

Ordenanza Metropolitana xxx

Herramienta de Eco Eficiencia para la Captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado

Definiciones.-

Eco-Eficiencia: para efectos de la presente ordenanza, se define a la Eco-Eficiencia como el conjunto de conceptos y estrategias que permiten que las edificaciones reduzcan la demanda de agua potable, manejen la escorrentía urbana, reduzcan la demanda de energía eléctrica, promuevan la movilidad sostenible, clasifiquen y gestionen sus residuos sólidos, aporten con biodiversidad, promuevan la mitigación y adaptación al cambio climático, y en general, que promuevan el desarrollo urbano sostenible.

Artículo 1.- Incorpórese el numeral 1 en el Artículo... (99).- Captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado, de la Ordenanza Metropolitana No. 172 “que establece el régimen administrativo del suelo en el distrito metropolitano de Quito” el texto a continuación y reenumérese los siguientes numerales

1. Concesión Onerosa de derechos por suelo creado (COD-SC): se define como el instrumento de financiamiento para el desarrollo urbano, que como un mecanismo de captura de plusvalía, garantiza la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística, según lo establecido en el artículo 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), y que permitan un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.

La cuantía de la COD-SC por suelo creado se determinará, por cada m² de área útil autorizado por sobre lo establecido en el PUOS (COS Total), con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{COD-SC} = \frac{S(t) * V(AIVA)}{\text{AUT}} \times \text{AU}(e)$$

Donde:

COD-SC = Concesión Onerosa de derechos por suelo creado.

S(t) = Superficie del terreno.

V (AIVA) = Valor del AIVA correspondiente al terreno.

AU(e) = Área Útil excedente a la asignada por el PUOS (Área que excede a la permitida por el COS total).

Artículo 2.- Refórmese el numeral 2 “formas de pago” del Artículo 99 de la Ordenanza Metropolitana 172 “que establece el régimen administrativo del suelo en el distrito metropolitano de Quito”, por el siguiente texto:

2. La COD-SC por suelo creado podrá realizarse por pedido del solicitante a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de la siguiente manera:

a) A través del pago monetario de la COD-SC para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado prevista en el ordenamiento jurídico metropolitano.

b) Pago en especie, mediante la entrega, cesión o actuación a favor del Municipio en los siguientes aspectos:

- i) A través de la compensación social en infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte y que genere aporte a la ciudad.
- ii) A través de la compensación social en suelo urbanizado.
- iii) A través de unidades de Vivienda de Interés Social, bajo las condiciones establecidas en las normativas nacional y metropolitana, en el área de aplicación de los polígonos de venta de edificabilidad por la Herramienta de Eco-Eficiencia. Cuando el pago en especie se haga mediante la entrega a favor del Municipio de unidades de vivienda de interés social, el monto a cancelarse será equivalente al 100% del valor total de la concesión onerosa de derechos resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 1 de la presente ordenanza.
- iv) Intervención o incremento de Áreas verdes, equipamientos o espacio público, en un radio no mayor a 400m medidos a partir del predio y previamente aprobado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. El monto a cancelarse será equivalente al 100% del valor total de la concesión onerosa de derechos resultante de la aplicación de las fórmulas establecidas en el artículo 1 de la presente ordenanza.

3. El pago de la COD-SC de qué trata este artículo se realizará de conformidad con lo previsto en este Código.

4. Para efectos de la compensación social prevista en el literal b) del numeral 2, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, suscribirá el respectivo convenio con el administrado.

5. Para efectos de la compensación social prevista en el literal b) del numeral 2, se considerará al menos un valor equivalente a la COD-SC para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

6. Se exonera de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado a los proyectos metropolitanos, estatales o privados de interés social.

Artículo 3. Refórmese el numeral 1 del Artículo...(103) del Parágrafo III de la Ordenanza Metropolitana 172 “que establece el régimen administrativo del suelo en el distrito metropolitano de Quito”, por el siguiente texto.

1. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo en los proyectos previstos en los literales a) y d) del numeral 1 del artículo atinente, sujetas al procedimiento administrativo especial, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la autorización para suelo creado condicionada a la suscripción del respectivo Convenio con el administrado, que se agregarán a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.

Artículo 4.- De los incentivos

1. Los proyectos que apliquen al incremento de suelo creado por la Herramienta de Eco-Eficiencia podrán construir un área no menor al equivalente del 50% de áreas comunales mínimas requeridas en las Reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

2. Los proyectos que apliquen al incremento de suelo creado por la Herramienta de Eco-Eficiencia se verán **exentos del pago del valor** COD-SC siempre y cuando incorporen en el proyecto un número de unidades de Vivienda de Interés Público de alta densidad equivalente a no menos del 10% del área útil total.

3. Los proyectos que apliquen al incremento de suelo creado por la Herramienta de Eco-Eficiencia se verán beneficiados de una reducción del valor de COD-SC en un 50%.

4. Los proyectos que aplicaron al incremento de suelo creado por la Herramienta de Eco-Eficiencia se verán exentos del pago del impuesto predial, por un lapso de 10 años, contados a partir de la emisión del certificado de habitabilidad. Estos proyectos deberán pasar por un proceso de inspección bianual para validar el adecuado funcionamiento de los sistemas de Eco-Eficiencia, implementados como parte de la calificación obtenida para el incremento de suelo creado por la Herramienta de Eco-Eficiencia.

5. Las edificaciones existentes que implementen estrategias de rehabilitación Eco-Eficiente se verán exentos del pago del impuesto predial, por un lapso de 10 años, contados a partir de la aprobación por la entidad municipal competente. Estos proyectos deberán pasar por un proceso de inspección bianual para validar el adecuado funcionamiento de los sistemas de Eco-Eficiencia, implementados como parte de la calificación obtenida para el incremento de suelo creado por la Herramienta de Eco-Eficiencia.

6. Las edificaciones existentes que que implementen estrategias de rehabilitación Eco-Eficiente pagarán un equivalente al 50% del valor del impuesto de la transferencia de dominio.

7. Los administrados propietarios de inmuebles en edificios que hayan aplicado a la la Herramienta de Eco-Eficiencia podrán acceder a una reducción del 50% en sus tarifas de consumo de agua potable y energía eléctrica.

Artículo 5.- De las sanciones

Los proyectos que hayan aprobado el incremento de pisos por la Herramienta de Eco-Eficiencia deberán mantener los sistemas e infraestructura por los cuales hayan obtenido el puntaje requerido para el incremento de pisos.

Para aquellos proyectos que no mantengan el funcionamiento de dichos sistemas, se verán sujetos a las siguientes sanciones:

a) Al promotor

Para la emisión del certificado de habitabilidad los proyectos deberán pasar por una inspección final donde se compruebe que los sistemas e infraestructura por los cuales hayan obtenido el puntaje requerido para el incremento de pisos. En caso de no cumplimiento con cualquiera de sus parámetros de Eco-Eficiencia, en cualquiera de los momentos de seguimiento estipulados en los artículos subsiguientes, se calculará la sanción en función de la siguiente fórmula:

Sanción = suma de pesos de parámetros incumplidos X Metros cuadrados de incremento X AIVA

*Peso del parámetro sobre 100%

b) De los condóminos

Una vez entregado el inmueble, y en caso de no cumplimiento con cualquiera de sus parámetros de Eco-Eficiencia, en cualquiera de los momentos de seguimiento estipulados en los artículos subsiguientes, se calculará la sanción en función de la siguiente fórmula:

Sanción: El peso de parámetro sobre 100% de acuerdo a la matriz con la que fue aprobado el proyecto x AIVA.

c) De la corresponsabilidad

Por el periodo de los primeros cuatro años, es decir hasta la segunda inspección de seguimiento del funcionamiento de los parámetros de la Herramienta de Eco-Eficiencia, la responsabilidad del funcionamiento de los sistemas e infraestructura relacionada, será compartida en una relación de 50% por el constructor y 50% el conjunto de condóminos.

Artículo 6.- Seguimiento aleatorio.- En caso de que la municipalidad lo considere pertinente, esta podrá realizar inspecciones de las edificaciones para verificar el buen funcionamiento de los parámetros de Eco-Eficiencia que le otorgaron incremento de edificabilidad a la edificación. En caso de verificar incumplimiento o mal funcionamiento de las estrategias de Eco-Eficiencia, se aplicarán las sanciones prescritas en la presente ordenanza sin perjuicio de aquellas estipuladas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano. la responsabilidad corresponderá a aquella descrita en los artículos ####.

En caso de identificarse el incumplimiento de uno o varios parámetros de la Herramienta de Eco-Eficiencia, se suspenden automáticamente los incentivos estipulados en la presente ordenanza y de los cuales el administrado sea beneficiario.

Disposiciones Generales

Primera. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, por medio de resolución administrativa, actualizará cada dos años la normativa de evaluación, así como las zonas de implementación para los proyectos que apliquen al incremento de suelo creado por la Herramienta de Eco-Eficiencia, a partir de la sanción del reglamento de la presente ordenanza.

Disposiciones transitorias

Primera. En un lapso de 180 días, a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y vivienda, emitirá la normativa de evaluación, así como las zonas de implementación para los proyectos que apliquen al incremento de suelo creado por la Herramienta de Eco-Eficiencia.

Segunda. En el lapso de 180 días, la Secretaría de Territorio, Hábitat y vivienda, por medio de procedimiento administrativo, emitirá el reglamento para las inspecciones del cumplimiento de las estrategias de Eco-eficiencia, a partir de la emisión del certificado de habitabilidad.

Tercera. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en el plazo de 180 días, a partir de la sanción de este instrumento, emitirá el Reglamento que fije parámetros objetivos para la evaluación de rehabilitación eco-eficiente en construcciones existentes.

Cuarta. En el plazo de 180 días a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ejecutará la delegación de la calificación de edificios Eco-Eficientes, y la inspección bianual de cumplimiento de las estrategias de la herramienta de Eco-Eficiencia a entidades colaboradoras.

Quinta. En el lapso de 90 días, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda modificará las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo incluyendo parámetros de eco-eficiencia para todas las edificaciones nuevas.

Sexta. En el lapso de 180 días, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá mediante resolución administrativa las especificaciones técnicas que definan la Vivienda de Interés Público y la Vivienda de Interés Social.

Disposiciones Derogatorias

Disposición derogatoria 1: Elimínese el Título III: Contribución especial por captura de incremento del valor del inmueble por suelo creado de la Ordenanza Metropolitana 106 “Que establece el régimen administrativo de incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por suelo creado en el distrito metropolitano de quito, modificatoria de la ordenanza Metropolitana no. 255”