PROPUESTA DE PONENCIA
FINANCIAMIENTO URBANO CON BASE EN SUELO

TÍTULO:
LA VENTA DE EDIFICABILIDAD COMO HERRAMIENTA DE CAPTURA DE PLUSVALÍA EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Arq. Cristina Gomezjurado

La ponencia que se propone muestra los resultados de la investigación realizada en el 2013 sobre la venta de edificabilidad como herramienta de captación de plusvalía en el Distrito Metropolitano de Quito. Esta herramienta, en términos generales, consiste en la concesión onerosa de derechos de edificabilidad sobre un predio, superior a la que se establece en la normativa. Este mecanismo permite, entonces, la captura del incremento del valor del suelo generado por cambios normativos por parte del gobierno local.

Esta herramienta es relativamente nueva en el país y se aplica, en el DMQ, desde el 2012. Esta ponencia, basada en el trabajo de tesis: “La venta de edificabilidad en el Ecuador, el caso de estudio del Distrito Metropolitano de Quito” (2013) evalúa los primeros años (2012-2013) de implementación de la Venta de Edificabilidad establecida en la Ordenanza No. 106.

El análisis de la herramienta se lo realizó organizándolo en cuatro dimensiones: la **económica** referida al mercado del suelo y los factores que afectan los valores del suelo; la dimensión **legal**, relacionada al marco normativo que permite la aplicación del instrumento; los resultados **financieros** de la aplicación del instrumento, y por último, la validez **social** del instrumento en términos de la consecución de los objetivos de redistribución del incremento del valor del suelo para el financiamiento de infraestructura pública.

La metodología utilizada en la investigación es un estudio de caso donde se analizó información cualitativa y cuantitativa. La información fue recolectada en el mes de julio de 2013 de fuentes primarias y secundarias, por lo que una de las limitaciones de la ponencia es que no se presenta una situación actual detallada con respecto a la venta de edificabilidad.

Los resultados de la investigación muestran que en el contexto ecuatoriano, previo a la aprobación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión (julio 2016), la captura de plusvalía se anclaba legalmente a los principios constitucionales y legales de la *función social y ambiental de la propiedad* y la *distribución equitativa de los costos y beneficios* de la urbanización. Con respecto al mercado del suelo, los resultados sobre el impacto de la posibilidad de poder adquirir edificabilidad no son concluyentes. En relación a los aspectos financieros la eficacia en la captura de plusvalía depende de información catastral certera sobre el valor del suelo al ser la base de cálculo del valor de densidad adicional. En la investigación se evidencia discrepancias entre los valores del suelo en el mercado y los catastrales. Finalmente, con relación a la consecución de objetivos sociales, se evidencia que la herramienta no tuvo un impacto significativo en términos de densificación de áreas centrales de la ciudad. Sin embargo, en términos de generar réditos que permitan el financiamiento de infraestructura social el instrumento, durante el período investigado, generó a la municipalidad cerca de 6 millones de dólares, suma que, comparada con el presupuesto municipal no es significativa, pero tomando en cuenta que su implementación no requiere inversiones adicionales, esta suma se vuelve más interesante.