1,31954
Residencial Urbano 2	-	Múltiple	1,54013
Residencial Urbano 2	-	Equipamiento	1
Residencial Urbano 2	-	Industrial 2	1,92858
Residencial Urbano 3	-	Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 3	-	Residencial Urbano 2	1
Residencial Urbano 3	-	Múltiple	1,16717
Residencial Urbano 3	-	Equipamiento	1
Residencial Urbano 3	-	Industrial 2	1,46155

Múltiple	-	Residencial Urbano 1	1
Múltiple	-	Residencial urbano 2	1
Múltiple	-	Residencial urbano 3	1
Múltiple	-	Equipamiento	1
Múltiple	-	Industrial 2	1,25222
Equipamiento	-	Residencial Urbano 1	1,45432
Equipamiento	-	Residencial urbano 2	2,06376
Equipamiento	-	Residencial urbano 3	2,72321
Equipamiento	-	Múltiple	3,17845
Equipamiento	-	Industrial 2	3,98012
Industrial 2	-	Residencial Urbano 1	1
Industrial 2	-	Residencial urbano 2	1
Industrial 2	-	Residencial urbano 3	1
Industrial 2	-	Múltiple	1
Industrial 2	-	Equipamiento	1

Residencial rural 1	-	Agrícola residencial	1,36705
Residencial rural 1	-	Protección ecológica	1
Residencial rural 1	-	Recursos naturales	1
Residencial rural 1	-	Recursos naturales no renovables	1
Residencial rural 1	-	Residencial Urbano 1	3,51398
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 2	4,98653
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 3	6,57994
Residencial rural 1	-	Múltiple	7,67990
Residencial rural 1	-	Equipamiento	2,41624
Residencial rural 1	-	Industrial 2	9,61694
Agrícola residencial	-	Residencial rural 1	1
Agrícola residencial	-	Protección ecológica	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales no renovables	1
Agrícola residencial	-	Residencial Urbano 1	2,57049
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 2	3,64766
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 3	4,81324
Agrícola residencial	-	Múltiple	5,61786
Agrícola residencial	-	Equipamiento	1,76749
Agrícola residencial	-	Industrial 2	7,03481
Protección ecológica	-	Residencial rural 1	1,40065
Protección ecológica	-	Agrícola residencial	1,91476
Protección ecológica	-	Residencial Urbano 1	4,92185
Protección ecológica	-	Equipamiento	3,38430
Recursos naturales	-	Residencial rural 1	1,56854
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	2,14427
Recursos naturales	-	Protección ecológica	1,11987
Recursos naturales	-	Recursos naturales no renovables	1
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	5,51182
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	7,82158
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	10,32090

Recursos naturales	-	Múltiple	12,04623
Recursos naturales	-	Equipamiento	3,78997
Recursos naturales	-	Industrial 2	15,08455
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 1	5,08474
Recursos naturales no renovables	-	Agrícola residencial	6,95109
Recursos naturales no renovables	-	Protección ecológica	3,63027
Recursos naturales no renovables	-	Recursos naturales	3,24170
Recursos naturales no renovables	-	Residencial Urbano 1	17,86767
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 2	25,35520
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 3	33,45724
Recursos naturales no renovables	-	Múltiple	39,05027
Recursos naturales no renovables	-	Equipamiento	12,28595
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 2	48,89959

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la en la Administración Zonal Centro:

Uso de suelo partida		Uso de suelo llegada	Factor
Residencial Urbano 1	-	Residencial urbano 2	1,09832
Residencial Urbano 1	-	Residencial urbano 3	1,56270
Residencial Urbano 1	-	Múltiple	4,50881
Residencial Urbano 1	-	Equipamiento	1,18195
Residencial Urbano 1	-	Industrial 2	1
Residencial Urbano 2	-	Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 2	-	Residencial urbano 3	1,42282
Residencial Urbano 2	-	Múltiple	4,10521
Residencial Urbano 2	-	Equipamiento	1,07615
Residencial Urbano 2	-	Industrial 2	1
Residencial Urbano 3	-	Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 3	-	Residencial Urbano 2	1
Residencial Urbano 3	-	Múltiple	2,88527
Residencial Urbano 3	-	Equipamiento	1
Residencial Urbano 3	-	Industrial 2	1
Área de promoción	-	Residencial Urbano 1	1
Área de promoción	-	Residencial Urbano 2	1
Área de promoción	-	Residencial Urbano 3	1
Área de promoción	-	Múltiple	1,48676
Área de promoción	-	Equipamiento	1
Área de promoción	-	Industrial 2	1
Múltiple	-	Residencial Urbano 1	1
Múltiple	-	Residencial urbano 2	1
Múltiple	-	Residencial urbano 3	1
Múltiple	-	Equipamiento	1
Múltiple	-	Industrial 2	1
Industrial 2	-	Residencial Urbano 1	1,55675
Industrial 2	-	Residencial urbano 2	1,70981
Industrial 2	-	Residencial urbano 3	2,43274
Industrial 2	-	Múltiple	7,01912
Industrial 2	-	Equipamiento	1,84000
Equipamiento	-	Residencial Urbano 1	1
Equipamiento	-	Residencial urbano 2	1
Equipamiento	-	Residencial	1,32214

		urbano 3	
Equipamiento	-	Múltiple	3,81473
Equipamiento	-	Industrial 2	1
Agrícola residencial	-	Protección ecológica	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales	1
Agrícola residencial	-	Residencial Urbano 1	3,83147
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 2	4,20817
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 3	5,98745
Agrícola residencial	-	Múltiple	17,27539
Agrícola residencial	-	Equipamiento	4,52860
Agrícola residencial	-	Industrial 2	2,46119
Protección ecológica	-	Agrícola residencial	1,69374
Protección ecológica	-	Residencial Urbano 1	6,48951
Protección ecológica	-	Equipamiento	7,67028
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	1,01856
Recursos naturales	-	Protección ecológica	1
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	3,90257
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	4,28625
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	6,09855
Recursos naturales	-	Múltiple	17,59595
Recursos naturales	-	Equipamiento	4,61264
Recursos naturales	-	Industrial 2	2,50686

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal Los Chillos:

Uso de suelo partida	Uso de suelo llegada	Factor
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 2	1,28038
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 3	1,02378
Residencial Urbano 1	- Múltiple	1,29489
Residencial Urbano 1	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 1	- Industrial 2	1,32160
Residencial Urbano 1	- Industrial 4	1
Residencial Urbano 2	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 2	- Residencial urbano 3	1
Residencial Urbano 2	- Múltiple	1,01133
Residencial Urbano 2	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 2	- Industrial 2	1,03219
Residencial Urbano 2	- Industrial 4	1
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 2	1,25064
Residencial Urbano 3	- Múltiple	1,26481
Residencial Urbano 3	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 3	- Industrial 2	1,29090
Residencial Urbano 3	- Industrial 4	1
Área de promoción	- Residencial Urbano 1	5,23352
Área de promoción	- Residencial Urbano 2	6,70090
Área de promoción	- Residencial Urbano 3	5,35798
Área de promoción	- Múltiple	6,77683
Área de promoción	- Equipamiento	2,80425
Área de promoción	- Industrial 2	6,91659
Área de promoción	- Industrial 4	1
Múltiple	- Residencial Urbano 1	1
Múltiple	- Residencial urbano 2	1
Múltiple	- Residencial urbano 3	1
Múltiple	- Equipamiento	1
Múltiple	- Industrial 2	1,02062
Múltiple	- Industrial 4	1
Equipamiento	- Residencial Urbano 1	1,86628
Equipamiento	- Residencial urbano 2	2,38955
Equipamiento	- Residencial urbano 3	1,91067
Equipamiento	- Múltiple	2,41663

Equipamiento	- Industrial 2	2,46647
Equipamiento	- Industrial 4	0,15376
Industrial 2	- Residencial Urbano 1	1
Industrial 2	- Residencial urbano 2	1
Industrial 2	- Residencial urbano 3	1
Industrial 2	- Múltiple	1
Industrial 2	- Equipamiento	1
Industrial 2	- Industrial 4	1
Industrial 4	- Residencial Urbano 1	12,13742
Industrial 4	- Residencial urbano 2	15,54054
Industrial 4	- Residencial urbano 3	12,42607
Industrial 4	- Múltiple	15,71663
Industrial 4	- Equipamiento	6,50353
Industrial 4	- Industrial 2	16,04077
Residencial rural 1	- Residencial rural 2	1
Residencial rural 1	- Agrícola residencial	1
Residencial rural 1	- Protección ecológica	1
Residencial rural 1	- Recursos naturales	1
Residencial rural 1	- Recursos naturales no renovables	1
Residencial rural 1	- Residencial Urbano 1	3,05195
Residencial rural 1	- Residencial urbano 2	3,90767
Residencial rural 1	- Residencial urbano 3	3,12453
Residencial rural 1	- Múltiple	3,95195
Residencial rural 1	- Equipamiento	1,63531
Residencial rural 1	- Industrial 2	4,03345
Residencial rural 1	- Industrial 4	1
Residencial rural 2	- Residencial rural 1	1,57658
Residencial rural 2	- Agrícola residencial	1,09691
Residencial rural 2	- Protección ecológica	1
Residencial rural 2	- Recursos naturales	1
Residencial rural 2	- Recursos naturales no renovables	1
Residencial rural 2	- Residencial Urbano 1	4,81165
Residencial rural 2	- Residencial urbano 2	6,16075
Residencial rural 2	- Residencial urbano 3	4,92608
Residencial rural 2	- Múltiple	6,23056
Residencial rural 2	- Equipamiento	2,57820
Residencial rural 2	- Industrial 2	6,35906

Residencial rural 2	-	Industrial 4	1
Agrícola residencial	-	Residencial rural 1	1,43729
Agrícola residencial	-	Residencial rural 2	1
Agrícola residencial	-	Protección ecológica	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales no renovables	1
Agrícola residencial	-	Residencial Urbano 1	4,38655
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 2	5,61646
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 3	4,49087
Agrícola residencial	-	Múltiple	5,68010
Agrícola residencial	-	Equipamiento	2,35042
Agrícola residencial	-	Industrial 2	5,79724
Agrícola residencial	-	Industrial 4	1
Protección ecológica	-	Residencial rural 1	7,21930
Protección ecológica	-	Residencial rural 2	4,57909
Protección ecológica	-	Agrícola residencial	5,02285
Protección ecológica	-	Equipamiento	11,80581
Recursos naturales	-	Residencial rural 1	3,63120
Recursos naturales	-	Residencial rural 2	2,30321
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	2,52642
Recursos naturales	-	Protección ecológica	1
Recursos naturales	-	Recursos naturales no renovables	1
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	11,08224
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	14,18950
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	11,34580
Recursos naturales	-	Múltiple	14,35029
Recursos naturales	-	Equipamiento	5,93814
Recursos naturales	-	Industrial 2	14,64625
Recursos naturales	-	Industrial 4	1
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 1	10,39846
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 2	6,59558
Recursos naturales no renovables	-	Agrícola residencial	7,23477
Recursos naturales no renovables	-	Protección ecológica	1,44037
Recursos naturales no renovables	-	Recursos naturales	2,86365
Recursos naturales	-	Residencial	31,73564

no renovables		Urbano 1	
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 2	40,63373
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 3	32,49036
Recursos naturales no renovables	-	Múltiple	41,09416
Recursos naturales no renovables	-	Equipamiento	17,00473
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 2	41,94170
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 4	2,61469

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal Eloy Alfaro:

Uso de suelo partida	Uso de suelo llegada	Factor
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 2	1,51266
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 3	2,05275
Residencial Urbano 1	- Múltiple	3,11842
Residencial Urbano 1	- Equipamiento	1,89806
Residencial Urbano 1	- Industrial 2	2,54903
Residencial Urbano 1	- Industrial 3	2,37109
Residencial Urbano 2	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 2	- Residencial urbano 3	1,35704
Residencial Urbano 2	- Múltiple	2,06155
Residencial Urbano 2	- Equipamiento	1,25478
Residencial Urbano 2	- Industrial 2	1,68513
Residencial Urbano 2	- Industrial 3	1,56749
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 2	1
Residencial Urbano 3	- Múltiple	1,51915
Residencial Urbano 3	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 3	- Industrial 2	1,24177
Residencial Urbano 3	- Industrial 3	1,15508
Equipamiento	- Residencial Urbano 1	1
Equipamiento	- Residencial urbano 2	1
Equipamiento	- Residencial urbano 3	1,08150
Equipamiento	- Múltiple	1,64295
Equipamiento	- Industrial 2	1,34297
Equipamiento	- Industrial 3	1,24922
Múltiple	- Residencial Urbano 1	1
Múltiple	- Residencial urbano 2	1
Múltiple	- Residencial urbano 3	1
Múltiple	- Equipamiento	1
Múltiple	- Industrial 2	1
Múltiple	- Industrial 3	1
Industrial 2	- Residencial Urbano 1	1
Industrial 2	- Residencial urbano 2	1
Industrial 2	- Residencial urbano 3	1
Industrial 2	- Múltiple	1,22338
Industrial 2	- Equipamiento	1
Industrial 2	- Industrial 3	1
Industrial 3	- Residencial	1

	- Urbano 1	
Industrial 3	- Residencial urbano 2	1
Industrial 3	- Residencial urbano 3	1
Industrial 3	- Múltiple	1,31519
Industrial 3	- Equipamiento	1
Industrial 3	- Industrial 2	1,07505
Residencial rural 1	- Agrícola residencial	1,45602
Residencial rural 1	- Protección ecológica	1
Residencial rural 1	- Recursos naturales	1
Residencial rural 1	- Recursos naturales no renovables	1
Residencial rural 1	- Residencial Urbano 1	4,52406
Residencial rural 1	- Residencial urbano 2	6,84337
Residencial rural 1	- Residencial urbano 3	9,28675
Residencial rural 1	- Múltiple	14,10795
Residencial rural 1	- Equipamiento	8,58694
Residencial rural 1	- Industrial 2	11,53199
Residencial rural 1	- Industrial 3	10,72694
Agrícola residencial	- Residencial rural 1	1
Agrícola residencial	- Protección ecológica	1
Agrícola residencial	- Recursos naturales	1
Agrícola residencial	- Recursos naturales no renovables	1
Agrícola residencial	- Residencial Urbano 1	3,10714
Agrícola residencial	- Residencial urbano 2	4,70005
Agrícola residencial	- Residencial urbano 3	6,37817
Agrícola residencial	- Múltiple	9,68939
Agrícola residencial	- Equipamiento	5,89754
Agrícola residencial	- Industrial 2	7,92021
Agrícola residencial	- Industrial 3	7,36730
Protección ecológica	- Residencial rural 1	6,06498
Protección ecológica	- Agrícola residencial	8,83073
Protección ecológica	- Equipamiento	52,07960
Recursos naturales	- Residencial rural 1	8,68003
Recursos naturales	- Agrícola residencial	12,63830
Recursos naturales	- Protección ecológica	1,43117
Recursos naturales	- Recursos naturales no renovables	1,32630
Recursos naturales	- Residencial	39,26899

		Urbano 1	
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	59,40062
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	80,60926
Recursos naturales	-	Múltiple	122,45739
Recursos naturales	-	Equipamiento	74,53490
Recursos naturales	-	Industrial 2	100,09795
Recursos naturales	-	Industrial 3	93,11012
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 1	6,54454
Recursos naturales no renovables	-	Agrícola residencial	9,52899
Recursos naturales no renovables	-	Protección ecológica	1,07907
Recursos naturales no renovables	-	Recursos naturales	0,75398
Recursos naturales no renovables	-	Residencial Urbano 1	29,60792
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 2	44,78671
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 3	60,77754
Recursos naturales no renovables	-	Múltiple	92,33007
Recursos naturales no renovables	-	Equipamiento	56,19760
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 2	75,47156
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 3	70,20290

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal La Delicia:

Uso de suelo partida		Uso de suelo llegada	Factor
Residencial Urbano 1	-	Residencial urbano 2	1,44395
Residencial Urbano 1	-	Residencial urbano 3	1,25365
Residencial Urbano 1	-	Múltiple	2,35163
Residencial Urbano 1	-	Equipamiento	1,10379
Residencial Urbano 1	-	Industrial 2	1,75712
Residencial Urbano 1	-	Industrial 3	1
Residencial Urbano 1	-	Industrial 4	1
Residencial Urbano 1	-	Patrimonial	1
Residencial Urbano 2	-	Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 2	-	Residencial urbano 3	1
Residencial Urbano 2	-	Múltiple	1,62860
Residencial Urbano 2	-	Equipamiento	1
Residencial Urbano 2	-	Industrial 2	1,21688
Residencial Urbano 2	-	Industrial 3	1
Residencial Urbano 2	-	Industrial 4	1
Residencial Urbano 2	-	Patrimonial	1
Residencial Urbano 3	-	Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 3	-	Residencial Urbano 2	1,15180
Residencial Urbano 3	-	Múltiple	1,87583
Residencial Urbano 3	-	Equipamiento	1
Residencial Urbano 3	-	Industrial 2	1,40160
Residencial Urbano 3	-	Industrial 3	1
Residencial Urbano 3	-	Industrial 4	1
Residencial Urbano 3	-	Patrimonial	1
Área de promoción	-	Residencial Urbano 1	1,18018
Área de promoción	-	Residencial Urbano 2	1,70413
Área de promoción	-	Residencial Urbano 3	1,47954
Área de promoción	-	Múltiple	2,77535
Área de promoción	-	Equipamiento	1,30267
Área de promoción	-	Industrial 2	2,07372
Área de promoción	-	Industrial 3	1,06931
Área de promoción	-	Industrial 4	1
Área de promoción	-	Patrimonial	1
Patrimonial	-	Residencial Urbano 1	17,66017
Patrimonial	-	Residencial Urbano 2	25,50043
Patrimonial	-	Residencial Urbano 3	22,13964
Patrimonial	-	Múltiple	41,53010
Patrimonial	-	Equipamiento	19,49311
Patrimonial	-	Industrial 2	31,03103
Patrimonial	-	Industrial 3	16,00113
Patrimonial	-	Industrial 4	4,13012

Equipamiento	-	Residencial Urbano 1	1
Equipamiento	-	Residencial urbano 2	1,30818
Equipamiento	-	Residencial urbano 3	1,13577
Equipamiento	-	Múltiple	2,13050
Equipamiento	-	Industrial 2	1,59190
Equipamiento	-	Industrial 3	1
Equipamiento	-	Industrial 4	1
Equipamiento	-	Patrimonial	1
Múltiple	-	Residencial Urbano 1	1
Múltiple	-	Residencial urbano 2	1
Múltiple	-	Residencial urbano 3	1
Múltiple	-	Equipamiento	1
Múltiple	-	Industrial 2	1
Múltiple	-	Industrial 3	1
Múltiple	-	Industrial 4	1
Múltiple	-	Patrimonial	1
Industrial 2	-	Residencial Urbano 1	1
Industrial 2	-	Residencial urbano 2	1
Industrial 2	-	Residencial urbano 3	1
Industrial 2	-	Múltiple	1,33834
Industrial 2	-	Equipamiento	1
Industrial 2	-	Industrial 3	1
Industrial 2	-	Industrial 4	1
Industrial 2	-	Patrimonial	1
Industrial 3	-	Residencial Urbano 1	1,10368
Industrial 3	-	Residencial urbano 2	1,59366
Industrial 3	-	Residencial urbano 3	1,38363
Industrial 3	-	Múltiple	2,59545
Industrial 3	-	Equipamiento	1,21823
Industrial 3	-	Industrial 2	1,93930
Industrial 3	-	Industrial 4	1
Industrial 3	-	Patrimonial	1
Industrial 4	-	Residencial Urbano 1	4,27595
Industrial 4	-	Residencial urbano 2	6,17427
Industrial 4	-	Residencial urbano 3	5,36054
Industrial 4	-	Múltiple	10,05543
Industrial 4	-	Equipamiento	4,71975
Industrial 4	-	Industrial 2	7,51336
Industrial 4	-	Industrial 3	3,87426
Industrial 4	-	Patrimonial	1
Residencial rural 1	-	Residencial rural 2	1
Residencial rural 1	-	Agrícola residencial	1,28374
Residencial rural 1	-	Protección ecológica	1

Residencial rural 1	-	Recursos naturales	1
Residencial rural 1	-	Recursos naturales no renovables	1
Residencial rural 1	-	Residencial Urbano 1	9,56431
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 2	13,81041
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 3	11,99029
Residencial rural 1	-	Múltiple	22,49168
Residencial rural 1	-	Equipamiento	10,55699
Residencial rural 1	-	Industrial 2	16,80564
Residencial rural 1	-	Industrial 3	8,66582
Residencial rural 1	-	Industrial 4	2,23677
Residencial rural 1	-	Patrimonial	1
Residencial rural 2	-	Residencial rural 1	6,84756
Residencial rural 2	-	Agrícola residencial	8,79051
Residencial rural 2	-	Protección ecológica	2,66743
Residencial rural 2	-	Recursos naturales	2,01448
Residencial rural 2	-	Recursos naturales no renovables	1,20892
Residencial rural 2	-	Residencial Urbano 1	65,49217
Residencial rural 2	-	Residencial urbano 2	94,56757
Residencial rural 2	-	Residencial urbano 3	82,10418
Residencial rural 2	-	Múltiple	154,01310
Residencial rural 2	-	Equipamiento	72,28958
Residencial rural 2	-	Industrial 2	115,07761
Residencial rural 2	-	Industrial 3	59,33969
Residencial rural 2	-	Industrial 4	15,31641
Residencial rural 2	-	Patrimonial	3,70847
Agrícola residencial	-	Residencial rural 1	1
Agrícola residencial	-	Residencial rural 2	1
Agrícola residencial	-	Protección ecológica	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales no renovables	1
Agrícola residencial	-	Residencial Urbano 1	7,45033
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 2	10,75791
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 3	9,34009
Agrícola residencial	-	Múltiple	17,52038
Agrícola residencial	-	Equipamiento	8,22359
Agrícola residencial	-	Industrial 2	13,09112
Agrícola residencial	-	Industrial 3	6,75043

Agrícola residencial	-	Industrial 4	1,74238
Agrícola residencial		Patrimonial	1
Protección ecológica	-	Residencial rural 1	2,56710
Protección ecológica	-	Residencial rural 2	1
Protección ecológica	-	Agrícola residencial	3,29549
Protección ecológica	-	Equipamiento	27,10080
Protección ecológica		Patrimonial	1,39028
Recursos naturales	-	Residencial rural 1	3,39916
Recursos naturales	-	Residencial rural 2	1
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	4,36365
Recursos naturales	-	Protección ecológica	1,32413
Recursos naturales	-	Recursos naturales no renovables	1
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	32,51065
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	46,94383
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	40,75694
Recursos naturales	-	Múltiple	76,45290
Recursos naturales	-	Equipamiento	35,88492
Recursos naturales	-	Industrial 2	57,12512
Recursos naturales	-	Industrial 3	29,45653
Recursos naturales	-	Industrial 4	7,60314
Recursos naturales		Patrimonial	1,84090
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 1	5,66417
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 2	1
Recursos naturales no renovables	-	Agrícola residencial	7,27135
Recursos naturales no renovables	-	Protección ecológica	2,20645
Recursos naturales no renovables	-	Recursos naturales	1,66634
Recursos naturales no renovables	-	Residencial Urbano 1	54,17391
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 2	78,22453
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 3	67,91505
Recursos naturales no renovables	-	Múltiple	127,39677
Recursos naturales no renovables	-	Equipamiento	59,79660
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 2	95,19006
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 3	49,08469
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 4	12,66945
Recursos naturales no renovables		Patrimonial	3,06758

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal Norte:

Uso de suelo partida		Uso de suelo llegada	Factor
Residencial Urbano 1	-	Residencial 1QT	2,17513
Residencial Urbano 1	-	Residencial urbano 2	1,09295
Residencial Urbano 1	-	Residencial urbano 3	1,13823
Residencial Urbano 1	-	Múltiple	2,43161
Residencial Urbano 1	-	Equipamiento	1
Residencial Urbano 1	-	Patrimonial	1
Residencial Urbano 2	-	Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 2	-	Residencial 1QT	1,99014
Residencial Urbano 2	-	Residencial urbano 3	1,04143
Residencial Urbano 2	-	Múltiple	2,22481
Residencial Urbano 2	-	Equipamiento	1
Residencial Urbano 2	-	Patrimonial	1
Residencial Urbano 3	-	Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 3	-	Residencial 1QT	1,91097
Residencial Urbano 3	-	Residencial Urbano 2	1
Residencial Urbano 3	-	Múltiple	2,13630
Residencial Urbano 3	-	Equipamiento	1
Residencial Urbano 3		Patrimonial	1
Área de promoción	-	Residencial Urbano 1	1,08424
Área de promoción	-	Residencial 1QT	2,35837
Área de promoción	-	Residencial Urbano 2	1,18502
Área de promoción	-	Residencial Urbano 3	1,23412
Área de promoción	-	Múltiple	2,63646
Área de promoción	-	Equipamiento	1
Área de promoción	-	Patrimonial	1,00304
Patrimonial	-	Residencial Urbano 1	1,08095
Patrimonial	-	Residencial 1QT	2,35122
Patrimonial	-	Residencial Urbano 2	1,18143
Patrimonial	-	Residencial Urbano 3	1,23038
Patrimonial	-	Múltiple	2,62847
Patrimonial	-	Equipamiento	1
Equipamiento	-	Residencial Urbano 1	1,27711
Equipamiento	-	Residencial 1QT	2,77789
Equipamiento	-	Residencial	1,39583

		urbano 2	
		Residencial urbano 3	
Equipamiento	-		1,45365
Equipamiento	-	Múltiple	3,10545
Equipamiento	-	Patrimonial	1,18147
Múltiple	-	Residencial Urbano 1	1
Múltiple	-	Residencial 1QT	1
Múltiple	-	Residencial urbano 2	1
Múltiple	-	Residencial urbano 3	1
Múltiple	-	Equipamiento	1
Múltiple	-	Patrimonial	1
Residencial rural 1	-	Residencial rural 2	1
Residencial rural 1	-	Agrícola residencial	1
Residencial rural 1	-	Protección ecológica	1
Residencial rural 1	-	Recursos naturales	1
Residencial rural 1	-	Recursos naturales no renovables	1
Residencial rural 1	-	Residencial Urbano 1	11,94743
Residencial rural 1	-	Residencial 1QT	25,98724
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 2	13,05798
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 3	13,59897
Residencial rural 1	-	Múltiple	29,05155
Residencial rural 1	-	Equipamiento	9,35502
Residencial rural 1	-	Patrimonial	11,05267
Residencial rural 2	-	Residencial rural 1	5,34938
Residencial rural 2	-	Agrícola residencial	3,09502
Residencial rural 2	-	Protección ecológica	1,97788
Residencial rural 2	-	Recursos naturales	1
Residencial rural 2	-	Recursos naturales no renovables	1,84374
Residencial rural 2	-	Residencial Urbano 1	63,91134
Residencial rural 2	-	Residencial 1QT	139,01556
Residencial rural 2	-	Residencial urbano 2	69,85205
Residencial rural 2	-	Residencial urbano 3	72,74605
Residencial rural 2	-	Múltiple	155,40773
Residencial rural 2	-	Equipamiento	50,04355
Residencial rural 2	-	Patrimonial	59,12490
Agrícola residencial	-	Residencial rural 1	1,72838

Agrícola residencial	-	Residencial rural 2	1
Agrícola residencial	-	Protección ecológica	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales no renovables	1
Agrícola residencial	-	Residencial Urbano 1	20,64971
Agrícola residencial	-	Residencial 1QT	44,91582
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 2	22,56915
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 3	23,50420
Agrícola residencial	-	Múltiple	50,21212
Agrícola residencial	-	Equipamiento	16,16903
Agrícola residencial	-	Patrimonial	19,10321
Protección ecológica	-	Residencial rural 1	2,70461
Protección ecológica	-	Residencial rural 2	1
Protección ecológica	-	Agrícola residencial	1,56482
Protección ecológica	-	Residencial Urbano 1	32,31313
Protección ecológica	-	Residencial 1QT	70,28529
Protección ecológica	-	Equipamiento	25,30167
Protección ecológica	-	Patrimonial	29,89314
Recursos naturales	-	Residencial rural 1	6,78419
Recursos naturales	-	Residencial rural 2	1,26822
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	3,92517
Recursos naturales	-	Protección ecológica	2,50838
Recursos naturales	-	Recursos naturales no renovables	2,33826
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	81,05362
Recursos naturales	-	Residencial 1QT	176,30228
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	88,58775
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	92,25799
Recursos naturales	-	Múltiple	197,09117
Recursos naturales	-	Equipamiento	63,46622
Recursos naturales	-	Patrimonial	74,98337
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 1	2,90138
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 2	1
Recursos naturales no renovables	-	Agrícola residencial	1,67867
Recursos naturales	-	Protección	1,07275

no renovables		ecológica	
Recursos naturales no renovables	-	Recursos naturales	1
Recursos naturales no renovables	-	Residencial Urbano 1	34,66404
Recursos naturales no renovables	-	Residencial 1QT	75,39883
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 2	37,88614
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 3	39,45578
Recursos naturales no renovables	-	Múltiple	84,28957
Recursos naturales no renovables	-	Equipamiento	27,14247
Recursos naturales no renovables		Patrimonial	32,06798

de suelo en la Administración Zonal Quitumbe:

Uso de suelo partida		Uso de suelo llegada	Factor
Residencial Urbano 1	-	Residencial urbano 2	1
Residencial Urbano 1	-	Residencial urbano 3	0,94462
Residencial Urbano 1	-	Múltiple	1,03201
Residencial Urbano 1	-	Equipamiento	1
Residencial Urbano 1	-	Industrial 2	1
Residencial Urbano 1	-	Industrial 3	1
Residencial Urbano 2	-	Residencial Urbano 1	1,36996
Residencial Urbano 2	-	Residencial urbano 3	1,29409
Residencial Urbano 2	-	Múltiple	1,41381
Residencial Urbano 2	-	Equipamiento	1
Residencial Urbano 2	-	Industrial 2	1,32346
Residencial Urbano 2	-	Industrial 3	1
Residencial Urbano 3	-	Residencial Urbano 1	1,05863
Residencial Urbano 3	-	Residencial Urbano 2	15
Residencial Urbano 3	-	Múltiple	1,09251
Residencial Urbano 3	-	Equipamiento	1
Residencial Urbano 3	-	Industrial 2	1,02269
Residencial Urbano 3	-	Industrial 3	1
Área de promoción	-	Residencial Urbano 1	2,24671
Área de promoción	-	Residencial Urbano 2	1,63998
Área de promoción	-	Residencial Urbano 3	2,12228
Área de promoción	-	Múltiple	2,31862
Área de promoción	-	Equipamiento	1,14580
Área de promoción	-	Industrial 2	2,17045
Área de promoción	-	Industrial 3	1,60278
Equipamiento	-	Residencial Urbano 1	1,96083
Equipamiento	-	Residencial urbano 2	1,43131
Equipamiento	-	Residencial urbano 3	1,85223
Equipamiento	-	Múltiple	2,02359
Equipamiento	-	Industrial 2	1,89427
Equipamiento	-	Industrial 3	1,39883
Múltiple	-	Residencial Urbano 1	1
Múltiple	-	Residencial urbano 2	1
Múltiple	-	Residencial urbano 3	1
Múltiple	-	Equipamiento	1
Múltiple	-	Industrial 2	1
Múltiple	-	Industrial 3	1
Industrial 2	-	Residencial Urbano 1	1,03514
Industrial 2	-	Residencial urbano 2	1

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso

Industrial 2	-	Residencial urbano 3	1
Industrial 2	-	Múltiple	1,06827
Industrial 2	-	Equipamiento	1
Industrial 2	-	Industrial 3	1
Industrial 3	-	Residencial Urbano 1	1,40176
Industrial 3	-	Residencial urbano 2	1,02321
Industrial 3	-	Residencial urbano 3	1,32413
Industrial 3	-	Múltiple	1,44663
Industrial 3	-	Equipamiento	1
Industrial 3	-	Industrial 2	1,35418
Residencial rural 1	-	Agrícola residencial	1
Residencial rural 1	-	Protección ecológica	1
Residencial rural 1	-	Recursos naturales	1
Residencial rural 1	-	Residencial Urbano 1	5,74252
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 2	4,19174
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 3	5,42448
Residencial rural 1	-	Múltiple	5,92632
Residencial rural 1	-	Equipamiento	2,92861
Residencial rural 1	-	Industrial 2	5,54758
Residencial rural 1	-	Industrial 3	4,09664
Agrícola residencial	-	Residencial rural 1	1,25159
Agrícola residencial	-	Protección ecológica	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales	1
Agrícola residencial	-	Residencial Urbano 1	7,18728
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 2	5,24634
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 3	6,78921
Agrícola residencial	-	Múltiple	7,41732
Agrícola residencial	-	Equipamiento	3,66542
Agrícola residencial	-	Industrial 2	6,94329
Agrícola residencial	-	Industrial 3	5,12731
Protección ecológica	-	Residencial rural 1	1,84982
Protección ecológica	-	Agrícola residencial	1,47798
Protección ecológica	-	Residencial Urbano 1	10,62266
Protección ecológica	-	Equipamiento	5,41742
Recursos naturales	-	Residencial rural 1	2,67707
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	2,13893
Recursos naturales	-	Protección ecológica	1,44720
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	15,37312

Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	11,22157
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	14,52168
Recursos naturales	-	Múltiple	15,86516
Recursos naturales	-	Equipamiento	7,84009
Recursos naturales	-	Industrial 2	14,85125
Recursos naturales	-	Industrial 3	10,96699

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso

**de suelo en la Administración Zonal
Tumbaco:**

Uso de suelo partida	Uso de suelo llegada	Factor
Residencial Urbano 1	- Residencial 1A	2,59608
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 2	1,02686
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 3	1,10660
Residencial Urbano 1	- Múltiple	1,11013
Residencial Urbano 1	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 1	- Industrial 2	1
Residencial Urbano 1	- Industrial 3	1
Residencial Urbano 1	- Industrial 4	1
Residencial Urbano 1	- Patrimonial	1
Residencial Urbano 2	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 2	- Residencial 1A	2,52816
Residencial Urbano 2	- Residencial urbano 3	1,07765
Residencial Urbano 2	- Múltiple	1,08109
Residencial Urbano 2	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 2	- Industrial 2	1
Residencial Urbano 2	- Industrial 3	1
Residencial Urbano 2	- Industrial 4	1
Residencial Urbano 2	- Patrimonial	1
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 3	- Residencial 1A	2,34599
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 2	1
Residencial Urbano 3	- Múltiple	1,00319
Residencial Urbano 3	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 3	- Industrial 2	1
Residencial Urbano 3	- Industrial 3	1
Residencial Urbano 3	- Industrial 4	1
Residencial Urbano 3	- Patrimonial	1
Área de promoción	- Residencial Urbano 1	3,79425
Área de promoción	- Residencial 1A	9,85018
Área de promoción	- Residencial Urbano 2	3,89618
Área de promoción	- Residencial Urbano 3	4,19873
Área de promoción	- Múltiple	4,21211
Área de promoción	- Equipamiento	3,31049
Área de promoción	- Industrial 2	2,10859
Área de promoción	- Industrial 3	1
Área de promoción	- Industrial 4	1
Área de promoción	- Patrimonial	1
Patrimonial	- Residencial Urbano 1	11,54066
Patrimonial	- Residencial 1A	29,96048
Patrimonial	- Residencial Urbano 2	11,85069

Patrimonial	- Residencial Urbano 3	12,77094
Patrimonial	- Múltiple	12,81163
Patrimonial	- Equipamiento	10,06925
Patrimonial	- Industrial 2	6,41353
Patrimonial	- Industrial 3	2,16608
Patrimonial	- Industrial 4	2,09140
Equipamiento	- Residencial Urbano 1	1,14613
Equipamiento	- Residencial 1A	2,97544
Equipamiento	- Residencial urbano 2	1,17692
Equipamiento	- Residencial urbano 3	1,26831
Equipamiento	- Múltiple	1,27235
Equipamiento	- Industrial 2	1
Equipamiento	- Industrial 3	1
Equipamiento	- Industrial 4	1
Equipamiento	- Patrimonial	1
Múltiple	- Residencial Urbano 1	1
Múltiple	- Residencial 1A	2,33854
Múltiple	- Residencial urbano 2	1
Múltiple	- Residencial urbano 3	1
Múltiple	- Equipamiento	1
Múltiple	- Industrial 2	1
Múltiple	- Industrial 3	1
Múltiple	- Industrial 4	1
Múltiple	- Patrimonial	1
Industrial 2	- Residencial Urbano 1	1,79942
Industrial 2	- Residencial 1A	4,67145
Industrial 2	- Residencial urbano 2	1,84776
Industrial 2	- Residencial urbano 3	1,99125
Industrial 2	- Múltiple	1,99759
Industrial 2	- Equipamiento	1,57000
Industrial 2	- Industrial 3	1
Industrial 2	- Industrial 4	1
Industrial 2	- Patrimonial	1
Industrial 3	- Residencial Urbano 1	5,32790
Industrial 3	- Residencial 1A	13,83165
Industrial 3	- Residencial urbano 2	5,47103
Industrial 3	- Residencial urbano 3	5,89587
Industrial 3	- Múltiple	5,91466
Industrial 3	- Equipamiento	4,64860
Industrial 3	- Industrial 2	2,96089
Industrial 3	- Industrial 4	1
Industrial 3	- Patrimonial	1
Industrial 4	- Residencial Urbano 1	5,51814

Industrial 4	-	Residencial 1A	14,32554
Industrial 4	-	Residencial urbano 2	5,66638
Industrial 4	-	Residencial urbano 3	6,10640
Industrial 4	-	Múltiple	6,12585
Industrial 4	-	Equipamiento	4,81459
Industrial 4	-	Industrial 2	3,06662
Industrial 4	-	Industrial 3	1,03571
Industrial 4	-	Patrimonial	1
Residencial rural 1	-	Residencial rural 2	1
Residencial rural 1	-	Agrícola residencial	1,06792
Residencial rural 1	-	Protección ecológica	1
Residencial rural 1	-	Recursos naturales	1
Residencial rural 1	-	Recursos naturales no renovables	1
Residencial rural 1	-	Residencial Urbano 1	3,44889
Residencial rural 1	-	Residencial 1A	8,95361
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 2	3,54155
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 3	3,81656
Residencial rural 1	-	Múltiple	3,82872
Residencial rural 1	-	Equipamiento	3,00917
Residencial rural 1	-	Industrial 2	1,91667
Residencial rural 1	-	Industrial 3	1
Residencial rural 1	-	Industrial 4	1
Residencial rural 1	-	Patrimonial	1
Residencial rural 2	-	Residencial rural 1	1,68803
Residencial rural 2	-	Agrícola residencial	1,80269
Residencial rural 2	-	Protección ecológica	1
Residencial rural 2	-	Recursos naturales	1
Residencial rural 2	-	Recursos naturales no renovables	1
Residencial rural 2	-	Residencial Urbano 1	5,82183
Residencial rural 2	-	Residencial 1A	15,11394
Residencial rural 2	-	Residencial urbano 2	5,97823
Residencial rural 2	-	Residencial urbano 3	6,44246
Residencial rural 2	-	Múltiple	6,46299
Residencial rural 2	-	Equipamiento	5,07956
Residencial rural 2	-	Industrial 2	3,23539
Residencial rural 2	-	Industrial 3	1,09271
Residencial rural 2	-	Industrial 4	1,05503
Residencial rural 2	-	Patrimonial	1

Agrícola residencial	-	Residencial rural 1	1
Agrícola residencial	-	Residencial rural 2	1
Agrícola residencial	-	Protección ecológica	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales no renovables	1
Agrícola residencial	-	Residencial Urbano 1	3,22953
Agrícola residencial	-	Residencial 1A	8,38412
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 2	3,31629
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 3	3,57381
Agrícola residencial	-	Múltiple	3,58520
Agrícola residencial	-	Equipamiento	2,81777
Agrícola residencial	-	Industrial 2	1,79476
Agrícola residencial	-	Industrial 3	1
Agrícola residencial	-	Industrial 4	1
Agrícola residencial	-	Patrimonial	1
Protección ecológica	-	Residencial rural 1	3,34802
Protección ecológica	-	Residencial rural 2	1,98339
Protección ecológica	-	Agrícola residencial	3,57543
Protección ecológica	-	Residencial Urbano 1	11,54697
Protección ecológica	-	Residencial 1A	29,97687
Protección ecológica	-	Equipamiento	10,07475
Protección ecológica	-	Patrimonial	1,00055
Recursos naturales	-	Residencial rural 1	1,72872
Recursos naturales	-	Residencial rural 2	1,02411
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	1,84614
Recursos naturales	-	Protección ecológica	1
Recursos naturales	-	Recursos naturales no renovables	1
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	5,96217
Recursos naturales	-	Residencial 1A	15,47829
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	6,12234
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	6,59777
Recursos naturales	-	Múltiple	6,61879
Recursos naturales	-	Equipamiento	5,20201
Recursos naturales	-	Industrial 2	3,31338
Recursos naturales	-	Industrial 3	1,11905
Recursos naturales	-	Industrial 4	1,08047

Recursos naturales		Patrimonial	1
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 1	3,17238
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 2	1,87934
Recursos naturales no renovables	-	Agrícola residencial	3,38786
Recursos naturales no renovables	-	Protección ecológica	1
Recursos naturales no renovables	-	Recursos naturales	1,83510
Recursos naturales no renovables	-	Residencial Urbano 1	10,94118
Recursos naturales no renovables	-	Residencial 1A	28,40420
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 2	11,23511
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 3	12,10756
Recursos naturales no renovables	-	Múltiple	12,14614
Recursos naturales no renovables	-	Equipamiento	9,54620
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 2	6,08038
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 3	2,05356
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 4	1,98277
Recursos naturales no renovables		Patrimonial	1

ANEXO No.3

Asignación de zonificaciones en base al uso de suelo

Los datos consignados en el presente Anexo (3), se refieren al literal a) del Artículo No.9 de la presente Ordenanza, en la fórmula de cambio en la clasificación y/o uso de suelo, se utilizan para asignar zonificaciones con datos de ocupación y edificabilidad en correspondencia al uso de suelo requerido por un PUAE

Estos resultados surgen de la combinación entre capas cartográficas del PUOS vigente que superponen el uso de suelo y la zonificación, a partir de lo cual se establece las alternativas de zonificación correspondientes a cada uso de suelo.

USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN	
Residencial Urbano 1	A1002-25	
	A1003-35	
	A502-35	
	A602-50	
	A603-35	
	D102-80	
	D302-50	
Residencial Urbano 1A	A1002-35 (VB)	
Residencial Urbano 1QT	A602-50 (VU)	
	A604-50	
Residencial Urbano 2	A10008-25	
	A10012-25	
	A1006-35	
	A203-50	
	A404-50	
	A604-50 (PB)	
	A604-60 (PA)	
	A606-35	
	A606-60	
	A608-35	
	B303-50	
	B303-50 (PB)	
	B304-50	
	B304-50 (PB)	
	B305-50	
	B404-60	
	C203-60	
	C203-70 (PB)	
	C302-70	
	C303-70	
	C304-70	
	C304-70(PB)	
	D202-80	
	D203-50	
	D203-80	
	D302-80	
	D303-50	
	D303-80	
	D403-80	
	Residencial Urbano 3	A10006-25

	B406-60	
	B406-60(PB)	
	C603-40	
	D203H-70	
	D304-80	
Múltiple	A10016-25	
	A1005-40	
	A1006-40	
	A1008-35	
	A1010-35	
	A1014-50	
	A1016-40	
	A1020-40	
	A1252-5	
	A2025-35	
	A5008-25	
	A5010-25	
	A5012-25	
	A5016-25	
	A5020-25	
	A5030-25	
	A606-50	
	A606-50(PB)	
	A608-50	
	A608-50(PB)	
	A608-60(PB)	
	A610-50	
	A612-50	
	A810-35	
	A812-35	
	A812-50	
	C406-70	
	C406-70(PB)	
	C408-70	
	C408-70(PB)	
	C612-70	
	D202H-70	
	D302H-70	
	D303H-70	
	D406-70	
	D408-70	
	D610-70	
	Industrial 2	A1004i-60
		A604i-60
		A804i-60
		A804i-70
	Industrial 3	A808i-60
A10004i-75		
A20004i-70		
A20004i-75		
A2504i-70		
A5004i-60		
A5004i-75		
Industrial 4	A6004i-70	
	A25001-2	
Equipamiento	A2504i-60	
	A10010-20	
	A10014-25	
	A1004-40	
	A603-50	
	A604-40	
	A608-60	
B408-60		

Q

Patrimonial	A2502H-10
	A601H-30
	A602H-25
	D602H-45
	D603H-50
Agrícola residencial	A1002-35(VU)
	A2502-10
	A2502-5
Residencial Rural 1	A602-35
Residencial Rural 2	A1002-35
Recursos naturales	A25002-1.5
	A2502-20
	A5002-5
Recursos naturales no renovables	A10002-3
	A10002-5
Protección ecológica	A50002-1
	A5001-2.5

ANEXO No.4

Admisibilidad de Cambios en la Clasificación y Usos de Suelo Rural aplicada a PUAE

Podrán ser tratados conforme al procedimiento previsto en el artículo 4 de la presente ordenanza únicamente los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que propongan cambios en la clasificación y uso de suelo rural vigentes en el PUOS, contenidos en el presente anexo.

Uso de Suelo vigente en el PUOS (Suelo de Partida)	Uso de suelo llegada propuesto por el PUAE
Protección ecológica	Residencial urbano 1
Protección ecológica	Equipamiento
Protección ecológica	Agrícola residencial
Protección ecológica	Residencial rural 1
Protección ecológica	Residencial rural 2
Recursos naturales	Residencial urbano 1
Recursos naturales	Residencial urbano 2
Recursos naturales	Industrial 2
Recursos naturales	Industrial 3
Recursos naturales	Equipamiento
Recursos naturales	Agrícola residencial
Recursos naturales	Residencial rural 1
Recursos naturales	Residencial rural 2
Recursos naturales	Protección ecológica
Recursos naturales	Recursos naturales no renovables
Recursos naturales no renovables	Industrial 2
Recursos naturales no renovables	Industrial 3
Recursos naturales no renovables	Agrícola residencial
Recursos naturales no renovables	Residencial rural 1
Recursos naturales no renovables	Residencial rural 2
Recursos naturales no renovables	Recursos naturales
Recursos naturales no renovables	Protección ecológica

Q

VERO: ADTUNTAR
AL EXPEDIENTE
(ORIGINAL)

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: <i>Sandra Basso</i>
	FECHA: <i>18/07/2016</i>
	HORA: <i>15:45</i>
	FIRMA: _____
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	

LVARRO
19/07/2016

QUITO
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

Abogado

Sergio Garnica Ortiz

Presidente Comisión de Uso de Suelo

Presente

SG

1659

18 JUL 2016

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. Concejal 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. Concejales 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. Concejales 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. Concejales 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. Concejales 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

Oficio No. SGC-2017-

2171

Quito D. M.,

07 AGO. 2017

TICKET GDOC: 2016-033875

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente.-

Asunto: Se remite información sobre resoluciones
de la Comisión de Uso de Suelo.

De mi consideración:

En atención a su oficio No. 359-SGO-CMQ-2017 de 3 de agosto de 2017, recibido en esta Secretaría General en la misma fecha, mediante el cual solicita se informe sobre las decisiones tomadas en las sesiones de la Comisión de Uso de Suelo de fechas 10, 17, 31 de julio de 2017 y esa de trabajo de 20 de julio de 2017, en lo referente al Proyecto de Ordenanza que Regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, al respecto me permito informar lo siguiente:

En relación a las sesión ordinaria de 10 de julio de 2017, y conforme su requerimiento verbal, remito la transcripción del punto 9 del orden del día sobre el tema en referencia:

1. TRANSCRIPCIÓN DE LA PARTE PERTINENTE DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO DE 10 DE JULIO DE 2017

9. Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza Metropolitana que Regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

Concejal Sergio Garnica Ortiz: Presidente de la Comisión: Muy bien por favor vamos a iniciar el tratamiento de este proyecto de ordenanza, uno de los más importantes de estas fechas para ya dar el curso que corresponde, Pablo usted va a hacer la exposición, dónde está Jacobo, bueno, el informe de lo que hicimos la mesa de trabajo ya está incorporado el tema que pedimos y cómo están las últimas corridas para de una vez ya avanzar.

Concejal Jorge Albán: ¿Qué vamos a hacer?

Concejal Sergio Garnica Ortiz. Presidente de la Comisión: Creo que lo que discutimos en la mesa de trabajo, si es que hay algún reajuste en el texto que tengan los señores Concejales.

Concejal Jorge Albán: Yo tengo unas cositas puntuales pero no sé qué va a presentar, porque ya lo discutimos, no cierto, yo tengo unas observaciones bastante, bastante puntuales.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: A partir de la última mesa de trabajo realizada la semana anterior, el día viernes de la otra semana remitimos el proyecto de ordenanza, remitimos de manera oficial a la Alcaldía para que se tramite de manera oficial el proyecto de ordenanza.

Concejal Jorge Albán: Pero aquí no llego, es que ese es el problema, entonces yo no tengo la versión del viernes.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Pero es la misma que se les entregó a ustedes del día miércoles, no cambio nada, en la que les llegó a ustedes señores Concejales está el proyecto de ordenanza con sus respectivos anexos y los cuadros de las fórmulas, que son los mismos que están en este momento en pantalla, si es que desean podemos.

Concejal Jorge Albán: Son los mismos que revisamos, los ajustes del 20, 25, 70 por ciento.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Entonces si es que quieren revisar otra vez los valores.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Antes de eso, yo pediría que el concejal Jorge Albán nos diga cuáles son sus sugerencias, y si tienen los Concejales también, dentro del texto, antes de ir a la aplicación de la fórmula de una vez avanzar, por favor.

Concejal Jorge Albán: A ver, yo quiero decir que en principio tengo acuerdo con la ordenanza tal cual está formulada, creo que hemos realizado algo medio parecido a ordenanzas que ya hemos aprobado antes, de tal manera que me parece que hay que dar curso para tratamiento de esto en segundo debate, sin embargo me voy a permitir sugerir **un procedimiento intermedio** y es que si a nosotros que hemos estado aquí año y medio.

Concejal Eduardo Del Pozo: Esto hemos discutido, sí año y medio siquiera, si no son dos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Y ya no iba este jueves, si no abrir.

Concejal Jorge Albán: Abrir una mesa de trabajo, que pudiera ser en estos días mismo, pero que no sé si los Concejales, el resto de Concejales tengan, va a tener chance de revisar, leer.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Es que el problema es que veo una dificultad, porque tenemos por ejemplo el tema de los taxis mañana, y todo concentrado ahí, o sea, debería ser máximo la siguiente semana **hacer un tallercito**.

Concejal Jorge Albán: Y eventualmente una extraordinaria para tratar el tema, pero me parece que **hay que hacer un taller**, si algún Concejal no quiere ir ya, pero que no falte por la Comisión de un taller amplio en donde se discuta el tema; yo tengo una primera observación.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Dígale el artículo por favor para ir viendo.

Concejal Jorge Albán: El artículo proyectos exonerados de la concesión onerosa, siete perdón, el literal b), yo entiendo el sentido de este artículo y es introducir como un tratamiento especial las urbanizaciones de interés social, vivienda de interés social, un acuerdo de esta Comisión, pero no son cualquier urbanización, son los proyectos PUAE, porque la urbanización está tratado ya después en otro punto, debería decir los proyectos urbanísticos especiales promovidos por, porque las urbanizaciones van tipo otro tratamiento de acuerdo a lo que hemos convenido.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Por favor que se recoja esa observación.

Concejal Jorge Albán: Esa es la una, la segunda es en el artículo 12 literal 7, al final del literal 7 de la mitigación del impacto.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de la mitigación del impacto.

Concejal Jorge Albán: Entidad responsable de la mitigación correspondiente.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Ya, de la mitigación correspondiente, se remplace impacto por correspondiente, Concejales están de acuerdo.

Concejal Jorge Albán: Luego, tengo en el artículo 15 nuevamente se utiliza el convenio de pago, de la preocupación que a mí me ha quedado respecto a este tema es que cuando introducimos el concepto de convenio, introducimos una figura jurídica institucional municipal por la cual las obligaciones se establecen desde que se firma el convenio, mientras que la figura que estamos utilizando aquí es que la fecha de exigibilidad es a partir del 25 mes, entonces hay que eliminar la palabra convenio de pago.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Si, porque si no, no tenemos argumento para solventar intereses.

Concejal Jorge Albán: Introducimos la figura de convenio y generamos alguna ambigüedad, que me da la impresión a mí, de lo que pude entender de la explicación; entonces eliminar la palabra convenio, cuando el pago se realice, tal vez hay que introducir alguna palabra por ahí que.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Será plazos de pago.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Cronograma puede ser.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Plazos o cronograma de pago para el tema de vivienda.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Es que el plazo también lo pueda generar implícitamente un interés, no cierto.

Concejal Jorge Albán: Además hay un tema de redacción, porque ahí dice convenio de pago, está ahí, cuando se emita la licencia.

Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión: Cronograma creo que sería.

Concejal Jorge Albán: O licencia, porque la licencia se emite inmediatamente, y ahí se cobra el 10%, cuando se emita la licencia se cobrará más – menos el 10% y de ahí viene exactamente lo mismo.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Entonces aquí, cuando se realice, quitémosle, este sería en el segundo inciso quitemos convenio y directo nos vamos a la licencia, pago de licencia.

Concejal Jorge Albán: Y luego, me parece que debería introducirse una transitoria primera, con la cual se exime del procedimiento del artículo 4 a los proyectos que ya están presentados, ya tienen incluso un informe favorable, no les vamos a hacer que empecen desde cero todo el procedimiento.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Los que ya tienen han avanzado en el tratamiento en la Comisión, o sino al contrario que los procedimientos, de aquí en adelante serán a partir de la vigencia de esta, para que no tenga el carácter retroactivo, para el procedimiento no para las fórmulas.

Concejal Jorge Albán: Artículo 4, para los proyectos, expedientes que se han iniciado antes de la emisión de la ordenanza, se les recibirá del cumplimiento de los procedimientos establecidos en el artículo 4.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Y en la exposición de motivos incorporamos la justificación que han venido presentando y tenemos, que sé yo, 18, 22, lo que sea, a la fecha, porque son todos a la fecha, los que ya hemos venido, en la exposición de motivos hay que mencionar que se han presentado a la Municipalidad, a través de la Secretaría 28, 38, los que sea, a la fecha.

Concejal Jorge Albán: Pero tenemos que poner la presentación formal, no es que vinieron con una idea.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Todos los que tienen informe de pertinencia.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: No, es que no solo eso, porque puede otros que si hayan avanzado un poco, que solamente ustedes le pidieron corrija tal cosa, cambien tal cosa, un poco es lo que hacen ustedes.

Concejal Jorge Albán: Tal vez puede ser un poquito más amplio, porque de alguna manera podría ampliarse o completarse con algo, porque en el artículo 4 lo que se dice, y eso genera equívocos, es que se presentará una copia también a la Comisión al inicio del procedimiento, como que la Comisión tuviera que dar alguna autorización previa.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Claro, es un tema solo de conocimiento y la contabilización de plazos.

Concejal Jorge Albán: Entonces debería quedar que eso se entregue una copia a la Comisión, pero debe quedar claro que no es que inicia de cero, o sea, ese es el sentido de la transitoria, yo tengo eso, insisto me parece que **se requiere un buen taller**.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Yo quisiera pedir, por ejemplo, antes que pasemos esto Jorge, porque en la disposición, primero hay que incorporar una disposición, si puede ser redundante con la que ya está el tema legal, relacionado local, la vivienda de interés social exigir, cuando sean proyectos residenciales, al menos el 10 % de vivienda de interés social, lo que hablábamos, ¿te acuerdas?

Concejal Jorge Albán: Que está en otra norma, pero a lo mejor si se vuelve a insistir.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Redundar no hace daño.

Concejal Jorge Albán: Pero tal vez, para que no suene a duplicación, haciendo referencia a la ordenanza donde se establece que hay ese 10%.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Y le ponen en la parte considerativa inclusive y en la exposición de motivos a esa ordenanza; y otro tema dentro de la disposición reformativa, reformese el artículo 26 de la Ordenanza No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo, donde establece que son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada susceptibles de implementación en lotes que reúnan las siguientes características, en la a) dice superficie a partir de 10 mil metros cuadrados en lotes ubicado en áreas o centralidades según el PMDOT con extensiones a parte de los tres mil, esa extensión, acuérdense que nosotros de acuerdo a nuestra zonificación tenemos, arranca o la que más coincide es de 2.500, quedamos en solventar eso, son sé si eso puede ayudar o es demasiado riesgo ya en la parte técnica, eso te acuerdas que quedamos en debatir si le mandábamos los 2.500, que es lo que existe en nuestra legislación y si no le dejábamos.

Concejal Jorge Albán: No, nuestra legislación es cuatro mil.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: O sea, pero en los lotes mínimos, que tenemos de 200, 300, 600, 1.000, 1.500, 2.000, 2.500 no tenemos de 3.000, entonces para ajustarle a lo que tenemos.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: De hecho sí tenemos realizado el estudio de cuales son lotes vacantes y cuales es su área en las áreas de centralidad, en base a eso es lo que se decidió.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Pero los 3.000 sí abarca, porque si no de gana dejamos una expectativa que no va a ser eficaz, por un tema de la eficacia del cumplimiento de esta área.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Claro el objetivo era implementar las facilidades a que se genere el PUAE en la centralidad, entonces sí hay lotes de 3.000 y si es que se le bajara a 2.500 aumenta totalmente el área.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: En el análisis cuál es la recomendación, mantiene los 3.000 o sí es posible los 2.500.

Arq. Pablo Macanchi, funcionario de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda: Nosotros recomendábamos los 3.000, por eso es que.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Se ratifica los 3.000, bueno, si es que es técnicamente, y otro tema que sí es importante y de lo que hoy día veíamos, en el artículo 2 el tema de las definiciones, sí deberíamos nosotros establecer un concepto de lo que es la vivienda prioritaria, para recoger lo que establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Uso de Suelo, con eso le damos un paraguas a la vivienda de interés público y la vivienda de interés social y con eso nos anclamos a lo que también pueden generar proyectos a través del Gobierno, entonces metamos lo que es la vivienda prioritaria y lo que corresponda en el desarrollo; Álvaro le ponen por favor lo de vivienda de interés prioritario con eso solventamos muchísimo el tema, ¿de acuerdo?

Concejal Eduardo Del Pozo: Sí, simplemente que en esta reunión **que vamos a socializar con todos los Concejales**, se haga un cuadro como nos han venido presentando a nosotros, de los valores que tendrían que pagar en los distintos escenarios, de todos los PUAE que se tienen, que se están suspendidos, entiendo que son como 20 y pico, no cierto, 25 creo que son, o algo así no sé.

Concejal Jorge Albán: Sergio, para la reunión yo sugiero primero tener el texto final con las observaciones de ahora, que no son muchas, que pueden resolver ahora mismo, lo segundo es que los anexos requieren alguna explicación de la gente si solo le pide la ley no va a entender, entonces el anexo 1 requiere un explicación dentro de un disposición transitoria porque se usa ese, lo mismo el 2 y el 3, y respecto al anexo de los cuadros, perdón esto no es anexo, esto no es anexo, hay que ponerlo como un ejemplo de, de cómo se aplicaría la fórmula, un ejemplo de aplicación, yo diría que aquí si se reduce a los que tienen ya el informe de viabilidad, no los 27 porque más hay que ver, van a cambiar, pueden cambiar mucho, de gana generamos expectativas falsas, en cambio los que tienen informe de viabilidad.

Concejal Eduardo Del Pozo: La lógica de esto es en cambio tener a ciencia cierta una realidad pragmática de lo que significa las fórmulas, no ha nosotros que a lo mejor ya tenemos un poco más clara, después de 2 años, pero al resto de Concejales.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Listo, ¿alguna otra sugerencia señores Concejales?, si no hay para someter a votación ya la aprobación de este PUAE.

Concejal Eduardo Del Pozo: Estamos con los informes jurídicos.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Todo tenemos, tenemos todo, informe por Secretaría, tenemos todo la motivación por parte del Alcalde, muy bien entonces por favor, con lo que se ha dicho hay que coordinar agendas **para hacer una mesa de trabajo** con todos los 21

Concejales y el Alcalde, y de esa manera ya que quede listo para conocimiento, si es que, ahora tema operativo, si es que en la mesa de socialización surgiera algo más podemos directamente en **segundo debate o en la Comisión dependiendo.**

Concejal Jorge Albán: Sí, a menos que sea cosa muy compleja.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: Muy bien, primero yo quiero felicitar y agradecer a los señores Concejales por todo lo que se ha venido trabajando, a la Secretaría de Territorio, a la Secretaría de Desarrollo Productivo, a la Dirección Tributaria, ustedes son de la Dirección Tributaria, a la Dirección Financiera, a todos quienes han venido trabajando a lo largo de estos largos meses y años frente a este tema nada fácil, pero que al fin va saliendo y que es lo fundamental para generar una dinámica diferente, que es lo que los señores promotores han estado también esperando, luego de este reconocimiento y felicitación, someta a votación señorita Secretaria.

Secretaría: Sí señor Presidente.

Concejal Jorge Albán: A favor.

Concejal Marco Ponce: A favor.

Concejal Eduardo Del Pozo: A favor.

Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión: A favor, con todas las observaciones que se ha hecho el día de hoy, queda aprobado este PUAE. Siguiendo punto.

2. En sesión de 17 de julio de 2017 se tomó las siguientes decisiones con relación al tema en referencia:

- **Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E):** Da inicio a la sesión e indica que, dada la complejidad del tema a la Comisión le ha parecido que era importante que **se invite a todos los señores Concejales**, para poder discutir con suficiente tiempo y anticipación el contenido de la concesión onerosa y la aplicación de la fórmula; de esta discusión **hay un informe previo preliminar favorable de la Comisión, pero antes del segundo debate querían que pase por este taller**, evidentemente el que haya un informe favorable no quiere decir que eso sea definitivo, eventualmente se podrán hacer ajustes y consideraciones adicionales, recogiendo las observaciones que puedan tener los Concejales y eso les llevará a que vayan a una nueva reunión de Comisión o que de una vez pase directamente ya al Concejo.

- **Concejal Jorge Albán, Presidente de la Comisión (E):** Cierra el tema indicando que se verá la probabilidad de convocar una mesa de trabajo el día jueves, insistir en la asistencia de los señores Concejales, consulta al señor Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda si el texto de proyecto se lo puede enviar enseguida para tratarlo en la mesa de trabajo del jueves, a lo cual señor Secretario indique si lo puede enviar enseguida.

3. En mesa de trabajo de 20 de julio de 2017 se tomó las siguientes conclusiones con relación al tema en referencia:



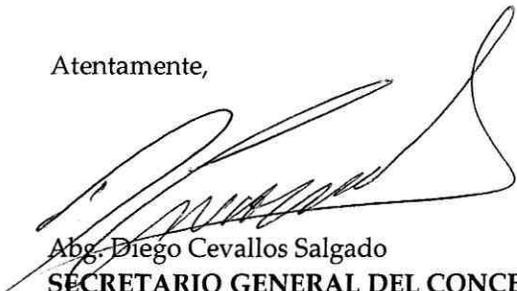
- 1.- Hay que fortalecer un poco la declaración de principios, el tema del plan del ordenamiento, las centralidades, etc.
- 2.- Hacer una formulación general sobre la vinculación de los PUAE con los planes de ordenamiento, y las restricciones.
- 3.- Corrección de cuadros (en zonas donde no hay, no hay, no generar equívocos en zonas de protección ecológica).
- 4.- Pequeños ajustes que se plasmaron en la normativa.
- 5.- Agregar anexos (los cuadros son ejemplos no anexos).

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes.

4. En sesión de 31 de julio de 2017 se tomó las siguientes decisiones con relación al tema en referencia:

- **Concejal Sergio Garnica Ortiz Presidente de la Comisión:** Propone suspender la sesión, se da oportunidad a la Secretaría para que pase a limpio lo que han dicho y que afine el tema de los cuadros; y, se reinstalarán miércoles o jueves, dependiendo de la Sesión Conmemorativa de Concejo, a fin de aprobar para que pase a Concejo. En la reinstalación, miércoles o jueves, entregarán a limpio el tema con los criterios de este momento, con la directriz de ser radicales en protección ecológica, vean la posibilidad de incorporar un artículo para la semaforización, y se volverá al tema del 25%, con eso se cierra el tema para habilitar que vaya al Concejo.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	VLoachamín	SC	2017-08-04	e.
Revisado por:	JMorán	PGC	2017-08-04	

Ejemplar 1: Concejal Sergio Garnica Ortiz

Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico

Ejemplar 3: Archivo antecedentes

Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo

C.C. para conocimiento:

Ejemplar 5: Sr. Jorge Alban, Miembro de la Comisión de Uso de Suelo.

Ejemplar 6: Abg. Eduardo Del Pozo, Miembro de la Comisión de Uso de Suelo.

Ejemplar 7: Sr. Marco Ponce, Miembro de la Comisión de Uso de Suelo.

Ejemplar 8: Msc Patricio Ubidia, Miembro de la Comisión de Uso de Suelo.



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Yes: Coordinar con Vero
[Firma]

Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL

Quito, 3 de agosto de 2017
Oficio No. 359-SGO-CMQ-2017

2016-033875

Abogado
Jaime Morán Paredes
SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO
Presente.-

De mi consideración:

En virtud de la negativa del Concejal Eduardo del Pozo de continuar con el tratamiento del Proyecto de Ordenanza que Regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales en la reinstalación de la sesión de la Comisión de Uso de Suelo de 3 de agosto de 2017, solicito a usted me informe las decisiones tomadas en las sesiones de Comisión de Uso de Suelo de fechas 10, 17, 31 de julio de 2017 y mesa de trabajo realizada con fecha 20 de julio de 2017. A fin de esclarecer el procedimiento y continuar con el trámite en la Comisión de Uso de Suelo y se posibilite que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza.

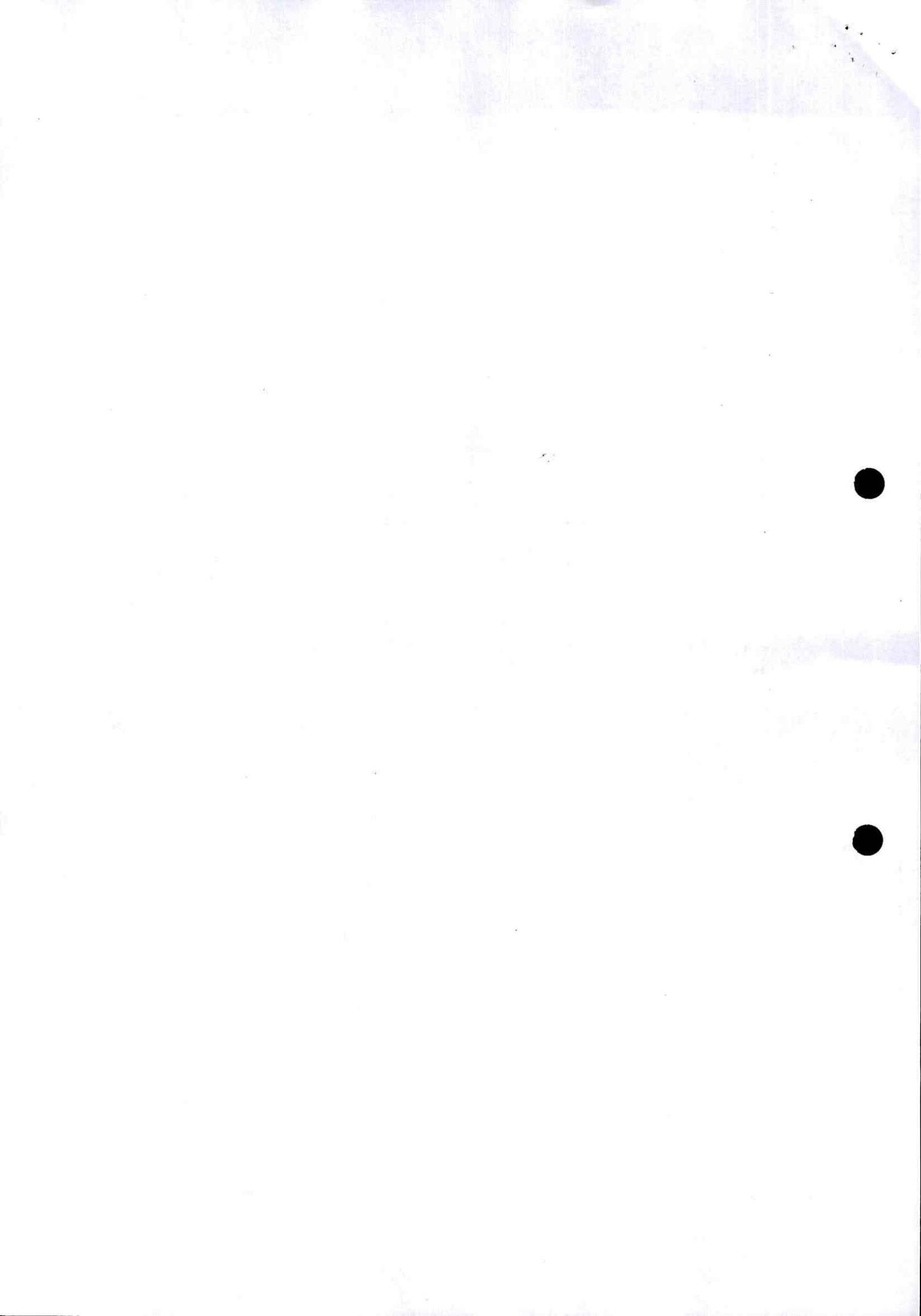
Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

C.c.: Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde Metropolitano de Quito.
Concejales miembros de la Comisión Uso de Suelo.

SECRETARÍA GENERAL MUNICIPIO METROPOLITANO DE QUITO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 12:11
QUITO	03 AGO 2017
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: [Firma]



*Comisión de
Uso de Suelo
28/07/2017*

Abogado
Sergio Garnica
**Presidente de la Comisión de Uso de Suelo
Distrito Metropolitano de Quito**

Presente

Señor Concejal:

Asunto: Proyecto de Ordenanza de Concesión Onerosa de Derechos

Por medio de la presente se remite el proyecto de "Ordenanza Metropolitana que Regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales", que contiene la Exposición de Motivos y el texto de la ordenanza propuesta con sus tres (3) anexos, en base a las observaciones emitidas por los Sres. Concejales en la última mesa de trabajo ampliada realizada por la Comisión de Uso de Suelo y a la solicitud realizada por la Secretaría de Ambiente.

Además se adjunta un cuadro de ponderación sobre la dificultad de los cambios de uso de suelo enfocados en áreas rurales e industriales.

Atentamente,

Jacobo Herdoiza
Arq. Jacobo Herdoiza.

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Pablo Macanchi	DMPPS	27.07.2017	5/1
Revisado por:	Arq. María González	DMPPS	27.07.2017	MS

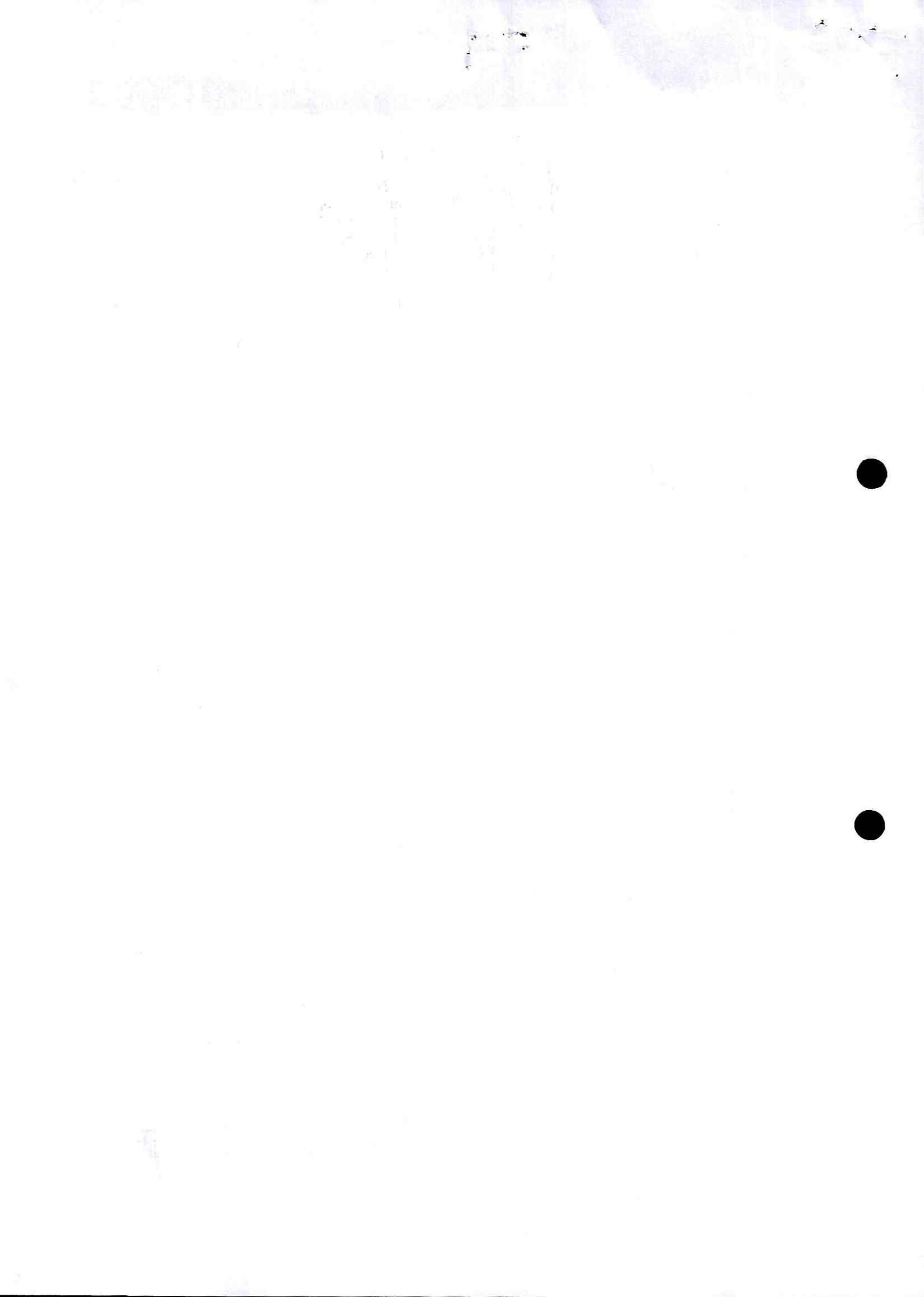
SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
HORA: 10:10

28 JUL 2017

QUITO
ALCALDÍA

NÚMERO DE HOJA: 45h.



Exposición de Motivos

La 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, uso y ocupación del suelo, que mejoran el aprovechamiento de los lotes privados.

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

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

Como se ha manifestado en el párrafo anterior, múltiples son las fuentes que conllevan efectos de apreciación en el suelo; en tal sentido y en vista de que los Proyectos Urbanísticos 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.

En este sentido, cabe desacatar que el Régimen del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, concibe a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales como instrumentos complementarios de planificación territorial, los cuales deben estar alineados a las políticas, objetivos y modelo de ordenamiento territorial establecidos en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), cuyas bases conceptuales, para la construcción de dicho modelo, se expresan a continuación:

1. Compactación y redensificación del espacio urbano consolidado, a través de la compactación del tejido urbano y el aumento considerable de la densificación edificatoria y poblacional.
2. Consolidación de una estructura metropolitana de archipiélago y de un sistema de ordenamiento territorial policéntrico. Mediante el establecimiento de límites precisos que contengan el tejido urbano consolidado, construyendo un sistema de islas urbanas que se despliegan de manera controlada sobre el territorio, garantizando la coexistencia de la mancha urbana con la complejidad y riqueza de la ecología sobre el territorio geográfico del distrito metropolitano y erradicando la condición actual de semi-urbanización.
3. Construcción de una infraestructura verde transversal y multiescalar, que permita reconectar los sistemas ecológicos que han quedado interrumpidos por el desarrollo de un espacio urbano consolidado extremadamente largo y estrecho. Existe una gradiente ecológica de alto valor que se desarrolla fundamentalmente, a grandes rasgos en la dirección este - oeste, por lo que se pretende adecuar el tejido urbano, a través de corredores ecológicos transversales.
4. Entendimiento de las condiciones fisiográficas del territorio metropolitano como una condición fundamental del ordenamiento territorial y urbano. El modelo territorial propuesto considera la geografía como un elemento articulador del ordenamiento territorial que trascenderá a escala regional para impactar sobre todas las escalas, incluida la local.

El modelo territorial contenido en el PMDOT 2015- 2025 del Distrito Metropolitano de Quito, busca organizar el territorio de modo holístico de manera que abarque los aspectos esenciales del funcionamiento urbano y rural, estructurado bajo los siguientes criterios:

1. Visión de sostenibilidad integral en el DMQ, como factor transversal a todos los componentes sectoriales y territoriales.
2. Sistema de centralidades y subcentralidades, entendidas como nodos de convergencia de la población.
3. Conservación del patrimonio natural sin perjuicio de viabilizar el usufructo de sus potencialidades biodiversas en condiciones de sostenibilidad.
4. Se considera esencial la calidad multiescalar en estrecho vínculo con similares características de las centralidades y subcentralidades ya mencionadas.

Por lo expuesto, indistintamente aplicados al suelo urbano o rural, los PUAE deben coadyuvar a la concreción en el territorio de las políticas de ordenamiento y desarrollo, y por tanto ser concordantes con las capacidades receptoras del entorno en el cual se implantan; contribuir a la definición de las vocaciones y características deseadas para un determinado territorio y constituirse en iniciativas estructurantes del modelo de ordenamiento territorial.

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

Por su parte, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con base a resoluciones administrativas emitidas por ella y que fijan los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, así como la conformación y funcionamiento de la Mesa Técnica para su evaluación, ha tratado 34 proyectos en el periodo comprendido entre agosto de 2014 hasta la presente fecha, siendo al menos 14 los proyectos que se encuentran activos a la fecha, los cuales en su mayoría son de promoción privada y esperan la expedición de la presente ordenanza para continuar con su aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Para establecer un cálculo objetivo de la revalorización del suelo producto de los beneficios normativos generados por un PUAE, la Comisión de Uso de Suelo y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, han mantenido múltiples sesiones ordinarias y extraordinarias, así como mesas de trabajo, para analizar objetivamente la aplicación del instrumento de Concesión Onerosa de Derechos, cuyos resultados finales se concretan en dos métodos de cálculo que se detallan a continuación:

1. Concesión onerosa de derechos por cambio de uso y clasificación de suelo.- Para este cálculo, el método se ha basado en dos ordenanzas siendo estas: el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (Ordenanza Metropolitana No. 127, sancionada el 25 de julio de 2016) y el Plano de Valor de Suelo Urbano y Rural (Ordenanza Metropolitana No.093, sancionada el 23 de diciembre de 2015).

En primer lugar, la base cartográfica del PUOS, ha permitido establecer los polígonos de usos de suelo existentes en función de la clasificación del suelo, lo cual se expresa en el Anexo No.1 de la presente ordenanza. Esto permite enlazar la clasificación de suelo con los usos potenciales requeridos por un PUAE.

En segundo lugar, la combinación de las bases cartográficas del PUOS y las AIVA, produjeron un valor promedio del suelo en base a su uso, a nivel de cada Administración Zonal. Posteriormente, se realizó una relación entre los valores promedio por cada uso de suelo, con el fin de establecer sus índices de revalorización al cambiar de un suelo con un específico uso y clasificación a otro con distintas características. Los índices de revalorización se encuentran expresados en el Anexo No. 2 de la presente ordenanza y son utilizados en la fórmula de cálculo de COD por cambios en el uso y clasificación del suelo para determinar el incremento del valor del suelo por este tipo de cambios normativos y capturar un porcentaje de esta revalorización a favor de la municipalidad.

Respecto a la asignación de zonificaciones de ocupación y edificabilidad, esta se hace en correspondencia al uso de suelo requerido por un PUAE, de tal suerte que los datos de zonificación consignados en el anexo 3 de la presente ordenanza, resultan de la combinación entre capas cartográficas del PUOS vigente que superponen el uso de suelo y la zonificación, a partir de lo cual se establece las alternativas de zonificación correspondientes a cada uso de suelo.

2. Concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad.- La cual está basada en el peso admisible del terreno en la estructura de costos de un proyecto inmobiliario. La estructura de costos incorpora los siguientes componentes: Costos Directos, Costos Indirectos y Valor del Suelo, todos estos deberán ser declarados por los promotores y/o propietarios del PUAE en función de la ordenanza de valoración de suelo realizada por la Dirección Metropolitana de Catastros.

Se propone que el valor a pagar por derechos de edificabilidad, sea un porcentaje de la diferencia entre el valor del suelo de llegada (costo admisible del terreno en función de los COS total demandado por el PUAE) menos el valor del suelo de partida (costo admisible del terreno calculado en función de COS total vigente en el PUOS). Para tales efectos, la participación del terreno en la estructura de costos del proyecto representa el 12% de los costos directos más los costos indirectos, porcentaje que se mantiene constante para el cálculo del valor del terreno de partida y de llegada.

Para definir el valor de los costos directos e indirectos, se ha tomado como base los precios del m² de construcción que constan en la ordenanza de valoración de suelo realizada por la Dirección Metropolitana de Catastros, así como los factores de uso dependiendo de la tipología de edificación.

Mediante estos mecanismos, se espera que la concesión onerosa de derechos aplicada a PUAE incremente 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; 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 un tratamiento particular 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.

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

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

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

**ORDENANZA METROPOLITANA N°
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe N° de de 2017, de la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador señala los organismos y dependencias que conforman el sector público;

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador señalan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010) establece como funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: "a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales".

Que, el artículo 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010), estipula de los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne.

Que, el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (R.O. No. 303 de 19 de octubre de 2010) establece como Atribuciones del Concejo Metropolitano.- "Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones".

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

Que, 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 en su artículo 8 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, el artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (R.O. No. 790 de 5 de julio de 2016) establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Que, el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (R.O. No. 790 de 5 de julio de 2016) establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

Que, el artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras.

Que, el artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "la vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social".

Que, el artículo 87 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, harán uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente."

Que, el artículo 88 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que la "producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado. El Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción."

Que, de conformidad con el artículo 14, numerales 1, 8 y 11 letra g) del Código Orgánico Monetario y Financiero son funciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera formular y dirigir las políticas monetaria, crediticia, cambiaria y financiera, incluyendo la política de seguros y de valores, y autorizar la política de inversiones de los excedentes de liquidez y de

las reservas internacionales. Así mismo, le corresponde a la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera generar incentivos a las instituciones del sistema financiero para la creación de productos orientados a promover y facilitar la inclusión económica de grupos de atención prioritaria tales como las personas en movilidad humana, con discapacidad, jóvenes y madres solteras;

Que, mediante Resolución No. 045-2015-F de 5 mayo de 2015, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera expidió la "Política para el financiamiento de vivienda de interés público en las que participan el Banco Central del Ecuador o el Sector Financiero Público conjuntamente con los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario", instrumento regulatorio que establece los lineamientos generales para el financiamiento de vivienda de interés público;

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

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

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

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 156 sancionada el 19 de diciembre de 2011 establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: de las licencias metropolitanas urbanísticas, cuyos artículos 82 y 83 (2) establecen el ámbito y el procedimiento para el licenciamiento administrativo especial;

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., la Dirección Metropolitana Tributaria,

Que, mediante oficio No., la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, adjunta la exposición de motivos sobre la necesidad de expedir la presente ordenanza; y,

Que, mediante oficio, la Procuraduría Metropolitana emite informe legal favorable para la expedición de la presente ordenanza.

En ejercicio de la atribución que le confiere el art. 57, letra a) y art. 87, letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y art. 8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito:

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES

Capítulo I NORMAS GENERALES

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

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

- a) **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.
- b) **AIVAR áreas especiales:** Áreas de Intervención Valorativa establecidas de acuerdo a la delimitación del suelo rural, cuyo valor corresponde al promedio aritmético de los datos obtenidos en la etapa de investigación de lotes de hasta 5.000 m²., según los criterios y las consideraciones estipuladas en las Normas Técnicas de Valoración para los Bienes Inmuebles Rurales del Distrito Metropolitano de Quito
- c) **Área neta total de construcción excedente (ANE):** Para efectos de esta ordenanza, es el área total computable a incrementarse, por encima de los coeficientes establecidos

(COS Total) en el PUOS para un determinado predio. Resulta de sumar todos los espacios construidos computables que exceden el COS total.

- d) **Área útil (neta) urbanizable (AUU):** Es el resultado de descontar del área bruta urbanizable del terreno las áreas de vías y /o pasajes; las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías; áreas de protección de quebradas, ríos y las áreas de protección especial: Oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción a centrales hidroeléctricas, acueductos y canales de riego.
- e) **Área útil vendible (AUV):** Es el resultado de descontar del área útil urbanizable las áreas verdes y de equipamiento públicas. Estas áreas son susceptibles de ser vendidas o sujetas a transferencia de dominio.
- f) **Concesión onerosa de derechos:** Instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, como un mecanismo de captura de plusvalía, que garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística, según lo establecido en el art. 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga derechos urbanísticos sujetos a concesión onerosa, diferentes a los establecidos en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), en materia de habilitación de suelo y edificación, según los siguientes casos: cuando existan modificaciones en la clasificación, uso y zonificación de suelo, incluyendo el incremento de los coeficientes de ocupación del suelo, que permitan un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo. Para efectos de esta ordenanza, la concesión onerosa de derechos se calculará únicamente sobre los derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en el PUOS y por tanto operará como un mecanismo de captura de plusvalía por la revalorización del suelo derivada de su recalificación urbanística, la cual resultará de la aprobación de la ordenanza que regulará al PUAE.
- g) **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 edificable computable total y el área del lote.
- h) **Edificabilidad.-** Es el área de edificación máxima expresada en m² y equivalente al COS total establecido en el PUOS o en la ordenanza del PUAE.
- i) **Habilitación del suelo.-** Es el proceso técnico de división del suelo del cual resultan lotes individualizados, susceptibles de transferencia de dominio, según lo establecido en la ordenanza metropolitana que regula el Régimen del Suelo. Puede operarse mediante procesos de subdivisión (división del suelo en hasta 10 lotes), de urbanización (división del suelo superior a 10 lotes) o de reestructuraciones parcelarias.
- j) **Informe de Viabilidad.-** Es el informe que contiene los fundamentos técnicos necesarios para sustentar el tratamiento del proyecto de ordenanza que regulará al PUAE. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, elaborará dicho informe, acogiendo los análisis, informes y recomendaciones de la Mesa Técnica de PUAE, determinando en él la viabilidad o inviabilidad del PUAE objeto de análisis. Este informe no generará derechos urbanísticos ni constituirá aprobación del proyecto, lo cual solo se conseguirá una vez aprobada la respectiva ordenanza.
- k) **Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE:** Son instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

- I) **PUOS:** Plan de Uso y Ocupación de Suelo es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

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

Artículo 4.- Conocimiento previo de la Comisión de Uso de Suelo.- El ingreso del trámite de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales constará de dos expedientes idénticos y se lo realizará a través de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito. Dicha instancia remitirá un expediente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y subirá esta información en el archivo digital de la Secretaría General de Concejo. El otro expediente se remitirá a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, para su trámite administrativo respectivo.

Para el efecto, los promotores o propietarios deberán conformar el expediente con la siguiente información: nombre o razón social del propietario o promotor; ubicación del proyecto; superficie del terreno a intervenir; uso o destino propuesto; cuadro de áreas estimadas; plano topográfico; cuadro comparativo de la clasificación, uso y zonificación de suelo actual y propuesto; monto estimado total de inversión; justificación del PUAE y de sus aportes urbanísticos. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, además de la información aquí señalada, requerirá del promotor o propietario del PUAE, información adicional según lo previsto en la resolución que establezca para regular el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.

Una vez conocida la propuesta por parte de dicha Secretaría, esta emitirá un informe de viabilidad o inviabilidad en un plazo de hasta 60 días contados a partir de la notificación de la Secretaría General de Concejo. Este informe será puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo con la finalidad de que esta instancia, previa resolución, remita al Concejo Metropolitano la respectiva propuesta de ordenanza o, caso contrario, informe sobre la inviabilidad del proyecto, lo cual será resuelto en última instancia por el Concejo.

El plazo imputable a la Secretaría comenzará a correr una vez que la información del PUAE cumpla con todos los requisitos establecidos y no considerará los tiempos que el proponente se tome para elaborar los estudios y las correcciones derivadas de los análisis y subsanaciones solicitadas por los integrantes de la Mesa Técnica de PUAE, los mismos que no serán superiores a 60 días, prorrogables por hasta dos ocasiones.

Artículo 5.- 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 la distancia más cercana al predio.

Artículo 6.- Sujetos de la Concesión Onerosa de Derechos.- Están obligados a cancelar los valores generados por concepto de concesión onerosa de derechos, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que promuevan un PUAE en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 7.- Proyectos exonerados de la concesión onerosa.- Están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos de clasificación, uso y zonificación, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos, sin perjuicio que es obligación de los exonerados cumplir con las medidas de mitigación derivadas de la aprobación del proyecto.

- a) Los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS), incluyendo en esta categoría a los proyectos de vivienda de interés público (VIP).
- b) Los proyectos de renovación urbana ubicados en:
 - b.1) Áreas históricas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, previo informe favorable de la comisión encargada de las áreas históricas.
 - b.2) Polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e, del numeral 14 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).
- c) Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública o a la provisión de servicios públicos, incluso los promovidos por sociedades y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, en los ámbitos de la educación, salud, cultura, deporte, beneficencia, entre otros, que demuestren objetivamente la orientación de inclusión social y económica de proyectos sin fines de lucro.
- d) Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales que conlleven fraccionamiento de suelo, destinados a urbanizaciones o subdivisiones de interés social, pertenecientes a cooperativas u organizaciones sociales u organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria, debidamente acreditadas ante autoridad competente.

Capítulo II

CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE CLASIFICACIÓN, USO Y ZONIFICACIÓN

Artículo 8.- 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:

- a) **Cambio en la clasificación y/o uso de suelo.-** La cuantía del valor a pagar por la concesión onerosa se determinará por cada m² de área útil vendible (AUV), sujeto a cambio en la clasificación y/o el uso de suelo, según lo requerido por el proyecto.

El cambio en las asignaciones de clasificación y/o uso de suelo conllevará simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones de ocupación y/o edificabilidad requeridas por el proyecto, correspondientes al uso de suelo asignado, según lo establecido en el Anexo No. 3 Asignación de zonificaciones en base al uso de suelo, de la presente ordenanza.

La determinación de los valores a pagarse, correspondientes al cambio en la clasificación y/o uso suelo, se realizará a través de la aplicación de la siguiente fórmula:

$CODu = [(valor\ del\ terreno\ de\ llegada - valor\ del\ terreno\ de\ partida) \times porcentaje\ de\ participación\ por\ suelo]$

Donde:

- $CODu$ = Concesión onerosa de derechos por cambio de clasificación y uso de suelo.
- Valor del terreno de llegada= $(AIVA \times Índice\ de\ revalorización) \times AUV$

Donde:

- i) $AIVA$ = Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto.
- ii) Índice de revalorización= Valor promedio de las $AIVA$ de llegada (correspondiente a la clasificación y/o uso de suelo requeridas por el PUAE)

dividido para el valor promedio de las AIVA de partida (correspondiente a la clasificación y uso de suelo vigentes en el PUOS), calculado para la Administración Zonal en la que se encuentra ubicado el proyecto, según lo establecido en los Anexos 1 y 2 de la presente ordenanza.

iii) AUV= Área útil vendible.

- Valor del terreno de partida = AIVA x AUV

Donde:

i) AIVA= Área de intervención valorativa en suelo urbano (AIVAU) o rural (AIVAR áreas especiales), correspondiente a la clasificación de suelo vigente que tenga el proyecto.

ii) AUV= Área útil vendible.

- Porcentaje de participación por suelo= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 25% de la revalorización del suelo derivada del cambio normativo de clasificación y/o uso de suelo operado mediante el 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) x porcentaje de participación por edificabilidad]

Donde:

- CODE = Concesión onerosa de derechos por incrementos de edificabilidad.
- Valor de terreno de llegada= % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL llegada x valor del m² construcción x factor de uso)

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%. Este porcentaje se obtiene del análisis estadístico de los precios de suelo y construcción para tipologías de edificación análogas a las de PUAE, obtenidas de la

Dirección Metropolitana de Catastros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito).

- ii) COS TOTAL llegada: Es el coeficiente de ocupación de suelo total requerido por el PUAE.
 - iii) Valor del m² de construcción: Es el costo del m² de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente.
 - iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará la edificación en un determinado predio resultante del PUAE, en base a la ordenanza de valoración catastral vigente.
- Valor de terreno de partida= % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto x (COS TOTAL partida x valor del m² construcción x factor de uso)

Donde:

- i) % de participación del terreno en la estructura de costos del proyecto: es la participación del terreno en la sumatoria de los costos directos más los costos indirectos del proyecto, siendo igual al 12%. Este porcentaje se obtiene del análisis estadístico de los precios de suelo y construcción para tipologías de edificación análogas a las de PUAE, obtenidas de la Dirección Metropolitana de Catastros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito).
 - ii) COS TOTAL de partida: Es el coeficiente de ocupación de suelo vigente (establecido en el PUOS) que posee el predio en el cual se desarrolla el proyecto o aquel que corresponde al COS TOTAL asignado en el cambio de uso de suelo si previamente se aplicó la fórmula prevista en el literal a) del presente artículo.
 - iii) Valor del m² de construcción: Es el costo del m² de construcción tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente. Para determinar este costo, se tomará el parámetro correspondiente al número de pisos de partida, es decir el correspondiente al número de pisos establecidos en el PUOS vigente para el predio en el cual se desarrolla el proyecto.
 - iv) Factor de uso: es el factor respecto al uso constructivo al que se destinará el proyecto, en base a la ordenanza de valoración catastral vigente.
- Porcentaje de participación por edificabilidad= Es el porcentaje de participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente al 20% de la revalorización del suelo derivada del incremento de edificabilidad operada mediante el PUAE, según la tabla No.1 del literal anterior.

Para los proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y de equipamientos privados, se aplicará al valor resultante de las fórmulas contenidas en el presente artículo, un factor de ajuste igual a 0,7.

Artículo 9.- Aplicación de las fórmulas de Concesión Onerosa de Derechos.- La aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo precedente observará las siguientes condiciones:

- a) La fórmula de cambio de uso y clasificación de suelo, expuesta en el literal a) del artículo No. 8 de la presente ordenanza, se aplicará independientemente para cada uno de los lotes que conforma un PUAE. Los proyectos solo podrán optar por los cambios en la clasificación y/o uso de suelo establecidos en las combinaciones contenidas en los Anexos No. 1 y 2 de la presente ordenanza.
- b) La fórmula de venta de edificabilidad establecida en el literal b) del artículo No. 8 de la presente ordenanza, se aplicará independientemente para cada uno de los lotes que conforma un PUAE y que requiera de un incremento de edificabilidad.

- c) Cuando el predio o uno de los predios de un PUAE sea de carácter mixto, conteniendo dos o más tipos de proyectos, según la clasificación establecida en la tabla No. 1 del artículo 8, se aplicará el porcentaje previsto para cada tipo de proyecto en proporción a su ocupación en el predio (porcentaje del COS total por tipo de proyecto).
- d) El costo del m² de construcción se tomará de la ordenanza de valoración catastral vigente, proporcionada por la DMC.
- e) Para el caso de PUAE que se desarrollen en suelo rural, se tomará como base mínima el valor del metro cuadrado de terreno establecido en la columna de Áreas Especiales de la tabla de valores del metro cuadrado de suelo rural de la ordenanza de valoración catastral vigente.

Artículo 10.- 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 pública y de equipamientos 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 11.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos.- La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad responsable de la aplicación del método de cálculo previsto en la presente ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, incluyendo las exenciones que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los propietarios o promotores del PUAE, información que será parte del informe preparado por la Secretaría y que constará en el expediente del proyecto.

Los cálculos resultantes y formas de pago propuestas por concepto de concesión onerosa de derechos serán conocidos y recomendados al Concejo Metropolitano de Quito por parte de la Comisión de Uso de Suelo para su respectiva aprobación y constarán en la ordenanza de cada PUAE.

Capítulo III DEL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA

Artículo 12.- Formas de pago de la concesión onerosa.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la concesión onerosa de derechos resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 8 de la presente ordenanza, podrá ser realizado por parte de los propietarios o promotores del PUAE, previa concertación con el Municipio, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago monetario al contado o por cronograma de pago;
- b) Pago en especie, mediante la entrega, cesión o actuación a favor del Municipio en los siguientes aspectos:
 - i) Suelo urbanizado, según lo establecido en la normativa vigente;
 - ii) Vivienda de Interés Social, bajo las condiciones establecidas en las normativas nacional y metropolitana, en el área de influencia del PUAE;

- iii) Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según las tipologías previstas en el PUOS vigente;
- iv) 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.
- 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;
- vi) Beneficios o aportes ambientales técnica y financieramente sustentados y los cuales serán aprobados por la entidad responsable del ambiente, y;
- vii) Beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al ambiente, al urbanismo o al tejido social, que exceden objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los PUAE, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes, y;
- viii) Áreas verdes o equipamientos públicos, en las superficies excedentes a los porcentajes de cesión exigidos en la normativa de habilitación de suelo.

Artículo 13.- Valores no imputables a la Concesión Onerosa de Derechos.- No serán imputables al pago de concesión onerosa de derechos las siguientes obras:

- a) La implementación de las medidas de mitigación a los impactos directos urbanos, ambientales, sociales y a la movilidad ocasionados por el PUAE, las cuales serán de entera responsabilidad del promotor.
- b) Las obras que beneficien directa o exclusivamente al PUAE, debiendo demostrarse que las obras imputables al pago de la concesión onerosa conllevan un beneficio urbano, ambiental, social, económico o de movilidad cuyo alcance es mayor al del PUAE y contribuyen a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del PUAE.
- c) Las obras de infraestructura en un proyecto que contemple habilitación del suelo, según lo establecido en la ordenanza de regula el régimen administrativo del suelo.

Artículo 14.- Valoración de los pagos en especie.- La valoración de acuerdo a la modalidad elegida como pago en especie se la realizará de la siguiente manera:

- i. **Suelo urbanizado.-** La valoración de las cesiones de suelo urbanizado considerará el costo total de la habilitación del suelo efectuada por parte del promotor, incluyendo:
 - a. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área útil a ser cedida (equivalente al AUV) por el AIVA vigente correspondiente a la ubicación del lote, y;
 - b. Los costos indirectos incurridos para la habilitación del suelo y su transferencia de dominio a favor del Municipio.

La valoración de la entrega de suelo urbanizado declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la entidad municipal competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

- ii. **Vivienda de Interés Social y Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos.-** La valoración de unidades de vivienda de interés social y/o de equipamientos públicos, considerará el costo total del proyecto efectuado por parte del promotor, incluyendo:

- a. El costo del terreno que resultará de la multiplicación del área útil a ser cedida (equivalente al AUV) por el AIVA vigente correspondiente a la ubicación del lote;
- b. Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;
- c. Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto y su transferencia de dominio a favor del Municipio.

La valoración de la entrega de vivienda de interés social y/o equipamientos públicos declarada por el propietario o promotor del proyecto será analizada y aceptada por la entidad municipal competente en la materia, la cual será designada en el convenio de pago respectivo. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

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

- iii. **Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad** .- Se hará mediante informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales competentes en la materia, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del PUAE que contendrá: i) el dimensionamiento técnico y económico preliminar de las obras que proponga dar en pago; ii) las fases y cronograma de construcción o consolidación, iii) los alcances o impactos, objetivamente dimensionados que dichas obras aportan para resolver o paliar los problemas, déficits o mejoras en los cuales se enfocan y iv) para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos.

El análisis de costos se hará en comparación o con base a los índices de precios, costos o valores actualizados que dispongan las entidades o empresas municipales competentes en la materia del pago en especie. De no contarse con tal información, se utilizará la información oficial y actualizada de precios, costos y valores emitida por los gremios, cámaras o entidades del sector público o privado competentes en la materia. El plazo para que dispondrá la entidad municipal competente para emitir el informe de valoración será de 30 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

Artículo 15.- Pago monetario de contado o por cronograma de pago.- Tras la aprobación de la respectiva ordenanza del PUAE y previo a la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20), el promotor o propietario cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos correspondiente al lote o a los lotes a ser licenciados, cuando la forma elegida de pago sea de contado. De igual forma se podrán compensar los saldos de los acreedores del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito presentando los respectivos documentos que evidencien dichos montos. Cuando el PUAE prevea fases de consolidación, debidamente establecidas en la ordenanza, la cancelación del valor por concesión onerosa podrá efectuarse en proporción o relación a la fase a ser licenciada, previo a la obtención de la respectiva LMU.

Cuando el pago se realice por cronograma de pago, se cancelará al menos el 10% del monto total resultante de la aplicación de la fórmula por concepto de la concesión onerosa previo a la obtención de la respectiva LMU 20. El pago del 90% restante será exigible después de 24 meses contados a partir de la obtención de la LMU 20, con un plazo máximo adicional de 12 meses, saldo a pagarse con cuotas mensuales iguales, contadas a partir del mes 25. En caso de mora en el pago de una cuota, a partir del mes 25, se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente. De verificarse la falta de pago en dos cuotas consecutivas, el municipio recurrirá al cobro por vía coactiva. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana Financiera, verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas.

En el caso de que los desarrolladores inmobiliarios transfieran a terceros la propiedad de los lotes resultantes del PUAE, sin antes haber cancelado los valores correspondientes a la Concesión Onerosa de Derechos, serán los adquirentes de tales predios o lotes quienes deberán cancelar los valores pendientes por este concepto, previo a la obtención de la respectiva LMU 20. Los Notarios y el Registrador de la Propiedad harán constar en las escrituras públicas de transferencia de dominio e inscripción, respectivamente, las obligaciones que asume el comprador por concepto de Concesión Onerosa de Derechos.

Artículo 16.- Convenio de pago en especie.- Para efecto de formalizar las modalidades de pago previstas en los artículos precedentes, se deberá considerar los siguientes aspectos:

- i) La valoración económica del pago en especie se realizará conforme a lo establecido en la presente ordenanza, al menos por un valor equivalente al resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en este instrumento. El informe motivado, señalado en el artículo 14 de la presente ordenanza, será documento habilitante del convenio;
- ii) El convenio contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y oportunidad (plazos) para la ejecución y/o entrega de las obras, bienes o actuaciones a favor del municipio, según lo establecido en el literal b) del artículo 12 de la presente ordenanza, convenidos como forma de pago. Establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones. De igual forma, determinará la o las entidades responsables del seguimiento y fiscalización de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del municipio.
- 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 llevar a cabo, a su costo, los trámites necesarios para lograr las respectivas aprobaciones y efectuar la transferencia de dominio a favor del municipio.

Artículo 17.- Seguimiento de los compromisos asumidos por el promotor o propietario del PUAE.- La entidad municipal encargada del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con o mediante delegación a las Administraciones Zonales, Empresas Públicas Metropolitanas y demás entidades municipales, en función de las obras o actuaciones a ejecutarse o de los bienes a transferirse en calidad de pago en especie, efectuarán el seguimiento a los compromisos asumidos por el promotor, en el marco del convenio previsto en la presente ordenanza.

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

Artículo 18.- Control y cumplimiento del cronograma de pago monetario.- La Tesorería Metropolitana llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos monetarios debiendo, en caso de incumplimiento, reportar inmediatamente a la entidad encargada del catastro para el consecuente bloqueo de claves catastrales y a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional. La concesión onerosa de derechos, de manera general, será exigible por la vía coactiva.

Artículo 19.- Dedución 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 la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos y normativa municipal.

Capítulo IV

ALCANCE Y EFECTOS DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo 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 según los casos y condiciones previstas en la presente ordenanza.

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

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

Artículo 22.- Del licenciamiento de los PUAE.- Las administraciones zonales, previo al otorgamiento de los correspondientes certificados de conformidad conducentes al otorgamiento de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas LMU (20), verificarán que el pago por concesión onerosa de derechos se haya efectuado según las modalidades previstas en esta ordenanza, para lo cual solicitarán al promotor, propietario o proyectista, la presentación de los respectivos comprobantes de pago o convenios de pago debidamente suscritos.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la concesión onerosa de derechos operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria.

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

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

CUARTA: Las actualizaciones de los anexos 1 Designación de la clasificación del suelo en base al uso; 2 Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por administración zonal y 3 Asignación de zonificación en base al uso de suelo, estarán a cargo de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda a partir de la aprobación de la ordenanza metropolitana que establezca el valor del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y serán puestas en conocimiento a la Comisión de Uso de Suelo previo a su incorporación como anexos actualizados de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Los PUAE que a la fecha de sanción de la presente ordenanza se encuentren en tratamiento en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o en la Comisión de Uso de Suelo están exentos del cumplimiento del artículo No.4 de la presente ordenanza.

SEGUNDA: En el plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda actualizará las resoluciones que fijan el procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, observando lo dispuesto en la presente ordenanza e incorporando los formularios declarativos requeridos para el cálculo de la concesión onerosa.

TERCERA: En el plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría encargada del ambiente elaborará el método de cálculo y las resoluciones que fijan el procedimiento y los parámetros objetivos para valorar los beneficios ambientales previstos en el numeral VI, literal b del artículo 10 de la presente ordenanza.

CUARTA: En el plazo de 30 días a partir de la aprobación de la presente ordenanza la Dirección Metropolitana Financiera, elaborará las instrucciones administrativas y los flujos de procedimientos para garantizar el cumplimiento de las responsabilidades y atribuciones a ella asignadas mediante la presente ordenanza.

QUINTA: Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en disposición transitoria octava de la ordenanza metropolitana No. 127 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, se exceptúa de esta condición a los PUAE que hayan ingresado su solicitud de tratamiento antes de la sanción de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

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

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

- a) Superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m².
- b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.

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

3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e, del numeral 14 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y

Gestión de Suelo (LOOTUGS) de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUOS.

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

SEGUNDA.- Refórmese el numeral 2 del artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 30 de diciembre de 2011, por el siguiente texto: "Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PMDOT ni las determinaciones normativas establecidas en el PUOS sobre ordenación, uso y ocupación del suelo, si bien podrán solicitar el incremento en los coeficientes de ocupación de suelo por sobre lo establecido en el PUOS, a través de la figura de suelo creado, según lo previsto en el parágrafo 3, sección segunda de la presente ordenanza. Dichos proyectos deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicios y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad."

TERCERA.- Refórmese el literal b) e incorpórese el literal e) 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 los siguientes textos respectivamente: "b) En Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, según lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana que regula el procedimiento para la concesión onerosa de derechos a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales" y; "e) en proyectos de urbanización, según lo establecido en el numeral 2 del artículo 69 de la presente ordenanza."

CUARTA.- Refórmese el numeral 3 del artículo 100 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente: "Se sujetarán al procedimiento administrativo especial las solicitudes de incremento del número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, así como las solicitudes relativas a los proyectos previstos en los literales b), c), d) y e) del artículo... (96), relativo al ámbito de aplicación del incremento de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito."

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

ANEXO No.1

Designación de usos de suelo en función a la clasificación

Los datos consignados en el presente Anexo (1), se refieren al literal a) del Artículo No. 8 de la presente Ordenanza, en la fórmula de Cambio en la clasificación y/o uso de suelo y tienen como fin enlazar la clasificación de suelo con los usos potenciales requeridos por un PUAE.

Estos datos se basan en la cartográfica del PUOS, que ha permitido establecer los polígonos de usos de suelo existentes en función de la clasificación del suelo.

Clasificación de suelo	Uso de suelo
Urbano	Residencial Urbano 1
	Residencial Urbano 1A
	Residencial Urbano 1QT
	Residencial Urbano 2
	Residencial Urbano 3
	Múltiple
	Industrial 2
	Industrial 3
	Industrial 4
	Equipamiento
	Patrimonial
	Área de promoción
	Agrícola residencial
Rural	Residencial rural 1
	Residencial rural 2
	Recursos naturales
	Recursos naturales no renovables
	Protección ecológica
	Equipamiento
	Patrimonial
	Área de promoción
Agrícola residencial	

ANEXO No.2

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo por Administración Zonal

Los datos consignados en el presente Anexo (2), se refieren al literal a) del Artículo No.8 de la presente Ordenanza, en la fórmula de Cambio en la clasificación y/o uso de suelo, se utilizan para determinar el incremento del valor del suelo por este tipo de cambios normativos y capturar un porcentaje de esta revalorización a favor de la municipalidad.

Estos índices surgen de la combinación de las bases cartográficas del PUOS y las AIVA, en primer lugar generan un valor promedio del suelo en base a su uso, a nivel de cada Administración Zonal. Posteriormente, se realizó una relación entre los valores promedio por cada uso de suelo, con el fin de establecer sus relaciones de revalorización al cambiar de un suelo con un específico uso y clasificación a otro con distintas características.

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal Calderón:

Uso de suelo partida	Uso de suelo llegada	Factor
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 2	1,41905
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 3	1,87250
Residencial Urbano 1	- Múltiple	2,18553
Residencial Urbano 1	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 1	- Industrial 2	2,73676
Residencial Urbano 2	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 2	- Residencial urbano 3	1,31954
Residencial Urbano 2	- Múltiple	1,54013
Residencial Urbano 2	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 2	- Industrial 2	1,92858
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 2	1
Residencial Urbano 3	- Múltiple	1,16717
Residencial Urbano 3	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 3	- Industrial 2	1,46155
Múltiple	- Residencial Urbano 1	1

Múltiple	-	Residencial urbano 2	1
Múltiple	-	Residencial urbano 3	1
Múltiple	-	Equipamiento	1
Múltiple	-	Industrial 2	1,25222
Equipamiento	-	Residencial Urbano 1	1,45432
Equipamiento	-	Residencial urbano 2	2,06376
Equipamiento	-	Residencial urbano 3	2,72321
Equipamiento	-	Múltiple	3,17845
Equipamiento	-	Industrial 2	3,98012
Industrial 2	-	Residencial Urbano 1	1
Industrial 2	-	Residencial urbano 2	1
Industrial 2	-	Residencial urbano 3	1
Industrial 2	-	Múltiple	1
Industrial 2	-	Equipamiento	1
Residencial rural 1	-	Agrícola residencial	1,36705
Residencial rural 1	-	Protección ecológica	1

Residencial rural 1	-	Recursos naturales	1
Residencial rural 1	-	Recursos naturales no renovables	1
Residencial rural 1	-	Residencial Urbano 1	3,51398
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 2	4,98653
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 3	6,57994
Residencial rural 1	-	Múltiple	7,67990
Residencial rural 1	-	Equipamiento	2,41624
Residencial rural 1	-	Industrial 2	9,61694
Agrícola residencial	-	Residencial rural 1	1
Agrícola residencial	-	Protección ecológica	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales no renovables	1
Agrícola residencial	-	Residencial Urbano 1	2,57049
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 2	3,64766
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 3	4,81324
Agrícola residencial	-	Múltiple	5,61786
Agrícola residencial	-	Equipamiento	1,76749
Agrícola residencial	-	Industrial 2	7,03481
Protección ecológica	-	Residencial rural 1	1,40065
Protección ecológica	-	Agrícola residencial	1,91476
Protección ecológica	-	Recursos naturales	1
Protección ecológica	-	Recursos naturales no renovables	1
Protección ecológica	-	Residencial Urbano 1	4,92185
Protección ecológica	-	Residencial urbano 2	6,98438
Protección ecológica	-	Residencial urbano 3	9,21618
Protección ecológica	-	Múltiple	10,75684
Protección ecológica	-	Equipamiento	3,38430
Protección ecológica	-	Industrial 2	13,46994
Recursos naturales	-	Residencial rural 1	1,56854
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	2,14427
Recursos naturales	-	Protección ecológica	1,11987

Recursos naturales	-	Recursos naturales no renovables	1
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	5,51182
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	7,82158
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	10,32090
Recursos naturales	-	Múltiple	12,04623
Recursos naturales	-	Equipamiento	3,78997
Recursos naturales	-	Industrial 2	15,08455
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 1	5,08474
Recursos naturales no renovables	-	Agrícola residencial	6,95109
Recursos naturales no renovables	-	Protección ecológica	3,63027
Recursos naturales no renovables	-	Recursos naturales	3,24170
Recursos naturales no renovables	-	Residencial Urbano 1	17,86767
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 2	25,35520
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 3	33,45724
Recursos naturales no renovables	-	Múltiple	39,05027
Recursos naturales no renovables	-	Equipamiento	12,28595
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 2	48,89959

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la en la Administración Zonal Centro:

Uso de suelo partida	Uso de suelo llegada	Factor
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 2	1,09832
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 3	1,56270
Residencial Urbano 1	- Múltiple	4,50881
Residencial Urbano 1	- Equipamiento	1,18195
Residencial Urbano 1	- Industrial 2	1
Residencial Urbano 2	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 2	- Residencial urbano 3	1,42282
Residencial Urbano 2	- Múltiple	4,10521
Residencial Urbano 2	- Equipamiento	1,07615
Residencial Urbano 2	- Industrial 2	1
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 2	1
Residencial Urbano 3	- Múltiple	2,88527
Residencial Urbano 3	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 3	- Industrial 2	1
Área de promoción	- Residencial Urbano 1	1
Área de promoción	- Residencial Urbano 2	1
Área de promoción	- Residencial Urbano 3	1
Área de promoción	- Múltiple	1,48676
Área de promoción	- Equipamiento	1
Área de promoción	- Industrial 2	1
Múltiple	- Residencial Urbano 1	1
Múltiple	- Residencial urbano 2	1
Múltiple	- Residencial urbano 3	1
Múltiple	- Equipamiento	1
Múltiple	- Industrial 2	1
Industrial 2	- Residencial Urbano 1	1,55675
Industrial 2	- Residencial urbano 2	1,70981
Industrial 2	- Residencial urbano 3	2,43274
Industrial 2	- Múltiple	7,01912
Industrial 2	- Equipamiento	1,84000
Equipamiento	- Residencial Urbano 1	1
Equipamiento	- Residencial urbano 2	1
Equipamiento	- Residencial urbano 3	1,32214
Equipamiento	- Múltiple	3,81473
Equipamiento	- Industrial 2	1

Agrícola residencial	- Protección ecológica	1
Agrícola residencial	- Recursos naturales	1
Agrícola residencial	- Residencial Urbano 1	3,83147
Agrícola residencial	- Residencial urbano 2	4,20817
Agrícola residencial	- Residencial urbano 3	5,98745
Agrícola residencial	- Múltiple	17,27539
Agrícola residencial	- Equipamiento	4,52860
Agrícola residencial	- Industrial 2	2,46119
Protección ecológica	- Agrícola residencial	1,69374
Protección ecológica	- Recursos naturales	1,66288
Protección ecológica	- Residencial Urbano 1	6,48951
Protección ecológica	- Residencial urbano 2	7,12754
Protección ecológica	- Residencial urbano 3	10,14118
Protección ecológica	- Múltiple	29,26001
Protección ecológica	- Equipamiento	7,67028
Protección ecológica	- Industrial 2	4,16862
Recursos naturales	- Agrícola residencial	1,01856
Recursos naturales	- Protección ecológica	1
Recursos naturales	- Residencial Urbano 1	3,90257
Recursos naturales	- Residencial urbano 2	4,28625
Recursos naturales	- Residencial urbano 3	6,09855
Recursos naturales	- Múltiple	17,59595
Recursos naturales	- Equipamiento	4,61264
Recursos naturales	- Industrial 2	2,50686

**Índice de revalorización del suelo
por el cambio de clasificación y uso
de suelo en la Administración Zonal
Los Chillos:**

Uso de suelo partida	Uso de suelo llegada	Factor
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 2	1,28038
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 3	1,02378
Residencial Urbano 1	- Múltiple	1,29489
Residencial Urbano 1	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 1	- Industrial 2	1,32160
Residencial Urbano 1	- Industrial 4	1
Residencial Urbano 2	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 2	- Residencial urbano 3	1
Residencial Urbano 2	- Múltiple	1,01133
Residencial Urbano 2	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 2	- Industrial 2	1,03219
Residencial Urbano 2	- Industrial 4	1
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 2	1,25064
Residencial Urbano 3	- Múltiple	1,26481
Residencial Urbano 3	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 3	- Industrial 2	1,29090
Residencial Urbano 3	- Industrial 4	1
Área de promoción	- Residencial Urbano 1	5,23352
Área de promoción	- Residencial Urbano 2	6,70090
Área de promoción	- Residencial Urbano 3	5,35798
Área de promoción	- Múltiple	6,77683
Área de promoción	- Equipamiento	2,80425
Área de promoción	- Industrial 2	6,91659
Área de promoción	- Industrial 4	1
Múltiple	- Residencial Urbano 1	1
Múltiple	- Residencial urbano 2	1
Múltiple	- Residencial urbano 3	1
Múltiple	- Equipamiento	1
Múltiple	- Industrial 2	1,02062
Múltiple	- Industrial 4	1
Equipamiento	- Residencial Urbano 1	1,86628
Equipamiento	- Residencial urbano 2	2,38955
Equipamiento	- Residencial urbano 3	1,91067
Equipamiento	- Múltiple	2,41663
Equipamiento	- Industrial 2	2,46647
Equipamiento	- Industrial 4	0,15376
Industrial 2	- Residencial Urbano 1	1

Industrial 2	- Residencial urbano 2	1
Industrial 2	- Residencial urbano 3	1
Industrial 2	- Múltiple	1
Industrial 2	- Equipamiento	1
Industrial 2	- Industrial 4	1
Industrial 4	- Residencial Urbano 1	12,13742
Industrial 4	- Residencial urbano 2	15,54054
Industrial 4	- Residencial urbano 3	12,42607
Industrial 4	- Múltiple	15,71663
Industrial 4	- Equipamiento	6,50353
Industrial 4	- Industrial 2	16,04077
Residencial rural 1	- Residencial rural 2	1
Residencial rural 1	- Agrícola residencial	1
Residencial rural 1	- Protección ecológica	1
Residencial rural 1	- Recursos naturales	1
Residencial rural 1	- Recursos naturales no renovables	1
Residencial rural 1	- Residencial Urbano 1	3,05195
Residencial rural 1	- Residencial urbano 2	3,90767
Residencial rural 1	- Residencial urbano 3	3,12453
Residencial rural 1	- Múltiple	3,95195
Residencial rural 1	- Equipamiento	1,63531
Residencial rural 1	- Industrial 2	4,03345
Residencial rural 1	- Industrial 4	1
Residencial rural 2	- Residencial rural 1	1,57658
Residencial rural 2	- Agrícola residencial	1,09691
Residencial rural 2	- Protección ecológica	1
Residencial rural 2	- Recursos naturales	1
Residencial rural 2	- Recursos naturales no renovables	1
Residencial rural 2	- Residencial Urbano 1	4,81165
Residencial rural 2	- Residencial urbano 2	6,16075
Residencial rural 2	- Residencial urbano 3	4,92608
Residencial rural 2	- Múltiple	6,23056
Residencial rural 2	- Equipamiento	2,57820
Residencial rural 2	- Industrial 2	6,35906
Residencial rural 2	- Industrial 4	1
Agrícola residencial	- Residencial rural 1	1,43729

Agrícola residencial	-	Residencial rural 2	1
Agrícola residencial	-	Protección ecológica	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales no renovables	1
Agrícola residencial	-	Residencial Urbano 1	4,38655
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 2	5,61646
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 3	4,49087
Agrícola residencial	-	Múltiple	5,68010
Agrícola residencial	-	Equipamiento	2,35042
Agrícola residencial	-	Industrial 2	5,79724
Agrícola residencial	-	Industrial 4	1
Protección ecológica	-	Residencial rural 1	7,21930
Protección ecológica	-	Residencial rural 2	4,57909
Protección ecológica	-	Agrícola residencial	5,02285
Protección ecológica	-	Recursos naturales	1,98813
Protección ecológica	-	Recursos naturales no renovables	1
Protección ecológica	-	Residencial Urbano 1	22,03298
Protección ecológica	-	Residencial urbano 2	28,21063
Protección ecológica	-	Residencial urbano 3	22,55696
Protección ecológica	-	Múltiple	28,53029
Protección ecológica	-	Equipamiento	11,80581
Protección ecológica	-	Industrial 2	29,11870
Protección ecológica	-	Industrial 4	1,81529
Recursos naturales	-	Residencial rural 1	3,63120
Recursos naturales	-	Residencial rural 2	2,30321
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	2,52642
Recursos naturales	-	Protección ecológica	1
Recursos naturales	-	Recursos naturales no renovables	1
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	11,08224
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	14,18950
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	11,34580
Recursos naturales	-	Múltiple	14,35029
Recursos naturales	-	Equipamiento	5,93814
Recursos naturales	-	Industrial 2	14,64625
Recursos naturales	-	Industrial 4	1

Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 1	10,39846
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 2	6,59558
Recursos naturales no renovables	-	Agrícola residencial	7,23477
Recursos naturales no renovables	-	Protección ecológica	1,44037
Recursos naturales no renovables	-	Recursos naturales	2,86365
Recursos naturales no renovables	-	Residencial Urbano 1	31,73564
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 2	40,63373
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 3	32,49036
Recursos naturales no renovables	-	Múltiple	41,09416
Recursos naturales no renovables	-	Equipamiento	17,00473
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 2	41,94170
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 4	2,61469

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal Eloy Alfaro:

Uso de suelo partida	Uso de suelo llegada	Factor
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 2	1,51266
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 3	2,05275
Residencial Urbano 1	- Múltiple	3,11842
Residencial Urbano 1	- Equipamiento	1,89806
Residencial Urbano 1	- Industrial 2	2,54903
Residencial Urbano 1	- Industrial 3	2,37109
Residencial Urbano 2	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 2	- Residencial urbano 3	1,35704
Residencial Urbano 2	- Múltiple	2,06155
Residencial Urbano 2	- Equipamiento	1,25478
Residencial Urbano 2	- Industrial 2	1,68513
Residencial Urbano 2	- Industrial 3	1,56749
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 2	1
Residencial Urbano 3	- Múltiple	1,51915
Residencial Urbano 3	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 3	- Industrial 2	1,24177
Residencial Urbano 3	- Industrial 3	1,15508
Equipamiento	- Residencial Urbano 1	1
Equipamiento	- Residencial urbano 2	1
Equipamiento	- Residencial urbano 3	1,08150
Equipamiento	- Múltiple	1,64295
Equipamiento	- Industrial 2	1,34297
Equipamiento	- Industrial 3	1,24922
Múltiple	- Residencial Urbano 1	1
Múltiple	- Residencial urbano 2	1
Múltiple	- Residencial urbano 3	1
Múltiple	- Equipamiento	1
Múltiple	- Industrial 2	1
Múltiple	- Industrial 3	1
Industrial 2	- Residencial Urbano 1	1
Industrial 2	- Residencial urbano 2	1
Industrial 2	- Residencial urbano 3	1
Industrial 2	- Múltiple	1,22338
Industrial 2	- Equipamiento	1
Industrial 2	- Industrial 3	1
Industrial 3	- Residencial Urbano 1	1

Industrial 3	- Residencial urbano 2	1
Industrial 3	- Residencial urbano 3	1
Industrial 3	- Múltiple	1,31519
Industrial 3	- Equipamiento	1
Industrial 3	- Industrial 2	1,07505
Residencial rural 1	- Agrícola residencial	1,45602
Residencial rural 1	- Protección ecológica	1
Residencial rural 1	- Recursos naturales	1
Residencial rural 1	- Recursos naturales no renovables	1
Residencial rural 1	- Residencial Urbano 1	4,52406
Residencial rural 1	- Residencial urbano 2	6,84337
Residencial rural 1	- Residencial urbano 3	9,28675
Residencial rural 1	- Múltiple	14,10795
Residencial rural 1	- Equipamiento	8,58694
Residencial rural 1	- Industrial 2	11,53199
Residencial rural 1	- Industrial 3	10,72694
Agrícola residencial	- Residencial rural 1	1
Agrícola residencial	- Protección ecológica	1
Agrícola residencial	- Recursos naturales	1
Agrícola residencial	- Recursos naturales no renovables	1
Agrícola residencial	- Residencial Urbano 1	3,10714
Agrícola residencial	- Residencial urbano 2	4,70005
Agrícola residencial	- Residencial urbano 3	6,37817
Agrícola residencial	- Múltiple	9,68939
Agrícola residencial	- Equipamiento	5,89754
Agrícola residencial	- Industrial 2	7,92021
Agrícola residencial	- Industrial 3	7,36730
Protección ecológica	- Residencial rural 1	6,06498
Protección ecológica	- Agrícola residencial	8,83073
Protección ecológica	- Recursos naturales	1
Protección ecológica	- Recursos naturales no renovables	1
Protección ecológica	- Residencial Urbano 1	27,43833
Protección ecológica	- Residencial urbano 2	41,50486
Protección ecológica	- Residencial urbano 3	56,32393
Protección ecológica	- Múltiple	85,56438

Protección ecológica	-	Equipamiento	52,07960
Protección ecológica	-	Industrial 2	69,94121
Protección ecológica	-	Industrial 3	65,05862
Recursos naturales	-	Residencial rural 1	8,68003
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	12,63830
Recursos naturales	-	Protección ecológica	1,43117
Recursos naturales	-	Recursos naturales no renovables	1,32630
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	39,26899
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	59,40062
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	80,60926
Recursos naturales	-	Múltiple	122,45739
Recursos naturales	-	Equipamiento	74,53490
Recursos naturales	-	Industrial 2	100,09795
Recursos naturales	-	Industrial 3	93,11012
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 1	6,54454
Recursos naturales no renovables	-	Agrícola residencial	9,52899
Recursos naturales no renovables	-	Protección ecológica	1,07907
Recursos naturales no renovables	-	Recursos naturales	0,75398
Recursos naturales no renovables	-	Residencial Urbano 1	29,60792
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 2	44,78671
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 3	60,77754
Recursos naturales no renovables	-	Múltiple	92,33007
Recursos naturales no renovables	-	Equipamiento	56,19760
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 2	75,47156
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 3	70,20290

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal La Delicia:

Uso de suelo partida	Uso de suelo llegada	Factor
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 2	1,44395
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 3	1,25365
Residencial Urbano 1	- Múltiple	2,35163
Residencial Urbano 1	- Equipamiento	1,10379
Residencial Urbano 1	- Industrial 2	1,75712
Residencial Urbano 1	- Industrial 3	1
Residencial Urbano 1	- Industrial 4	1

Residencial Urbano 1	-	Patrimonial	1
Residencial Urbano 2	-	Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 2	-	Residencial urbano 3	1
Residencial Urbano 2	-	Múltiple	1,62860
Residencial Urbano 2	-	Equipamiento	1
Residencial Urbano 2	-	Industrial 2	1,21688
Residencial Urbano 2	-	Industrial 3	1
Residencial Urbano 2	-	Industrial 4	1
Residencial Urbano 2	-	Patrimonial	1
Residencial Urbano 3	-	Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 3	-	Residencial Urbano 2	1,15180
Residencial Urbano 3	-	Múltiple	1,87583
Residencial Urbano 3	-	Equipamiento	1
Residencial Urbano 3	-	Industrial 2	1,40160
Residencial Urbano 3	-	Industrial 3	1
Residencial Urbano 3	-	Industrial 4	1
Residencial Urbano 3	-	Patrimonial	1
Área de promoción	-	Residencial Urbano 1	1,18018
Área de promoción	-	Residencial Urbano 2	1,70413
Área de promoción	-	Residencial Urbano 3	1,47954
Área de promoción	-	Múltiple	2,77535
Área de promoción	-	Equipamiento	1,30267
Área de promoción	-	Industrial 2	2,07372
Área de promoción	-	Industrial 3	1,06931
Área de promoción	-	Industrial 4	1
Área de promoción	-	Patrimonial	1
Patrimonial	-	Residencial Urbano 1	17,66017
Patrimonial	-	Residencial Urbano 2	25,50043
Patrimonial	-	Residencial Urbano 3	22,13964
Patrimonial	-	Múltiple	41,53010
Patrimonial	-	Equipamiento	19,49311
Patrimonial	-	Industrial 2	31,03103
Patrimonial	-	Industrial 3	16,00113
Patrimonial	-	Industrial 4	4,13012
Equipamiento	-	Residencial Urbano 1	1
Equipamiento	-	Residencial urbano 2	1,30818
Equipamiento	-	Residencial urbano 3	1,13577
Equipamiento	-	Múltiple	2,13050
Equipamiento	-	Industrial 2	1,59190
Equipamiento	-	Industrial 3	1
Equipamiento	-	Industrial 4	1
Equipamiento	-	Patrimonial	1
Múltiple	-	Residencial Urbano 1	1
Múltiple	-	Residencial urbano 2	1

Múltiple	-	Residencial urbano 3	1
Múltiple	-	Equipamiento	1
Múltiple	-	Industrial 2	1
Múltiple	-	Industrial 3	1
Múltiple	-	Industrial 4	1
Múltiple	-	Patrimonial	1
Industrial 2	-	Residencial Urbano 1	1
Industrial 2	-	Residencial urbano 2	1
Industrial 2	-	Residencial urbano 3	1
Industrial 2	-	Múltiple	1,33834
Industrial 2	-	Equipamiento	1
Industrial 2	-	Industrial 3	1
Industrial 2	-	Industrial 4	1
Industrial 2	-	Patrimonial	1
Industrial 3	-	Residencial Urbano 1	1,10368
Industrial 3	-	Residencial urbano 2	1,59366
Industrial 3	-	Residencial urbano 3	1,38363
Industrial 3	-	Múltiple	2,59545
Industrial 3	-	Equipamiento	1,21823
Industrial 3	-	Industrial 2	1,93930
Industrial 3	-	Industrial 4	1
Industrial 3	-	Patrimonial	1
Industrial 4	-	Residencial Urbano 1	4,27595
Industrial 4	-	Residencial urbano 2	6,17427
Industrial 4	-	Residencial urbano 3	5,36054
Industrial 4	-	Múltiple	10,05543
Industrial 4	-	Equipamiento	4,71975
Industrial 4	-	Industrial 2	7,51336
Industrial 4	-	Industrial 3	3,87426
Industrial 4	-	Patrimonial	1
Residencial rural 1	-	Residencial rural 2	1
Residencial rural 1	-	Agrícola residencial	1,28374
Residencial rural 1	-	Protección ecológica	1
Residencial rural 1	-	Recursos naturales	1
Residencial rural 1	-	Recursos naturales no renovables	1
Residencial rural 1	-	Residencial Urbano 1	9,56431
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 2	13,81041
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 3	11,99029
Residencial rural 1	-	Múltiple	22,49168
Residencial rural 1	-	Equipamiento	10,55699
Residencial rural 1	-	Industrial 2	16,80564
Residencial rural 1	-	Industrial 3	8,66582

Residencial rural 1	-	Industrial 4	2,23677
Residencial rural 1	-	Patrimonial	1
Residencial rural 2	-	Residencial rural 1	6,84756
Residencial rural 2	-	Agrícola residencial	8,79051
Residencial rural 2	-	Protección ecológica	2,66743
Residencial rural 2	-	Recursos naturales	2,01448
Residencial rural 2	-	Recursos naturales no renovables	1,20892
Residencial rural 2	-	Residencial Urbano 1	65,49217
Residencial rural 2	-	Residencial urbano 2	94,56757
Residencial rural 2	-	Residencial urbano 3	82,10418
Residencial rural 2	-	Múltiple	154,01310
Residencial rural 2	-	Equipamiento	72,28958
Residencial rural 2	-	Industrial 2	115,07761
Residencial rural 2	-	Industrial 3	59,33969
Residencial rural 2	-	Industrial 4	15,31641
Residencial rural 2	-	Patrimonial	3,70847
Agrícola residencial	-	Residencial rural 1	1
Agrícola residencial	-	Residencial rural 2	1
Agrícola residencial	-	Protección ecológica	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales no renovables	1
Agrícola residencial	-	Residencial Urbano 1	7,45033
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 2	10,75791
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 3	9,34009
Agrícola residencial	-	Múltiple	17,52038
Agrícola residencial	-	Equipamiento	8,22359
Agrícola residencial	-	Industrial 2	13,09112
Agrícola residencial	-	Industrial 3	6,75043
Agrícola residencial	-	Industrial 4	1,74238
Agrícola residencial	-	Patrimonial	1
Protección ecológica	-	Residencial rural 1	2,56710
Protección ecológica	-	Residencial rural 2	1
Protección ecológica	-	Agrícola residencial	3,29549
Protección ecológica	-	Recursos naturales	1
Protección ecológica	-	Recursos naturales no renovables	1
Protección ecológica	-	Residencial Urbano 1	24,55251

Protección ecológica	-	Residencial urbano 2	35,45265
Protección ecológica	-	Residencial urbano 3	30,78022
Protección ecológica	-	Múltiple	57,73832
Protección ecológica	-	Equipamiento	27,10080
Protección ecológica	-	Industrial 2	43,14171
Protección ecológica	-	Industrial 3	22,24599
Protección ecológica	-	Industrial 4	5,74200
Protección ecológica	-	Patrimonial	1,39028
Recursos naturales	-	Residencial rural 1	3,39916
Recursos naturales	-	Residencial rural 2	1
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	4,36365
Recursos naturales	-	Protección ecológica	1,32413
Recursos naturales	-	Recursos naturales no renovables	1
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	32,51065
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	46,94383
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	40,75694
Recursos naturales	-	Múltiple	76,45290
Recursos naturales	-	Equipamiento	35,88492
Recursos naturales	-	Industrial 2	57,12512
Recursos naturales	-	Industrial 3	29,45653
Recursos naturales	-	Industrial 4	7,60314
Recursos naturales	-	Patrimonial	1,84090
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 1	5,66417
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 2	1
Recursos naturales no renovables	-	Agrícola residencial	7,27135
Recursos naturales no renovables	-	Protección ecológica	2,20645
Recursos naturales no renovables	-	Recursos naturales	1,66634
Recursos naturales no renovables	-	Residencial Urbano 1	54,17391
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 2	78,22453
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 3	67,91505
Recursos naturales no renovables	-	Múltiple	127,39677
Recursos naturales no renovables	-	Equipamiento	59,79660
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 2	95,19006
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 3	49,08469
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 4	12,66945
Recursos naturales no renovables	-	Patrimonial	3,06758

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal Norte:

Uso de suelo partida	Uso de suelo llegada	Factor
Residencial Urbano 1	- Residencial 1QT	2,17513
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 2	1,09295
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 3	1,13823
Residencial Urbano 1	- Múltiple	2,43161
Residencial Urbano 1	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 1	- Patrimonial	1
Residencial Urbano 2	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 2	- Residencial 1QT	1,99014
Residencial Urbano 2	- Residencial urbano 3	1,04143
Residencial Urbano 2	- Múltiple	2,22481
Residencial Urbano 2	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 2	- Patrimonial	1
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 3	- Residencial 1QT	1,91097
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 2	1
Residencial Urbano 3	- Múltiple	2,13630
Residencial Urbano 3	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 3	- Patrimonial	1
Área de promoción	- Residencial Urbano 1	1,08424
Área de promoción	- Residencial 1QT	2,35837
Área de promoción	- Residencial Urbano 2	1,18502
Área de promoción	- Residencial Urbano 3	1,23412
Área de promoción	- Múltiple	2,63646
Área de promoción	- Equipamiento	1
Área de promoción	- Patrimonial	1,00304
Patrimonial	- Residencial Urbano 1	1,08095
Patrimonial	- Residencial 1QT	2,35122
Patrimonial	- Residencial Urbano 2	1,18143
Patrimonial	- Residencial Urbano 3	1,23038
Patrimonial	- Múltiple	2,62847
Patrimonial	- Equipamiento	1
Equipamiento	- Residencial Urbano 1	1,27711
Equipamiento	- Residencial 1QT	2,77789
Equipamiento	- Residencial urbano 2	1,39583

Equipamiento	-	Residencial urbano 3	1,45365
Equipamiento	-	Múltiple	3,10545
Equipamiento	-	Patrimonial	1,18147
Múltiple	-	Residencial Urbano 1	1
Múltiple	-	Residencial 1QT	1
Múltiple	-	Residencial urbano 2	1
Múltiple	-	Residencial urbano 3	1
Múltiple	-	Equipamiento	1
Múltiple	-	Patrimonial	1
Residencial rural 1	-	Residencial rural 2	1
Residencial rural 1	-	Agrícola residencial	1
Residencial rural 1	-	Protección ecológica	1
Residencial rural 1	-	Recursos naturales	1
Residencial rural 1	-	Recursos naturales no renovables	1
Residencial rural 1	-	Residencial Urbano 1	11,94743
Residencial rural 1	-	Residencial 1QT	25,98724
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 2	13,05798
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 3	13,59897
Residencial rural 1	-	Múltiple	29,05155
Residencial rural 1	-	Equipamiento	9,35502
Residencial rural 1	-	Patrimonial	11,05267
Residencial rural 2	-	Residencial rural 1	5,34938
Residencial rural 2	-	Agrícola residencial	3,09502
Residencial rural 2	-	Protección ecológica	1,97788
Residencial rural 2	-	Recursos naturales	1
Residencial rural 2	-	Recursos naturales no renovables	1,84374
Residencial rural 2	-	Residencial Urbano 1	63,91134
Residencial rural 2	-	Residencial 1QT	139,01556
Residencial rural 2	-	Residencial urbano 2	69,85205
Residencial rural 2	-	Residencial urbano 3	72,74605
Residencial rural 2	-	Múltiple	155,40773
Residencial rural 2	-	Equipamiento	50,04355
Residencial rural 2	-	Patrimonial	59,12490
Agrícola residencial	-	Residencial rural 1	1,72838

Agrícola residencial	-	Residencial rural 2	1
Agrícola residencial	-	Protección ecológica	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales no renovables	1
Agrícola residencial	-	Residencial Urbano 1	20,64971
Agrícola residencial	-	Residencial 1QT	44,91582
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 2	22,56915
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 3	23,50420
Agrícola residencial	-	Múltiple	50,21212
Agrícola residencial	-	Equipamiento	16,16903
Agrícola residencial	-	Patrimonial	19,10321
Protección ecológica	-	Residencial rural 1	2,70461
Protección ecológica	-	Residencial rural 2	1
Protección ecológica	-	Agrícola residencial	1,56482
Protección ecológica	-	Recursos naturales	1
Protección ecológica	-	Recursos naturales no renovables	1
Protección ecológica	-	Residencial Urbano 1	32,31313
Protección ecológica	-	Residencial 1QT	70,28529
Protección ecológica	-	Residencial urbano 2	35,31671
Protección ecológica	-	Residencial urbano 3	36,77990
Protección ecológica	-	Múltiple	78,57306
Protección ecológica	-	Equipamiento	25,30167
Protección ecológica	-	Patrimonial	29,89314
Recursos naturales	-	Residencial rural 1	6,78419
Recursos naturales	-	Residencial rural 2	1,26822
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	3,92517
Recursos naturales	-	Protección ecológica	2,50838
Recursos naturales	-	Recursos naturales no renovables	2,33826
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	81,05362
Recursos naturales	-	Residencial 1QT	176,30228
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	88,58775
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	92,25799

Recursos naturales	-	Múltiple	197,09117
Recursos naturales	-	Equipamiento	63,46622
Recursos naturales	-	Patrimonial	74,98337
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 1	2,90138
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 2	1
Recursos naturales no renovables	-	Agrícola residencial	1,67867
Recursos naturales no renovables	-	Protección ecológica	1,07275
Recursos naturales no renovables	-	Recursos naturales	1
Recursos naturales no renovables	-	Residencial Urbano 1	34,66404
Recursos naturales no renovables	-	Residencial 1QT	75,39883
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 2	37,88614
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 3	39,45578
Recursos naturales no renovables	-	Múltiple	84,28957
Recursos naturales no renovables	-	Equipamiento	27,14247
Recursos naturales no renovables	-	Patrimonial	32,06798

Índice de revalorización del suelo por el cambio de clasificación y uso de suelo en la Administración Zonal Quitumbe:

Uso de suelo partida	Uso de suelo llegada	Factor
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 2	1
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 3	0,94462
Residencial Urbano 1	- Múltiple	1,03201
Residencial Urbano 1	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 1	- Industrial 2	1
Residencial Urbano 1	- Industrial 3	1
Residencial Urbano 2	- Residencial Urbano 1	1,36996
Residencial Urbano 2	- Residencial urbano 3	1,29409
Residencial Urbano 2	- Múltiple	1,41381
Residencial Urbano 2	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 2	- Industrial 2	1,32346
Residencial Urbano 2	- Industrial 3	1
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 1	1,05863
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 2	15
Residencial Urbano 3	- Múltiple	1,09251
Residencial Urbano 3	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 3	- Industrial 2	1,02269
Residencial Urbano 3	- Industrial 3	1
Área de promoción	- Residencial Urbano 1	2,24671
Área de promoción	- Residencial Urbano 2	1,63998
Área de promoción	- Residencial Urbano 3	2,12228
Área de promoción	- Múltiple	2,31862
Área de promoción	- Equipamiento	1,14580
Área de promoción	- Industrial 2	2,17045
Área de promoción	- Industrial 3	1,60278
Equipamiento	- Residencial Urbano 1	1,96083
Equipamiento	- Residencial urbano 2	1,43131
Equipamiento	- Residencial urbano 3	1,85223
Equipamiento	- Múltiple	2,02359
Equipamiento	- Industrial 2	1,89427
Equipamiento	- Industrial 3	1,39883
Múltiple	- Residencial Urbano 1	1
Múltiple	- Residencial urbano 2	1
Múltiple	- Residencial urbano 3	1
Múltiple	- Equipamiento	1
Múltiple	- Industrial 2	1
Múltiple	- Industrial 3	1
Industrial 2	- Residencial Urbano 1	1,03514

Industrial 2	-	Residencial urbano 2	1
Industrial 2	-	Residencial urbano 3	1
Industrial 2	-	Múltiple	1,06827
Industrial 2	-	Equipamiento	1
Industrial 2	-	Industrial 3	1
Industrial 3	-	Residencial Urbano 1	1,40176
Industrial 3	-	Residencial urbano 2	1,02321
Industrial 3	-	Residencial urbano 3	1,32413
Industrial 3	-	Múltiple	1,44663
Industrial 3	-	Equipamiento	1
Industrial 3	-	Industrial 2	1,35418
Residencial rural 1	-	Agrícola residencial	1
Residencial rural 1	-	Protección ecológica	1
Residencial rural 1	-	Recursos naturales	1
Residencial rural 1	-	Residencial Urbano 1	5,74252
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 2	4,19174
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 3	5,42448
Residencial rural 1	-	Múltiple	5,92632
Residencial rural 1	-	Equipamiento	2,92861
Residencial rural 1	-	Industrial 2	5,54758
Residencial rural 1	-	Industrial 3	4,09664
Agrícola residencial	-	Residencial rural 1	1,25159
Agrícola residencial	-	Protección ecológica	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales	1
Agrícola residencial	-	Residencial Urbano 1	7,18728
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 2	5,24634
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 3	6,78921
Agrícola residencial	-	Múltiple	7,41732
Agrícola residencial	-	Equipamiento	3,66542
Agrícola residencial	-	Industrial 2	6,94329
Agrícola residencial	-	Industrial 3	5,12731
Protección ecológica	-	Residencial rural 1	1,84982
Protección ecológica	-	Agrícola residencial	1,47798
Protección ecológica	-	Recursos naturales	1
Protección ecológica	-	Residencial Urbano 1	10,62266
Protección ecológica	-	Residencial urbano 2	7,75399
Protección ecológica	-	Residencial urbano 3	10,03433
Protección ecológica	-	Múltiple	10,96265

Protección ecológica	-	Equipamiento	5,41742
Protección ecológica	-	Industrial 2	10,26205
Protección ecológica	-	Industrial 3	7,57807
Recursos naturales	-	Residencial rural 1	2,67707
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	2,13893
Recursos naturales	-	Protección ecológica	1,44720
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	15,37312
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	11,22157
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	14,52168
Recursos naturales	-	Múltiple	15,86516
Recursos naturales	-	Equipamiento	7,84009
Recursos naturales	-	Industrial 2	14,85125
Recursos naturales	-	Industrial 3	10,96699

**Índice de revalorización del suelo
por el cambio de clasificación y uso
de suelo en la Administración Zonal
Tumbaco:**

Uso de suelo partida	Uso de suelo llegada	Factor
Residencial Urbano 1	- Residencial 1A	2,59608
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 2	1,02686
Residencial Urbano 1	- Residencial urbano 3	1,10660
Residencial Urbano 1	- Múltiple	1,11013
Residencial Urbano 1	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 1	- Industrial 2	1
Residencial Urbano 1	- Industrial 3	1
Residencial Urbano 1	- Industrial 4	1
Residencial Urbano 1	- Patrimonial	1
Residencial Urbano 2	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 2	- Residencial 1A	2,52816
Residencial Urbano 2	- Residencial urbano 3	1,07765
Residencial Urbano 2	- Múltiple	1,08109
Residencial Urbano 2	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 2	- Industrial 2	1
Residencial Urbano 2	- Industrial 3	1
Residencial Urbano 2	- Industrial 4	1
Residencial Urbano 2	- Patrimonial	1
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 1	1
Residencial Urbano 3	- Residencial 1A	2,34599
Residencial Urbano 3	- Residencial Urbano 2	1
Residencial Urbano 3	- Múltiple	1,00319
Residencial Urbano 3	- Equipamiento	1
Residencial Urbano 3	- Industrial 2	1
Residencial Urbano 3	- Industrial 3	1
Residencial Urbano 3	- Industrial 4	1
Residencial Urbano 3	- Patrimonial	1
Área de promoción	- Residencial Urbano 1	3,79425
Área de promoción	- Residencial 1A	9,85018
Área de promoción	- Residencial Urbano 2	3,89618
Área de promoción	- Residencial Urbano 3	4,19873
Área de promoción	- Múltiple	4,21211
Área de promoción	- Equipamiento	3,31049
Área de promoción	- Industrial 2	2,10859
Área de promoción	- Industrial 3	1
Área de promoción	- Industrial 4	1
Área de promoción	- Patrimonial	1
Patrimonial	- Residencial Urbano 1	11,54066
Patrimonial	- Residencial 1A	29,96048

Patrimonial	- Residencial Urbano 2	11,85069
Patrimonial	- Residencial Urbano 3	12,77094
Patrimonial	- Múltiple	12,81163
Patrimonial	- Equipamiento	10,06925
Patrimonial	- Industrial 2	6,41353
Patrimonial	- Industrial 3	2,16608
Patrimonial	- Industrial 4	2,09140
Equipamiento	- Residencial Urbano 1	1,14613
Equipamiento	- Residencial 1A	2,97544
Equipamiento	- Residencial urbano 2	1,17692
Equipamiento	- Residencial urbano 3	1,26831
Equipamiento	- Múltiple	1,27235
Equipamiento	- Industrial 2	1
Equipamiento	- Industrial 3	1
Equipamiento	- Industrial 4	1
Equipamiento	- Patrimonial	1
Múltiple	- Residencial Urbano 1	1
Múltiple	- Residencial 1A	2,33854
Múltiple	- Residencial urbano 2	1
Múltiple	- Residencial urbano 3	1
Múltiple	- Equipamiento	1
Múltiple	- Industrial 2	1
Múltiple	- Industrial 3	1
Múltiple	- Industrial 4	1
Múltiple	- Patrimonial	1
Industrial 2	- Residencial Urbano 1	1,79942
Industrial 2	- Residencial 1A	4,67145
Industrial 2	- Residencial urbano 2	1,84776
Industrial 2	- Residencial urbano 3	1,99125
Industrial 2	- Múltiple	1,99759
Industrial 2	- Equipamiento	1,57000
Industrial 2	- Industrial 3	1
Industrial 2	- Industrial 4	1
Industrial 2	- Patrimonial	1
Industrial 3	- Residencial Urbano 1	5,32790
Industrial 3	- Residencial 1A	13,83165
Industrial 3	- Residencial urbano 2	5,47103
Industrial 3	- Residencial urbano 3	5,89587
Industrial 3	- Múltiple	5,91466
Industrial 3	- Equipamiento	4,64860
Industrial 3	- Industrial 2	2,96089
Industrial 3	- Industrial 4	1
Industrial 3	- Patrimonial	1

Industrial 4	-	Residencial Urbano 1	5,51814
Industrial 4	-	Residencial 1A	14,32554
Industrial 4	-	Residencial urbano 2	5,66638
Industrial 4	-	Residencial urbano 3	6,10640
Industrial 4	-	Múltiple	6,12585
Industrial 4	-	Equipamiento	4,81459
Industrial 4	-	Industrial 2	3,06662
Industrial 4	-	Industrial 3	1,03571
Industrial 4	-	Patrimonial	1
Residencial rural 1	-	Residencial rural 2	1
Residencial rural 1	-	Agrícola residencial	1,06792
Residencial rural 1	-	Protección ecológica	1
Residencial rural 1	-	Recursos naturales	1
Residencial rural 1	-	Recursos naturales no renovables	1
Residencial rural 1	-	Residencial Urbano 1	3,44889
Residencial rural 1	-	Residencial 1A	8,95361
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 2	3,54155
Residencial rural 1	-	Residencial urbano 3	3,81656
Residencial rural 1	-	Múltiple	3,82872
Residencial rural 1	-	Equipamiento	3,00917
Residencial rural 1	-	Industrial 2	1,91667
Residencial rural 1	-	Industrial 3	1
Residencial rural 1	-	Industrial 4	1
Residencial rural 1	-	Patrimonial	1
Residencial rural 2	-	Residencial rural 1	1,68803
Residencial rural 2	-	Agrícola residencial	1,80269
Residencial rural 2	-	Protección ecológica	1
Residencial rural 2	-	Recursos naturales	1
Residencial rural 2	-	Recursos naturales no renovables	1
Residencial rural 2	-	Residencial Urbano 1	5,82183
Residencial rural 2	-	Residencial 1A	15,11394
Residencial rural 2	-	Residencial urbano 2	5,97823
Residencial rural 2	-	Residencial urbano 3	6,44246
Residencial rural 2	-	Múltiple	6,46299
Residencial rural 2	-	Equipamiento	5,07956
Residencial rural 2	-	Industrial 2	3,23539
Residencial rural 2	-	Industrial 3	1,09271

Residencial rural 2	-	Industrial 4	1,05503
Residencial rural 2	-	Patrimonial	1
Agrícola residencial	-	Residencial rural 1	1
Agrícola residencial	-	Residencial rural 2	1
Agrícola residencial	-	Protección ecológica	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales	1
Agrícola residencial	-	Recursos naturales no renovables	1
Agrícola residencial	-	Residencial Urbano 1	3,22953
Agrícola residencial	-	Residencial 1A	8,38412
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 2	3,31629
Agrícola residencial	-	Residencial urbano 3	3,57381
Agrícola residencial	-	Múltiple	3,58520
Agrícola residencial	-	Equipamiento	2,81777
Agrícola residencial	-	Industrial 2	1,79476
Agrícola residencial	-	Industrial 3	1
Agrícola residencial	-	Industrial 4	1
Agrícola residencial	-	Patrimonial	1
Protección ecológica	-	Residencial rural 1	3,34802
Protección ecológica	-	Residencial rural 2	1,98339
Protección ecológica	-	Agrícola residencial	3,57543
Protección ecológica	-	Recursos naturales	1,93670
Protección ecológica	-	Recursos naturales no renovables	1,05537
Protección ecológica	-	Residencial Urbano 1	11,54697
Protección ecológica	-	Residencial 1A	29,97687
Protección ecológica	-	Residencial urbano 2	11,85717
Protección ecológica	-	Residencial urbano 3	12,77793
Protección ecológica	-	Múltiple	12,81864
Protección ecológica	-	Equipamiento	10,07475
Protección ecológica	-	Industrial 2	6,41704
Protección ecológica	-	Industrial 3	2,16727
Protección ecológica	-	Industrial 4	2,09255
Protección ecológica	-	Patrimonial	1,00055
Recursos naturales	-	Residencial rural 1	1,72872
Recursos naturales	-	Residencial rural 2	1,02411
Recursos naturales	-	Agrícola residencial	1,84614
Recursos naturales	-	Protección ecológica	1

Recursos naturales	-	Recursos naturales no renovables	1
Recursos naturales	-	Residencial Urbano 1	5,96217
Recursos naturales	-	Residencial 1A	15,47829
Recursos naturales	-	Residencial urbano 2	6,12234
Recursos naturales	-	Residencial urbano 3	6,59777
Recursos naturales	-	Múltiple	6,61879
Recursos naturales	-	Equipamiento	5,20201
Recursos naturales	-	Industrial 2	3,31338
Recursos naturales	-	Industrial 3	1,11905
Recursos naturales	-	Industrial 4	1,08047
Recursos naturales		Patrimonial	1
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 1	3,17238
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 2	1,87934
Recursos naturales no renovables	-	Agrícola residencial	3,38786
Recursos naturales no renovables	-	Protección ecológica	1
Recursos naturales no renovables	-	Recursos naturales	1,83510
Recursos naturales no renovables	-	Residencial Urbano 1	10,94118
Recursos naturales no renovables	-	Residencial 1A	28,40420
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 2	11,23511
Recursos naturales no renovables	-	Residencial urbano 3	12,10756
Recursos naturales no renovables	-	Múltiple	12,14614
Recursos naturales no renovables	-	Equipamiento	9,54620
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 2	6,08038
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 3	2,05356
Recursos naturales no renovables	-	Industrial 4	1,98277
Recursos naturales no renovables		Patrimonial	1

ANEXO No.3

Asignación de zonificaciones en base al uso de suelo

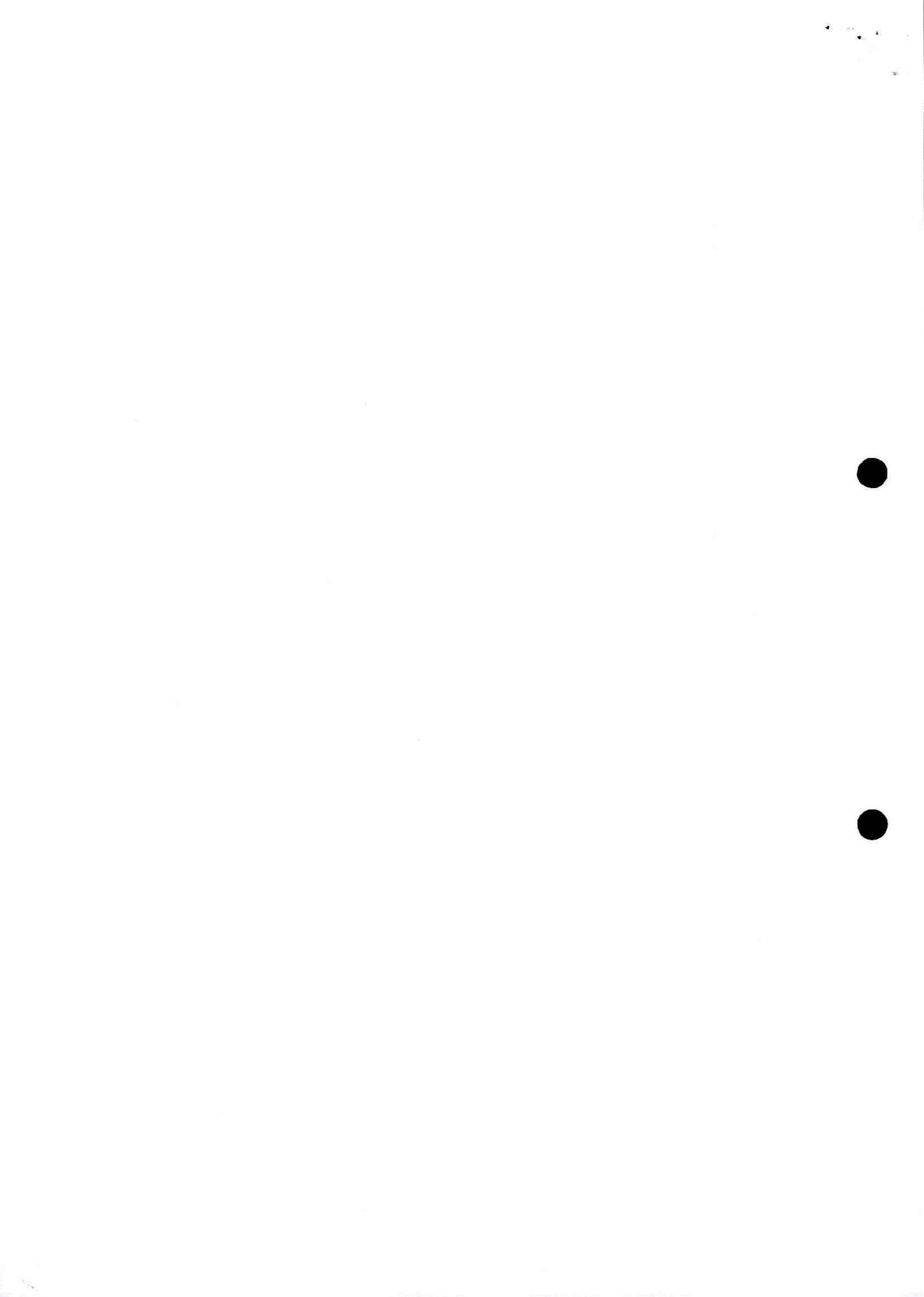
Los datos consignados en el presente Anexo (3), se refieren al literal a) del Artículo No.8 de la presente Ordenanza, en la fórmula de cambio en la clasificación y/o uso de suelo, se utilizan para asignar zonificaciones con datos de ocupación y edificabilidad en correspondencia al uso de suelo requerido por un PUAE

Estos resultados surgen de la combinación entre capas cartográficas del PUOS vigente que superponen el uso de suelo y la zonificación, a partir de lo cual se establece las alternativas de zonificación correspondientes a cada uso de suelo.

USO DE SUELO	ZONIFICACIÓN
Residencial Urbano 1	A1002-25
	A1003-35
	A502-35
	A602-50
	A603-35
	D102-80
	D302-50
Residencial Urbano 1A	A1002-35 (VB)
Residencial Urbano 1QT	A602-50 (VU)
	A604-50
Residencial Urbano 2	A10008-25
	A10012-25
	A1006-35
	A203-50
	A404-50
	A604-50 (PB)
	A604-60 (PA)
	A606-35
	A606-60
	A608-35
	B303-50
	B303-50 (PB)
	B304-50
	B304-50 (PB)
	B305-50
	B404-60
	C203-60
	C203-70 (PB)
	C302-70
	C303-70
	C304-70
	C304-70(PB)
	D202-80
	D203-50
	D203-80
	D302-80
	D303-50
	D303-80
	D403-80
	Residencial Urbano 3

	B406-60	
	B406-60(PB)	
	C603-40	
	D203H-70	
	D304-80	
Múltiple	A10016-25	
	A1005-40	
	A1006-40	
	A1008-35	
	A1010-35	
	A1014-50	
	A1016-40	
	A1020-40	
	A1252-5	
	A2025-35	
	A5008-25	
	A5010-25	
	A5012-25	
	A5016-25	
	A5020-25	
	A5030-25	
	A606-50	
	A606-50(PB)	
	A608-50	
	A608-50(PB)	
	A608-60(PB)	
	A610-50	
	A612-50	
	A810-35	
	A812-35	
	A812-50	
	C406-70	
	C406-70(PB)	
	C408-70	
	C408-70(PB)	
	C612-70	
	D202H-70	
	D302H-70	
	D303H-70	
	D406-70	
	D408-70	
	D610-70	
	Industrial 2	A1004i-60
		A604i-60
		A804i-60
A804i-70		
Industrial 3	A808i-60	
	A10004i-75	
	A20004i-70	
	A20004i-75	
	A2504i-70	
	A5004i-60	
	A5004i-75	
A6004i-70		
Industrial 4	A25001-2	
	A2504i-60	
Equipamiento	A10010-20	
	A10014-25	
	A1004-40	
	A603-50	
	A604-40	
	A608-60	
B408-60		

Patrimonial	A2502H-10
	A601H-30
	A602H-25
	D602H-45
	D603H-50
Agrícola residencial	A1002-35(VU)
	A2502-10
	A2502-5
Residencial Rural 1	A602-35
Residencial Rural 2	A1002-35
Recursos naturales	A25002-1.5
	A2502-20
	A5002-5
Recursos naturales no renovables	A10002-3
	A10002-5
Protección ecológica	A50002-1
	A5001-2.5



CUADRO DE PONDERACIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DE USO DE SUELO

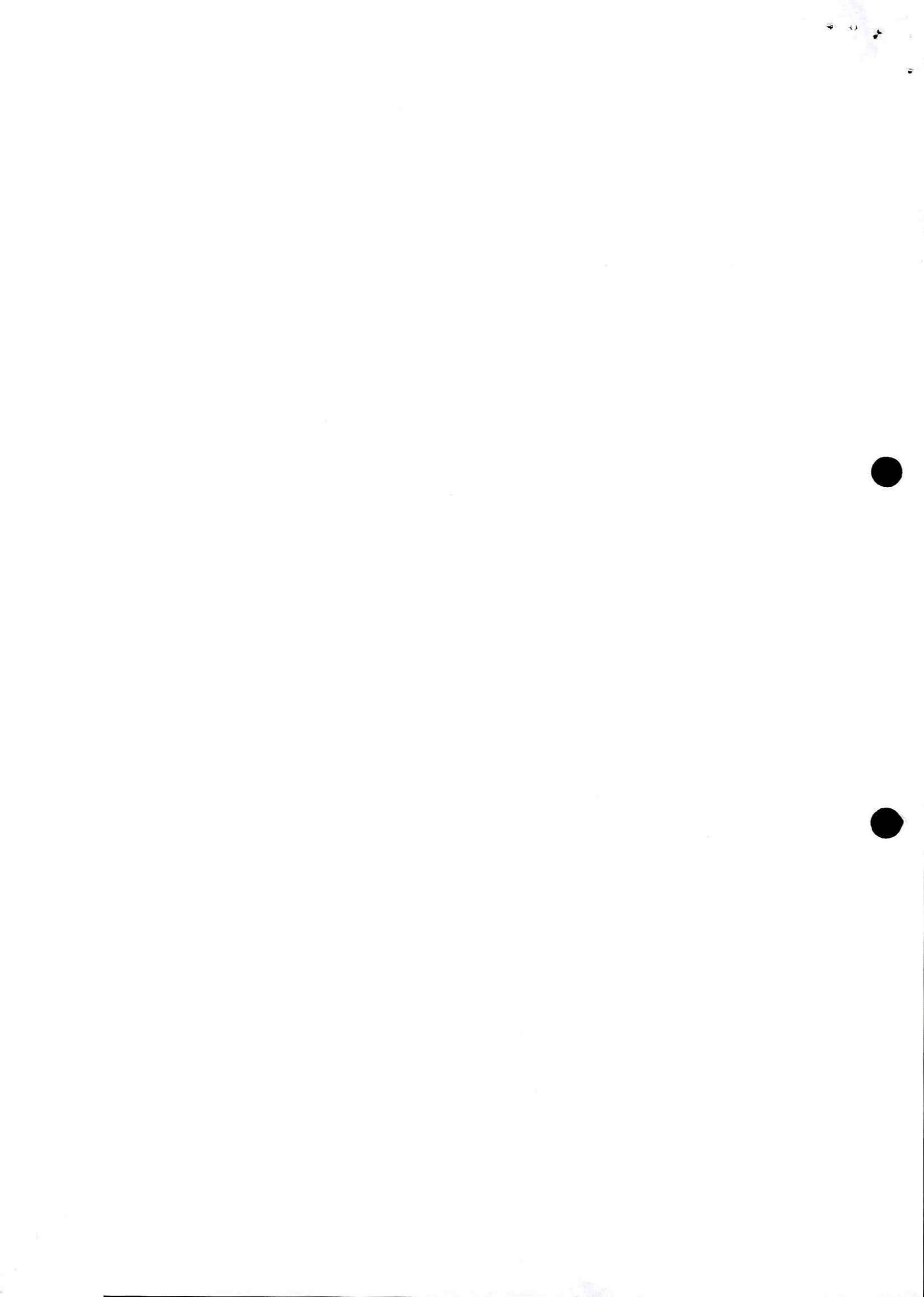
El presente cuadro describe la combinación de uso de suelo ubicados por administración zonal y ponderando su dificultad de cambio según la siguiente descripción.

Dificultad de cambio

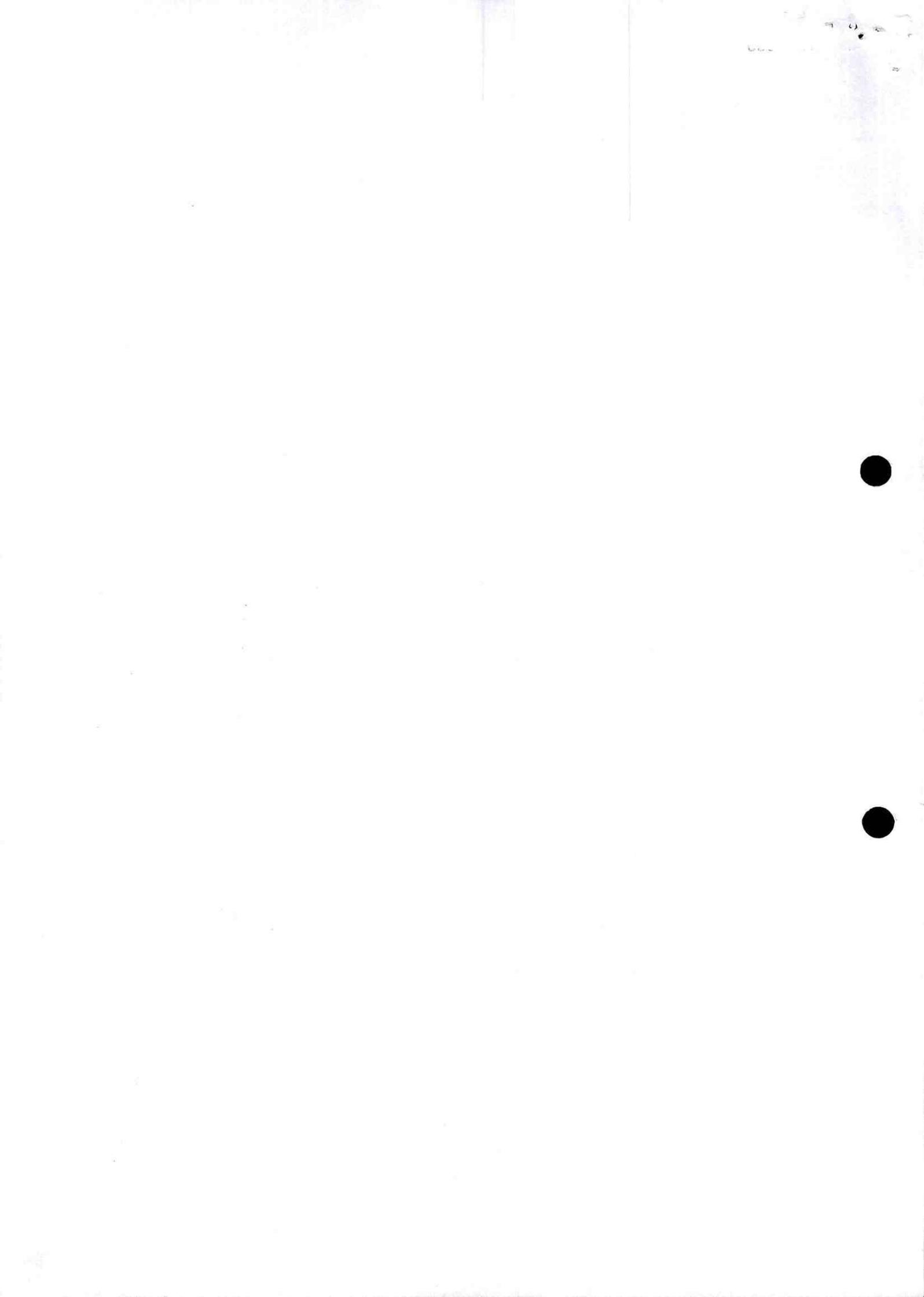


Alto
Medio
Bajo

	Uso de suelo Ilegada	AZ Calderón	AZ Centro	AZ Los Chillos	AZ Eloy Alfaro	AZ La Delicia	AZ Norte	AZ Quitumbe	AZ Tumbaco
Protección ecológica	- Residencial urbano 1	X	X	X	X	X	X	X	X
Protección ecológica	- Residencial urbano 2	X	X	X	X	X	X	X	X
Protección ecológica	- Residencial urbano 3	X	X	X	X	X	X	X	X
Protección ecológica	- Múltiple	X	X	X	X	X	X	X	X
Protección ecológica	- Industrial 2	X	X	X	X	X	-	X	X
Protección ecológica	- Industrial 3	-	-	-	X	X	-	X	X
Protección ecológica	- Industrial 4	-	-	X	-	X	-	-	X
Protección ecológica	- Equipamiento	X	X	X	X	X	X	X	X
Protección ecológica	- Agrícola residencial	X	X	X	X	X	X	X	X
Protección ecológica	- Residencial rural 1	X	-	X	X	X	X	X	X
Protección ecológica	- Residencial rural 2	-	-	X	-	X	X	-	X
Protección ecológica	- Recursos naturales	X	X	X	X	X	X	X	X
Protección ecológica	- Recursos naturales no renovables	X	-	X	X	X	X	-	X



Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 1	X	-	X	X	X	X	X	-	X	-	X
Recursos naturales no renovables	-	Residencial rural 2	-	-	X	-	X	-	X	-	-	-	X
Recursos naturales no renovables	-	Recursos naturales	X	-	X	X	X	X	X	-	-	-	X
Recursos naturales no renovables	-	Protección ecológica	X	-	X	X	X	X	X	-	-	-	X
Industrial 3	-	Residencial urbano 1	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	X
Industrial 3	-	Residencial urbano 2	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	X
Industrial 3	-	Residencial urbano 3	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	X
Industrial 3	-	Múltiple	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	X
Industrial 3	-	Industrial 2	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	X
Industrial 3	-	Industrial 4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
Industrial 3	-	Equipamiento	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	X
Industrial 4	-	Residencial urbano 1	-	-	X	X	X	X	X	-	-	-	X
Industrial 4	-	Residencial urbano 2	-	-	X	X	X	X	X	-	-	-	X
Industrial 4	-	Residencial urbano 3	-	-	X	X	X	X	X	-	-	-	X
Industrial 4	-	Múltiple	-	-	X	X	X	X	X	-	-	-	X
Industrial 4	-	Industrial 2	-	-	X	X	X	X	X	-	-	-	X
Industrial 4	-	Industrial 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
Industrial 4	-	Equipamiento	-	-	X	X	X	X	X	-	-	-	X



SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: Sandra Bawson
	FECHA: 29/07/2016
	HORA: 15:50
	FIRMA: _____
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	
QUITO	



00483

ADMINISTRACIÓN GENERAL DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA

Oficio No. _____
 Fecha: 29 JUL. 2016
 ASUNTO: INFORME COMISION SUELO
 Ref: Proyecto de Ordenanza que Regula el
 Procedimiento de Captura Plusvalía – PUAE

Señor
 Sergio Garnica Ortiz
 PRESIDENTE COMISION USO DE SUELO
 CONCEJO METROPOLITANO
 Presente.-

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: H. Santillan
	FECHA: 2016-VIII-1
	16:00
	FIRMA: _____
CONCEJO METROPOLITANO	

De mi consideración:

En atención al Oficio No. 444-SGO-CMQ-2016 de fecha 19 de julio de 2016 e ingresado en la Dirección Metropolitana Tributaria en la misma fecha, mediante el cual solicita se remita un CRITERIO en el cual se especifique si el establecimiento de mejores características de ocupación y edificabilidad para los proyectos presentados por iniciativa pública y privada para desarrollar los PUAEs constituiría un ingreso de naturaleza tributaria de los previstos en el COOTAD, y si a la vez podrían ser considerados como instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano según lo previsto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; al respecto, y de acuerdo a competencia otorgada mediante Resolución de Concejo No. 0076 de 12 de diciembre de 20017, en mi calidad de Director Metropolitano Tributario, me permito manifestar lo siguiente:

I. ANTECEDENTE.-

Mediante oficio No. 00292 de fecha 10 de mayo de 2016, en atención al Oficio No. SG-0943 de fecha 25 de abril de 2016 remitido desde su despacho, se emitió un informe respecto a si el proyecto normativo que regula el procedimiento para captura de plusvalía (referido como aprobado en primer debate el 18 de julio de 2016) por el uso y ocupación del suelo operados a través de los PUAEs, tiene carácter tributario.

En el referido informe se señaló que la captura de plusvalía puede presentarse de dos maneras, como un instrumento de naturaleza tributaria o de naturaleza urbanística. Además se establecieron algunas recomendaciones en relación al referido proyecto, sobre la base del cual se realizará el presente análisis.

Cabe señalar que con la publicación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el 05 de julio de 2016 se establecen normativamente los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano distintos a las regulaciones que por este concepto constan en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

En el Oficio No. 00292 de fecha 10 de mayo de 2016 emitido desde esta Dirección, y revisado el proyecto de ordenanza referido, se estableció que el mismo se presenta como una HERRAMIENTA REGULATORIA DE NATURALEZA URBANÍSTICA, inspirada en el hecho de que el incremento en el valor del suelo puede ser utilizado en beneficio de la comunidad a través de la recuperación de plusvalías inmobiliarias.

II. DEFINICIONES GENERALES.-

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: Catalina
	FECHA: 01/08/16
	HORA: 14:55
	FIRMA: Catalina
MARCO PONCE ROOS CONCEJAL	
QUITO	

Según la Ordenanza No 172 de 30 de diciembre de 2011, modificada por la Ordenanza 432 de 23 de septiembre de 2013, en el artículo 26 se define a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales - PUAE como *"1. Instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características: a) Superficie mayor a 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000 m; y b) Encontrarse ubicados en suelo urbano 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; 2. Estos proyectos se desarrollarán 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 las áreas naturales;*

En el Proyecto de Ordenanza denominado "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)" define a la PLUSVALÍA como el: *"Incremento en el valor del suelo de un bien inmueble que no se origina por los trabajos de mejora realizadas en el mismo ni en las rentas percibidas por su titular, sino por motivos extrínsecos al bien o al esfuerzo de su propietario. Para efecto de la presente ordenanza, el incremento de valor tiene origen en el otorgamiento por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de derechos adicionales de construcción o habilitación de suelo (...)"*

En el literal b) del artículo 2, consta que la "Captura de Plusvalías aplicada a PUAE", se refiere al *cobro de contraprestación económica que ejercerá el MDMQ a los propietarios, promotores o beneficiarios de dichos proyectos, por concepto de los incrementos estimados en el valor del suelo, derivados de las acciones normativas que generen mayor aprovechamiento urbanístico (derechos adicionales de edificabilidad, uso, ocupación y habilitación del suelo, por encima de los establecidos en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente) en los predios objeto del PUAE.*

El artículo 10, ibidem, establece que la contraprestación económica por captura de plusvalía puede pagarse de dos formas: en DINERO y en ESPECIES a través de la compensación social en infraestructura y equipamientos, o en suelo, bajo las condiciones allí señaladas.

Adicionalmente, en las Disposiciones Generales Primera y Segunda, ibidem, consta que:

"PRIMERA.- La Secretaría General de Planificación en la proyección del presupuesto anual del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en función de las prioridades institucionales asignará los fondos obtenidos de la captura de plusvalías por cambios normativos en el uso y ocupación del suelo operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, en los siguientes porcentajes: 95% en obra pública a ser desarrollada en el área de influencia, parroquia o administración zonal donde se implanta el PUAE, recursos que serán administrados por la entidad municipal competente según el tipo de obra, y el 5% para el desarrollo de planes y proyectos de ordenamiento territorial a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda."

"SEGUNDA.- Por ningún concepto los valores recaudados por captura de plusvalías a través de los PUAE serán destinados al gasto corriente municipal."

III. ANÁLISIS SOBRE LA NATURALEZA DE LA CONTRAPRESTACIÓN ECONÓMICA ESTABLECIDA EN EL PROYECTO DE ORDENANZA.-

Adicional al análisis que consta en el informe remitido a su despacho mediante Oficio No. 00292 de fecha 10 de mayo de 2016 y que forma parte del expediente del proyecto de ordenanza en estudio, en el que se concluyó que dada la concepción del mismo, no constituye un instrumento de naturaleza tributaria, se hacen las siguientes acotaciones:

i. Fines de los tributos.-

De acuerdo a lo establecido en el artículo 6 del Código Orgánico Tributario, *los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general, estimulando la inversión, la reinversión, el ahorro y su destino hacia los fines productivos y de desarrollo nacional; atenderán a las exigencias de estabilidad y progreso sociales y procurarán una mejor distribución de la renta nacional.*

Uno de los objetivos de la política económica según la Constitución de la República constituye el asegurar una adecuada distribución del ingreso, constituido principalmente por impuestos, ya que las tasas y contribuciones especiales de mejoras cumplen un rol específico relacionado con la prestación de un servicio público o la realización de una obra pública. En cambio, el impuesto es una exigencia unilateral y coactiva por parte de la Administración para el cumplimiento de sus fines, es decir, constituye un importante suministro de ingresos para la ejecución del gasto público y financiamiento del gasto social.

Así, la política fiscal se convierte en el principal instrumento para mejorar la redistribución del ingreso, al establecer impuestos basados en el principio de progresividad para la redistribución de la riqueza, siendo el presupuesto el instrumento indispensable para la implementación de políticas públicas frente a la demanda de la sociedad para mejorar la calidad de los servicios públicos de sanidad, educación, seguridad que presta el Estado, en este caso la municipalidad.

De acuerdo a lo señalado en las Disposiciones Generales Primera y Segunda del proyecto de ordenanza, la recaudación de la "contraprestación económica" por "captura de plusvalía", tiene una preasignación destinada a los planes y programas allí descritos, sin que pueda bajo ningún concepto, financiar el gasto corriente.

Bajo estas premisas, los recursos públicos obtenidos de los impuestos sirven para el financiamiento y cobertura del gasto social principalmente, además de cubrir los gastos corrientes, sin que tenga una preasignación en el presupuesto, principal característica de los ingresos de naturaleza tributaria.

ii. Instrumentos De Captura De Valor.-

El derecho de urbanizar y construir resulta distinto y no incluido en el derecho de propiedad, en donde para acceder a esos derechos, el propietario de un bien inmueble debe asumir cargas como la cesión de tierras o pago de plusvalías, entre otros.

Se entiende como captura de plusvalías a la congregación de aquellos incrementos del valor del suelo por acciones ajenas al propietario, principalmente derivados de la actuación del Estado, sea por obras de infraestructura o de decisiones regulatorias sobre el uso del suelo, para convertirlos en recaudación pública por medio de impuestos o de forma directa en mejoramientos en beneficio de los ocupantes y de la comunidad en general.

Según las experiencias implementadas en diversos países¹, se pueden considerar como instrumentos de captura de valor, los tributarios y los instrumentos regulatorios, los cuales serán aplicables de acuerdo al objetivo que se plantee.

¹ Primera Jornada Internacional sobre Captación y Redistribución de Plusvalías Producto del Planeamiento Urbano - Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

En el caso de los instrumentos fiscales o tributarios, el objetivo tiene relación directa con el incremento en la recaudación, en donde los cambios o modificaciones del uso del suelo se reflejan en la revalorización de éste, lo que a su vez incide en el aumento del valor por concepto de Impuesto Predial, y posteriormente en el Impuesto a la Utilidad, de producirse la transferencia del predio. Cuando se habla de instrumentos regulatorios, no considerados tributos, como los que se buscan establecer en el proyecto de ordenanza en discusión, donde el fin principal es el control y planificación del uso del suelo, se pueden considerar como obligaciones o acciones que en la medida de que sean cumplidas por la ciudadanía tienen un impacto económico, el cual no necesariamente puede traducirse en un ingreso económico de tipo fiscal.

Según la doctrina, estos instrumentos regulatorios pueden crearse para participar en la plusvalía o por la Venta de derechos sobre edificación, así se cita:

"1) Participación en plusvalía: Mediante este instrumento se permite al sector público recuperar parte del mayor valor de los terrenos generados por cambios en la normativa urbanística.

Generalmente se trata de un porcentaje del total de la plusvalía (30 a 50%), fundamentalmente debido a la factibilidad política de su implementación. El cobro puede ser en efectivo o en especie utilizado con fines redistributivos.

2) Venta de derechos sobre edificación: Se trata de un instrumento que, en principio, separa los derechos de propiedad del suelo con los derechos de edificación. Permite al Sector Público cobrar el mayor valor que adquiera la tierra por construir por niveles superiores a los preestablecidos, a través del cobro de estos derechos de edificación."²

Con la publicación de La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 del 05 de julio de 2016, se cuenta con el marco jurídico que permite a los gobiernos autónomos descentralizados implementar instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano mediante la utilización de la concesión onerosa de derechos, definiendo además los casos de exoneración o rebaja en el pago de esos derechos, que en el caso del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, considera únicamente aquellas herramientas de naturaleza tributaria resumidas en contribuciones especiales o el impuesto mismo descrito en el artículo 561, que gravan a toda o una parte de ese plusvalor.

El artículo 71 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, define a este tipo de instrumentos como *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.*

Los artículos 72 y 73 de la referida Ley, disponen:

"Artículo 72.- Concesión onerosa de derechos. 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.

² Undécimas Jornadas "Investigaciones en la Facultad" de Ciencias Económicas y Estadística, noviembre de 2007, página 8 y 9

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar 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, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

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 descritos en este artículo."

"Artículo 73.- Pago. 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 infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

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."

El artículo 1 del proyecto de ordenanza en estudio, señala: "*Objeto.- Regular el procedimiento para la captura de plusvalías generadas por cambios normativos en el uso y ocupación de suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, a través de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) que cuenten con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a los establecidos en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales."*

De esta manera, en lo que a planeamiento u ordenamiento urbano se refiere, son consideradas herramientas de naturaleza urbanística aquellas aportaciones urbanísticas previas a la aprobación de los proyectos, según las reglas establecidas en el proyecto de ordenanza, que pueden materializarse en convenios o acuerdos como señala en el artículo 10 cuando sobre el pago de la "contraprestación económica" por captación de plusvalías puede realizarse en dinero o a través de la compensación social en infraestructura o de suelo aprobada por el MDMQ, con lo que se cumple el fin y propósito de esta captación que es la redistribución en beneficio de la sociedad.

Según la doctrina, las acciones urbanísticas que regulen la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento generan beneficios que pueden obtenerse mediante instrumentos urbanísticos o tributarios, y que aun siendo diferentes, pueden perseguir los mismos objetivos como el: *financiamiento para el desarrollo urbano en infraestructura, espacios verdes, vivienda, etc, desalentar la especulación y asignar el costo de la urbanización al beneficiario real.*

La participación del Estado Municipal en esa plusvalía mediante instrumentos regulatorios, constituye sin duda alguna hacer efectivo por vía de Ordenanza el principio de igualdad en las cargas y beneficios en el crecimiento de la ciudades, ya que el derecho de urbanizar y construir no está incorporado per se en el derecho de propiedad sino que es un derecho que se adquiere en la medida que se asuman las cargas que a favor de la colectividad determine.³

Por medio de este instrumento regulatorio no tributario, denominado "CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS", que pueden ser pagados en dinero o en especie, y que de acuerdo al proyecto de ordenanza se manifiesta principalmente en el otorgamiento de derechos adicionales de construcción o habilitación del suelo (art.2), los GADS garantizan la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la modificación de usos del suelo o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, a solicitud del permiso por parte del administrado.

IV. CONCLUSIÓN.-

De acuerdo a lo expuesto, el proyecto de ordenanza que regula EL PROCEDIMIENTO DE CAPTURA DE PLUSVALÍAS POR CAMBIOS NORMATIVOS EN EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO OPERADOS A TRAVÉS DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES (PUAE), en su concepción y planteamiento, no es un instrumento de naturaleza tributaria, siendo su base la planificación urbanística, donde el cobro de la "contraprestación económica" por el otorgamiento de derechos adicionales de construcción o habilitación del suelo, constituye un instrumento de regulación urbanística, ingresos que adicionalmente conciben una preasignación presupuestaria, según las disposiciones generales primera y segunda del citado proyecto.

V. RECOMENDACIONES.-

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

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

Sin otro particular, me suscribo

Atentamente,

Ing. Santiago Betancourt Vaca
DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Jorge Alban Gomez



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

NOMBRE: Recebiolo

FECHA: 1-08-16

HORA: 16:00

TEL: Rim

QUITO SECRETARÍA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
FECHA: 01/08/16
HORA: 17h00

SECRETARÍA CONCEJALIA	RECIBIDO: Mariana Salazar
	FECHA: 01-08-2016
	HORA: 16:00
	FIRMA: [Firma]
PATRICIO URRUTIA HERRERA CONCEJAL	QUITO E. CALLE 7A

³ SCATOLINI J. L, "El suelo como Factor Redistributivo", RAP Bs. As (83-84), Sección Actualidad, p 168/175.

ALVARO
09/08/2016

SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
PRODUCTIVO**

ALCALDÍA

Oficio No. SDPC-255-2016-DS

Quito, 8 de agosto de 2016

SECRETARÍA
CONCEJALÍA

RECIBIDO:

FECHA: 9/08/2016

HORA: 12h03

FIRMA: Sandra Balboa

SERGIO GARNICA ORTIZ
CONCEJAL

QUITO
SECRETARÍA DE TERRITORIO
HABITAT Y VIVIENDA

HORA:

FECHA: 09 AGO 2016 17h00

RECIBIDO POR: [Firma]

Señor
Sergio Garnica
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración.-

Es de conocimiento de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad que se encuentra en trámite en la Comisión que usted preside, el proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula el procedimiento por concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad a través de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE), respecto de la cual me permito formular las siguiente propuesta que se desarrolla a continuación:

RÉGIMEN EXCEPCIONAL Y TRANSITORIO PARA PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES (PUAE).-

Actualmente existen importantes proyectos de inversión que han sido propuestos con el fin de ser desarrollados bajo la figura de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE). Su aprobación se encuentra a la espera de la nueva metodología que permitirá establecer clara y objetivamente la compensación económica que los mismos deberán realizar para el desarrollo del MDMQ, fruto de cambios normativos que permitan aprovechamiento del suelo. Lo antes mencionado ha impedido que se concreten los referidos proyectos, así como el desarrollo económico y laboral que los mismos generarán en su ejecución.

En el 2015 la economía ecuatoriana se vio golpeada por la caída estrepitosa del petróleo, lo cual provocó que las exportaciones petroleras cayeran en más del 50% lo que afectó de sobremana a los ingresos del sector público y por ende los flujos del gasto de capital cayeron en 2015 un 33% (más de \$4.000 millones de dólares). Dicha situación provocó que la dinámica de la economía entre en un proceso de recesión donde uno de los principales sectores fue la construcción.

En lo que respecta a los efectos en la ciudad de Quito, cabe primero destacar la importancia que tiene la ciudad para la economía nacional. En la actualidad, según el Banco Central del Ecuador, Quito genera el 25% del Producto Interno Bruto (PIB) del país, abarca el 18% del empleo total que se genera en la economía y es la ciudad donde se realizan más del 36% de las ventas totales del país. En este contexto, la construcción tuvo un peso del 13% dentro del PIB de Quito, en el cual están involucrados alrededor del 21% de las empresas constructoras e inmobiliarias del país registradas en

97



la Superintendencia de Bancos, cuyas ventas representan el 50% de las ventas generadas por el sector a nivel nacional.

El sector de la construcción que en años anteriores mostro un crecimiento promedio del 9,8% medido en términos de t-4, pasó a tener un desempeño del -1,4% en promedio, lo que significa una contracción determinante para las actividades y encadenamientos vinculados a este sector. Durante el año 2014 se generó ventas por un valor de 6.360 millones y para el año 2015 las ventas fueron de 5.107 millones, lo que representa una caída del 20%. En lo que respecta a 2016, entre enero a mayo las ventas del sector de la construcción alcanzaron \$1.477 millones, lo que refleja claramente del 25% con respecto al mismo periodo de 2015. Bajo este escenario es fundamental considerar medidas que puedan mitigar los efectos recesivos de la economía en la ciudad, siendo la construcción uno de los sectores que permitirá dinamizarla, dada su vinculación y encadenamiento con otros sectores, así como su capacidad de generación de empleo.

Estimaciones del Banco Central del Ecuador consideran que la situación económica del país comenzaría a tener una mejoría a partir del segundo semestre del 2016, llegando a un punto de equilibrio para finales del año 2017.

El Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017, establece que son políticas y lineamientos estratégicos del Estado impulsar al turismo como uno de los sectores prioritarios para la atracción de inversión nacional y extranjera, ya que dentro de las actividades económicas de mayor importancia del país, se encuentra el turismo.

Por su parte, el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del DMQ, conceptualiza a Quito como un polo nacional de atracción de turismo, inversiones extranjeras y talento humano. La importancia del turismo en Quito tienen su base en dos factores esenciales: por una parte, su localización en el corazón de uno de los llamados países mega diversos; y, por otra, su condición de ciudad Patrimonio de la Humanidad.

El DMQ se concibe como un entorno que estimula la competitividad, la inversión, el emprendimiento y el desarrollo productivo, definiéndose al turismo como una de sus vocaciones económicas principales.

Por lo expuesto, es necesario generar las señales adecuadas al sector empresarial privado, evitando cualquier forma de dilatación en la ejecución de proyectos de inversión privada nacional o extranjera que permitan contribuir con el cumplimiento de los objetivos institucionales y municipales, mencionados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del DMQ.

Las condiciones económicas actuales han presentado dificultades para el sector turístico en Quito. Es así, que durante el periodo 2014 se registraron ventas por un valor de 3.164 millones; para el periodo 2015 se registraron ventas por 2.663 millones, lo que representa una caída de alrededor del 16%. En el periodo comprendido de enero a mayo de 2014 las ventas registradas fueron cercanas a los 1.247 millones; y, durante el periodo de enero a mayo del 2016 las ventas registradas fueron de apenas 941



millones. Este evidente decrecimiento ha afectado a sus diferentes líneas de negocio y sus encadenamientos.

En este sentido, es importante generar las condiciones políticas y reglamentarias, mediante un régimen de incentivos que permita a los órganos administrativos municipales competentes, conocer y aprobar los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) que se encuentran actualmente detenidos, pero considerando que se puedan aportar soluciones a las situaciones de decrecimiento económico antes mencionadas.

Con el fin de atender esta problemática, la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, propone establecer condiciones que incentiven y generen seguridad en el desarrollo de inversiones en el sector de la construcción y del turismo, mediante la ejecución de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), incorporando una disposición transitoria a la propuesta de ordenanza que regula el procedimiento por concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), con el fin de reconocer y garantizar la aprobación de aquellos Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) que han cumplido con los requisitos normativos, que fueron ingresados a trámite y que no cuentan con ordenanza vigente, reconociendo a estos una deducción del pago resultante del cálculo de la captura de plusvalía, con el fin de incentivar la ejecución de los mismos en un periodo de tiempo determinado. Esta deducción está relacionada a la contracción de la economía que ha venido afectando a los sectores de la construcción y turismo como se muestra en este documento.

Debe considerarse adicionalmente que mediante Ordenanza Metropolitana No. 236, sancionada el 24 de abril del 2012, se expidió la *"Ordenanza Metropolitana con la que se establecen los instrumentos de regulación, control y promoción del desarrollo de la actividad turística en el Distrito Metropolitano de Quito"*, en la cual se determina expresamente que el turismo en el Distrito Metropolitano de Quito, su promoción y desarrollo, constituyen una política prioritaria del MDMQ, sus organismos y dependencias; y, se dispone que las facultades del Municipio se ejecutarán, en relación a la actividad turística, en función de la consecución de los siguientes objetivos, entre otros: *"a) Fomentar, promocionar y desarrollar el turismo receptivo, a nivel local, regional, nacional e internacional. (...) c) Fomentar y apoyar las iniciativas públicas y privadas (incluidas las académicas y formativas) para la creación y conservación de empleos, directos e indirectos, relacionados con la actividad turística. d) Estimular y desarrollar la actividad turística como medio para contribuir al crecimiento económico y social del Distrito Metropolitano de Quito y su zona de influencia, generando condiciones favorables para el emprendimiento y la atracción de inversión pública y privada."* El cumplimiento de estos objetivos municipales se logrará justamente a través de un incentivo que promueva la ejecución de proyectos de inversión privada nacional o extranjera en el sector turístico.



PROPUESTAS.-

Por lo expuesto, se plantea incluir las siguientes disposiciones en el texto de la Ordenanza Metropolitana en análisis:

PROPUESTA 1

Incorporar una disposición transitoria con el siguiente texto:

"DISPOSICIÓN TRANSITORIA No. (...)-

Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) ingresados a trámite hasta el 31 de diciembre de 2017 y que no cuentan con ordenanza vigente gozarán de una deducción del 30% del pago de la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Los PUAE que busquen acceder a esta deducción están obligados a iniciar su desarrollo en un plazo máximo de un año desde su aprobación por medio de ordenanza.

En el evento de aplicarse este incentivo, el proyecto no podrá acogerse a los incentivos previstos en los demás artículos de esta Ordenanza."

PROPUESTA 2:

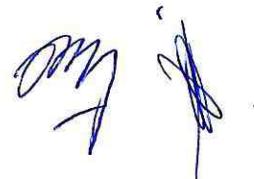
En el texto de la ordenanza metropolitana, incluir un artículo con la siguiente redacción:

"Artículo (...)- Incentivo a la actividad turística.- *Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) turísticos¹, gozarán de una deducción del 30% del pago de la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad. De aplicarse este incentivo, el proyecto no podrá acogerse a los demás incentivos previstos en esta Ordenanza."*

Propuesta normativa que pongo a su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,


ÁLVARO MALDONADO ENDARA
SECRETARIO DE DESARROLLO
PRODUCTIVO Y COMPETITIVIDAD



¹ Se entienden por actividades turísticas a las especificadas en el artículo 1 de la Ordenanza 236

SECRETARÍA
CONCEJALÍA

RECIBIDO: MSI

FECHA: 2016-VIII-10

HORA: 9:50

FIRMA: *[Signature]*

EDUARDO DEL POZO F.
CONCEJAL

QUITO
ALCALDÍA

Jeromica
10-08-2016
10h00

SECRETARÍA
CONCEJALÍA

RECIBIDO: *Mónica Tu Salazar*

FECHA: 10-08-2016

HORA: 9:50

FIRMA: *[Signature]*

PATRICIO URDIA RUIRANO
CONCEJAL

QUITO
ALCALDÍA

Jorge Albán Gómez

Recibido

MINISTERIO DEL GOBIERNO LOCAL DE QUITO

NOMBRE: 100816

FECHA: *[Signature]*

HORA: TELF:

SECRETARÍA
CONCEJALÍA

RECIBIDO: *Catalina*

FECHA: 100816

HORA: 10h10

FIRMA: *Catalina*

MARGO PONCE RODR.
CONCEJAL

QUITO



ADMINISTRACIÓN GENERAL DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA

Oficio No. 00618

Fecha: 03 OCT. 2016

 WITZ ULLA
 05/10/2016

Señor
 Sergio Garnica Ortiz
 PRESIDENTE COMISION USO DE SUELO
 CONCEJO METROPOLITANO
 Presente.-

ASUNTO: Propuesta de regulación para la aplicación de deducciones acorde a la Ley de Ordenamiento Territorial para el cálculo de Impuesto a la Utilidad
 Ref: Proyecto de reforma Ordenanza PUAE

De mi consideración:

Conforme lo analizado en la Mesa de Trabajo de la Comisión de Uso de Suelo realizada el 28 de septiembre de 2016, se remite para su consideración la siguiente propuesta para incluir una disposición reformativa en el texto normativo del Proyecto de Ordenanza que "REGULA EL PROCEDIMIENTO POR CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE USO Y EDIFICABILIDAD A TRAVÉS DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES (PUAE)", en relación a la deducciones para el cálculo de Impuesto a la Utilidad en la Transferencia de Predios Urbanos dispuestas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, de acuerdo a lo siguiente:

I. ANTECEDENTES.-

Siendo la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo publicada el 05 de julio de 2016 en el Suplemento del Registro Oficial No. 790, el antecedente para la incorporación de la Concesión Onerosa de Derechos como instrumento de financiamiento del desarrollo urbano en la normativa metropolitana, y concediéndole el carácter de deducible en el Impuesto a la Utilidad en la Transferencia de predios Urbanos, el numeral 6 de la Disposición Reformativa Primera, es necesario adecuar la normativa aplicable en la transferencia de dominio de predios urbanos a las exigencias contenidas en la referida Ley y las disposiciones constitucionales, no únicamente sobre la aplicación de la deducción por concesión onerosa sino también sobre el derecho a edificar, que guarda relación directa con la normativa que regula el Impuesto a las Utilidades.

La Ordenanza No. 339 sancionada el 29 de diciembre de 2010 es aquella que regula el Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos; reformada mediante Ordenanza No. 155 sancionada el 14 de diciembre de 2011.

Por ello, y conforme las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo de aplicación obligatoria por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, se considera necesario realizar la siguiente reforma a la Ordenanza No. 339 sancionada el 29 de diciembre de 2010 como parte de los objetivos que se busca alcanzar con el presente proyecto de ordenanza reformativa.

II. DEDUCCIÓN PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTO DE UTILIDAD

1 de 6

TEXTO PROPUESTO.-

i. Incluir en los considerandos del proyecto de reforma de Ordenanza lo siguiente:

“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, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los distritos metropolitanos a reglamentar mediante ordenanza el cobro de los tributos, siendo pertinente establecer las regulaciones para la aplicación de deducciones previo al cálculo del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos;”

“Que, los artículos 557 (reformado por la Disposición Reformatoria Primera numeral 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo) y 559 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen las deducciones aplicables para el cálculo del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos;”

“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;”

ii. Incluir como una disposición reformativa lo siguiente:

“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:

- a. El previsto en los sistemas catastrales a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a la fecha de transferencia de dominio; o,
- b. 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 traslaticios 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 calculará 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 espacio 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, establecer 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. 339 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."

La propuesta reformativa contenida en el presente documento, se orienta al cumplimiento de los principios y reglas de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo y la distribución equitativa de las cargas y beneficios.

Sin otro particular, me suscribo,

Atentamente,


Ing. Santiago Betancourt Vaca

DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

vvs

Alvaro -
Para conocimiento de la C.U.S.
10/02/17



SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: <i>Sandra Barden</i>
	FECHA: <i>9/02/2017</i>
	HORA: <i>11:45</i>
	SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL

Oficio No.DMT-2017- 00072
Fecha: 09 FEB. 2017
Gdoc: 2017-016297

Señor
Sergio Garnica Ortiz
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente.-

Asunto: Información sobre reforma ordenanzas por entrada en vigencia de la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos

De mi consideración:

En atención al Oficio No. 0053-SGO-CMQ-2017 de fecha 02 de febrero de 2017 mediante el cual solicita "se remita la lista de ordenanzas emitidas por el Concejo Metropolitano que deban ser reformadas, sustituidas o derogadas por efecto de la entrada en vigencia de la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, así como la propuesta de las normas que deban expedirse por parte del Concejo Metropolitano para la aplicación de la ley supra"; al respecto me permito informarle lo siguiente:

En lo que concierne a la Dirección Metropolitana Tributaria, se ha procedido a remitir a la Administración General el proyecto de ordenanza que regula el Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo y el Impuesto a las Utilidades en la transferencia de dominio de predios urbanos, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 90 literal e), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, para conocimiento del Concejo Metropolitano a través de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.

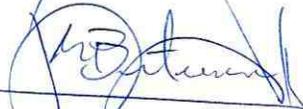
Respecto a las ordenanzas a ser reformadas, sustituidas o derogadas, con el proyecto de ordenanza preparado, se pretenden derogar las Ordenanzas Metropolitanas No. 338 y 155 sancionadas el 29 de diciembre de 2010 y 14 de diciembre de 2011, respectivamente, que regulan el vigente Impuesto a las Utilidades, a fin de crear criterios uniformes acorde a la convivencia que este impuesto debe mantener con el nuevo Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo.

En este sentido, la propuesta de reforma a la Ordenanza No. 338 que se planteaba en el proyecto de ordenanza que regula el cálculo y procedimiento de cobro de la Concesión Onerosa de Derechos en los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) discutido en la Comisión que usted acertadamente dirige, debería excluirse del mismo, en razón de lo expuesto en los párrafos precedentes.

Por lo que, en lo que a impuestos se refiere, y dado el objetivo del proyecto de ordenanza que se plantea, se procedería a derogar las ordenanzas citadas con la correspondiente codificación en el Código Municipal.

Sin otro particular, me suscribo

Atentamente,



Ing. Santiago Betancourt Vaca

DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIOS

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



Alvaro:
Para conocimiento de la C.U.S.
10/02/17

QUITO

ADMINISTRACIÓN GENERAL | DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA

RECIBIDO: <i>Sandra Barrios</i>
FECHA: <i>9/02/2017</i>
HORA: <i>11:45</i>
FIRMA: _____

GERCIO GARNICA ORTIZ
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

COPIA

Oficio No. DMT-2017- 00072
Fecha: 09 FEB. 2017

Gdoc: 2017-016297

Señor
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROCURADURÍA METROPOLITANA
Fecha: 10 MAR 2017
Hora: <i>12:52</i>
Firma de recepción: <i>[Firma]</i>

QUITO RECEPCIÓN
FECHA: 13 MAR 2017
HORA: <i>8:48</i>
HOJA DE CONTROL: _____
De mi consideración: _____
RECIBIDO POR: <i>[Firma]</i>

Asunto: Información sobre reforma ordenanzas por entrada en vigencia de la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos

En atención al Oficio No. 0053-SGO-CMQ-2017 de fecha 02 de febrero de 2017 mediante el cual solicita "se remita la lista de ordenanzas emitidas por el Concejo Metropolitano que deban ser reformadas, sustituidas o derogadas por efecto de la entrada en vigencia de la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, así como la propuesta de las normas que deban expedirse por parte del Concejo Metropolitano para la aplicación de la ley supra"; al respecto me permito informarle lo siguiente:

En lo que concierne a la Dirección Metropolitana Tributaria, se ha procedido a remitir a la Administración General el proyecto de ordenanza que regula el Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo y el Impuesto a las Utilidades en la transferencia de dominio de predios urbanos, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 90 literal e), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, para conocimiento del Concejo Metropolitano a través de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.

Respecto a las ordenanzas a ser reformadas, sustituidas o derogadas, con el proyecto de ordenanza preparado, se pretenden derogar las Ordenanzas Metropolitanas No. 338 y 155 sancionadas el 29 de diciembre de 2010 y 14 de diciembre de 2011, respectivamente, que regulan el vigente Impuesto a las Utilidades, a fin de crear criterios uniformes acorde a la convivencia que este impuesto debe mantener con el nuevo Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo.

EPP
10-03-17

SECRETARÍA DE DESARROLLO PRODUCTIVO Y COMPETITIVIDAD

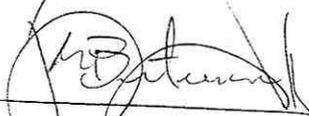
Tipo de Documento: _____
 Fecha: *10-03-2017*
 Hora: *13:40*
 Firma de Recepción: *[Firma]*

En este sentido, la propuesta de reforma a la Ordenanza No. 338 que se planteaba en el proyecto de ordenanza que regula el cálculo y procedimiento de cobro de la Concesión Onerosa de Derechos en los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) discutido en la Comisión que usted acertadamente dirige, debería excluirse del mismo, en razón de lo expuesto en los párrafos precedentes.

Por lo que, en lo que a impuestos se refiere, y dado el objetivo del proyecto de ordenanza que se plantea, se procedería a derogar las ordenanzas citadas con la correspondiente codificación en el Código Municipal.

Sin otro particular, me suscribo

Atentamente,



Ing. Santiago Betancourt Vaca

DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIOS

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Cc. Secretaria de Territorio.

Secretaría de Desarrollo Productivo.

Procuraduría.

Dr. Edison Yepez

Dr. Jose Luis Aguilar.

*Recepción 15015
30520*



SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS	
	HORA:	10 JUL 2017 -ah
QUITO ALCALDÍA	FIRMA RECEPCION:	JO.40
	NÚMERO DE HOJA:	12

10/02/2012

Expediente No. 2016-02040
GDOC No. 2016-033875

10 JUL 2017

Doctor
 Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
 Presente

De mi consideración:

La emisión del presente informe se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015.

SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2017-1887 de 07 de julio de 2017, el abogado Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano solicita informe legal sobre el proyecto que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Especiales

ANTECEDENTE:

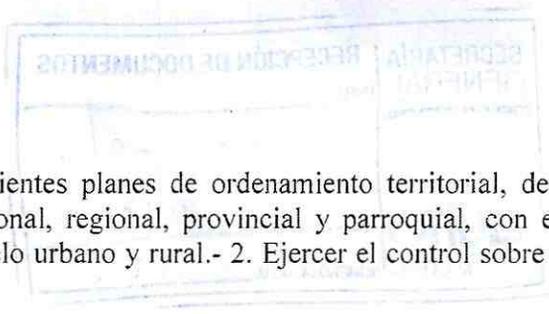
Procuraduría Metropolitana mediante Oficio No. 549-2016 de 15 de mayo de 2016 emitió criterio legal favorable para continuar con el trámite para aprobación del proyecto de ordenanza que regula el procedimiento de captura de plusvalías por cambios normativos en el uso y ocupación del suelo operados a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).

Posteriormente, en el seno de la Comisión de Uso de Suelo se han realizado varios aportes a dicho proyecto que han producido cambios en el texto original.

Mediante Oficio No. SG 1659 de 18 de julio de 2016, el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S), remitió las observaciones realizadas el pleno del Concejo Metropolitano en el primer debate, las mismas que han sido procesadas en el proyecto de ordenanza que se ha trabajado en varias mesas de trabajo en la Comisión de Uso de Suelo y se ha estructurado el proyecto incorporando lo dispuesto por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y las disposiciones de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

BASE NORMATIVA:

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "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”.

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de “ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), íbidem, establecen que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: “[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...] x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]”.

El artículo 85, ídem, señala que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitano ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne”

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.

El artículo 26 de la referida Ley dispone:

“La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano. [...]”

4. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 71, establece:

“Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.- Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.”

El artículo 72, del referido cuerpo legal, señala: *a*

“Concesión onerosa de derechos.- 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.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar 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, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

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 descritos en este artículo.”

El artículo 73, ibídem, dispone:

“Pago.- 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 infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

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.”

5. La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 6, dispone:

*“[...] A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. *CS**

Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial.

Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión."

6. La Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo 26 establece:

"Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.- 1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

a) Superficie mayor a 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en predios ubicados en áreas de centralidades según el PMOT, con extensiones mayores a 4.000m²; y,

b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso de suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público – privado concertado.

2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de 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. (...)

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

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

5. Podrán constituirse como proyectos urbanístico arquitectónico especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial determinado en el PMOT y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS."

CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada que le faculta al Concejo Metropolitano para regular el uso y ocupación del suelo en el Distrito y decidir sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, y considerando que la propuesta es legal y

constitucionalmente viable, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que se continúe con el trámite para la aprobación del proyecto de ordenanza, que regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Especiales, en segundo debate, en razón de que las observaciones realizadas en primer debate han sido analizadas y procesadas por la Comisión de Uso de Suelo, a través de varias mesas de trabajo.

Sin perjuicio de lo manifestado me permito realizar las siguientes recomendaciones de carácter legal, respecto al proyecto de ordenanza:

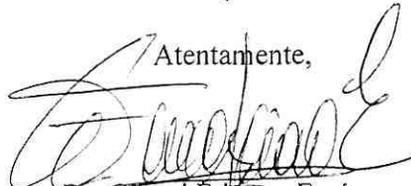
1. A partir del artículo 16 se reenumerará los artículos del proyecto por cuanto existen dos artículos con el número 16.
2. Se deberá incorporar los informes de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y de la Dirección Metropolitana Tributaria, este último para establecer que la propuesta normativa no tiene carácter tributario.

Los aspectos técnicos correspondientes a la especialidad que abarca el proyecto normativo son de exclusiva responsabilidad de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

No nos pronunciamos respecto a la formulas que contiene el proyecto en razón de que aquello no es materia de carácter legal, como lo ha manifestado el Procurador General del Estado en la emisión de sus informes.

Con sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente,



Dr. Gianni Frixione Enríquez

PROCURADOR METROPOLITANO (e)



Adj. proyecto de ordenanza

c.c. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

EY 

