

Secretaría  
**General del  
Concejo**

FE DE ERRATAS No. **106**

## LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

### CONSIDERANDO:

- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, expidió la Ordenanza Metropolitana No. 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, sancionada el 18 de julio de 2011;
- Que,** se ha verificado el expediente de la citada norma concluyéndose que el Mapa No. 1 que circuló con la Ordenanza en referencia no fue el aprobado en segundo debate por el Concejo Metropolitano de Quito;
- Que,** la Resolución del Concejo Metropolitano No. C723 de 30 de septiembre de 2005, señala: *"Se faculta a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, previa autorización del señor (a) Presidente (a) de la respectiva comisión, a rectificar los errores de forma en los informes de las comisiones; así como también en las resoluciones y ordenanzas de cualquier índole, sin que pase al Concejo Metropolitano para su aprobación"*;
- Que,** a fin de sustituir el mapa errado por el correcto, de conformidad con lo dispuesto en la norma antes referida, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SG 3753 de 8 de septiembre de 2011, solicitó a la Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, autorice la emisión de la respectiva fe de erratas; y,
- Que,** mediante oficio No. 470-EC de 23 de septiembre de 2011, la concejala Elizabeth Cabezas, Presidenta de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, autorizó la emisión de la fe de erratas solicitada.

**En virtud de las consideraciones expuestas y en ejercicio de la facultad que me otorga la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 723 de 30 de septiembre de 2005, se expide la siguiente**



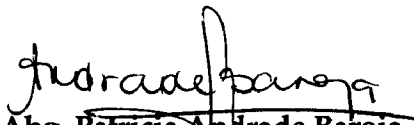
Secretaría  
**General del  
Concejo**

FE DE ERRATAS No. 106

## FE DE ERRATAS

En la Ordenanza Metropolitana No. 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, sancionada el 18 de julio de 2011, sustitúyase el Mapa No. 1, por el correcto, aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito en segundo debate, el cual se adjunta a la presente fe de erratas.

Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 30 días del mes de septiembre de 2011.

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



Secretaría  
General del  
Concejo

Informe Nº IC-O-2011-246

COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE	23.06.2011	F
OBSERVACIONES: 20.06.2011: Aprobada en segundo debate con observaciones F		

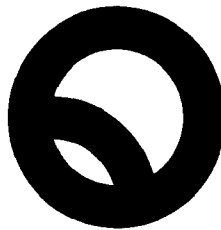
Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

- 1.1. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria de 12 de mayo de 2011, conoció y aprobó en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana 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, publicada en el Registro Oficial No. 413 de 28 de agosto del 2008, sobre la cual se formularon varias observaciones.
- 1.2. En sesión ordinaria realizada el 20 de junio de 2011, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, analizó las observaciones presentadas al proyecto de Ordenanza, sistematizando aquellas que consideró pertinentes.

2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 20 de junio de 2011, con fundamento en el artículo 57 literales a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el



**Secretaría  
General del  
Concejo**

proyecto de Ordenanza Metropolitana 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, publicada en el Registro Oficial No. 413 de 28 de agosto del 2008, cuyo texto se adjunta.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

**Eco. Elizabeth Cabezas  
Presidenta de la Comisión de  
Suelo y Ordenamiento Territorial**

**Lic. Freddy Heredia  
Concejal Metropolitano**

**Lic. Eddy Sánchez  
Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.  
Diego X. Almeida C.

## ORDENANZA No.

- Que,** el artículo 54 del COOTAD determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, las siguientes: *“a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales en el marco de sus competencias constitucionales y legales;...i) Implementar, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales...o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;*
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008, regula la ordenación, ocupación, ~~habilitación~~, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** el numeral 4 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, dispone que le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano: *“Dictar las ordenanzas necesarias para establecer el régimen de sanciones administrativas aplicables al personal de la propia administración y de multas a los ciudadanos, en caso de infracciones a las normas distritales”;*
- Que,** corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación; y,
- Que,** es política del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la consolidación del suelo urbano, intensificación del uso del suelo y densificación de la estructura urbana, mediante el incremento de número de pisos.

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

**ORDENANZA No.**

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA METROPOLITANA 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 PUBLICADA EN EL R.O. 413 DE 28 DE AGOSTO DEL 2008.**

**Artículo 1.-** Agréguese **Artículo 1.-** Agréguese luego de la Sección V “Condiciones y elementos para edificar” del Capítulo III del Título I de la No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008, que regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito, la siguiente Sección innumerada:

**Sección...**

**Del incremento de número de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito**

**Artículo... (1).- Incremento de número de pisos.-** Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (“PUOS”), pero dentro de los límites y sujetándose a las reglas técnicas previstas en el Anexo Único de esta Sección, que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

**Artículo... (2).- Suelo creado.-** Para efectos de la presente Sección se considera “Suelo Creado” al área a ser construida por sobre lo establecido en el PUOS, previa autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en esta Sección.

**Artículo... (3).- Ámbito de aplicación.-** La autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas Técnicas previstas en el Anexo Único de esta Sección:

a) En las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

## ORDENANZA No.

b) En Proyectos urbano-arquitectónicos especiales, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano y 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. Se permitirá el incremento de número de pisos sin aumento del COS T, a partir de la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo total (COS T).

c) En proyectos de intervenciones prioritarias de proyección metropolitana o en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter zonal o metropolitano, expresamente calificados como tales por el Concejo Metropolitano.

Artículo... (4).- **Suelo creado en edificaciones existentes.**- Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos de que trata esta Sección en construcciones existentes, siempre y cuando cuenten con las respectivas autorizaciones municipales de la edificación sobre la cual desean solicitar tal incremento y estén ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE). Deberán ajustarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en esta Sección.

Artículo... (5).- **Captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.**-

1. La captación del incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado podrá realizarse por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de la siguiente manera:

a) A través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado prevista en el ordenamiento jurídico metropolitano.

b) A través de la compensación social en infraestructura.

c) A través de la compensación social en suelo.

**ORDENANZA No.**

2. El pago de la contribución especial de que trata este artículo se realizará de conformidad con lo previsto en este Código.

3. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral anterior, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o el órgano que le sustituyera en sus funciones, suscribirá el respectivo convenio con el administrado.

4. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral anterior, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

**Artículo... (6).- Autoridad Administrativa Competente.**

1. Son órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, en conformidad con lo previsto en esta Sección:

a) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, dentro del procedimiento especial.

b) La Administración Zonal Municipal, en su respectiva circunscripción territorial, cuando se trate del procedimiento simplificado.

2. Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado, las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado, en predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

3. Se sujetan al procedimiento administrativo especial, las solicitudes de incremento de 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) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación de la presente Sección.

**Artículo... (7).- Procedimiento.-**

*de*



## ORDENANZA No.

1. Previo el otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, el administrado que desee solicitar el incremento de número de pisos de que trata esta Sección deberá acudir a la Autoridad Administrativa Competente dentro de los procedimientos administrativos simplificado o especial, según corresponda.

2. El administrado presentará a la Autoridad Administrativa Competente la solicitud de pago de la contribución especial, o de compensación social en infraestructura o en suelo, por incremento de número de pisos en el formulario normalizado determinado vía Resolución Administrativa.

3. El otorgamiento de la autorización de incremento de número de pisos de que trata esta Sección no faculta trabajo de intervención física alguna en el Distrito Metropolitano de Quito, pero es requisito previo para la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.

### Artículo... (8).- Procedimiento Administrativo Simplificado.-

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la mera presentación del formulario normalizado comportará automáticamente la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Competente, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto.

b) Que la solicitud de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Graduado, corresponda a predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

c) Que el formulario normalizado cumpla con los requisitos establecidos y conste la declaración jurada de cumplimiento y observancia de Reglas Técnicas vigentes que le

## ORDENANZA No.

facultan al administrado la solicitud de pago de la contribución especial de que trata esta Sección.

d) Que se hubieren acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento.

e) Que se hubiere realizado el pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

2. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la respectiva autorización.

3. En el caso del procedimiento administrativo simplificado, la autorización para suelo creado se agregará a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, suponiendo únicamente que el administrado ha cumplido con los procedimientos y requisitos formales establecidos en esta Sección.

### Artículo... (6).- Procedimiento Administrativo Especial.-

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 predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), 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.

2. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial o a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación de la presente Sección, la Autoridad Administrativa Competente emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de

## ORDENANZA No.

Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva.

3. En el caso de incumplimiento de los Convenios de que trata este artículo, la Autoridad Administrativa Competente dispondrá el pago inmediato de la contribución especial que correspondiere, sin perjuicio de las obras de infraestructura construida o la compensación de suelo realizada por el administrado.

**Artículo 2.-** Agréguese luego del Título III "De las contribuciones especiales de mejoras" del Libro Tercero "De los tributos municipales" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente Título innumerado:

Título...

**"De las contribuciones especiales para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado"**

**Artículo... (1).- Del Hecho generador.**

1. El hecho generador de la contribución especial constituye el incremento del valor del inmueble del administrado derivado del Suelo Creado de conformidad con el régimen general que regula el incremento de número de pisos.

2. Se exonera de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado:

a) A los administrados que hubieren suscrito los Convenios de compensación social en infraestructura o en suelo por suelo creado y cumplan con sus obligaciones del modo, en el tiempo y forma allí previsto.

b) A los proyectos estatales de vivienda de interés social.

**Artículo... (2).- Sujeto Activo.-** Es sujeto activo de este tributo y beneficiario del mismo, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

## ORDENANZA No.

Artículo... (3).- **Sujeto Pasivo.**- Son sujetos pasivos de este tributo, los administrados que solicitaren incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial de que trata este Título.

Artículo... (4).- **Cuota.**- La cuantía de la contribución especial se determinará, por cada piso adicional autorizado, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CE = \frac{S(t) * V(aiva)}{AUT} \times AB(p)$$

Donde:

CE	=	Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado
S (t)	=	Superficie del terreno.
V (aiva)	=	Valor del AIVA correspondiente al terreno.
AUT	=	Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS.
AB(p)	=	Área Total de Construcción a incrementarse de los pisos autorizados

Artículo... (5).- **Devengo.**

1. En el procedimiento administrativo simplificado la contribución especial de este Título se hará exigible a la fecha de la solicitud de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial.
2. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo en predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), sujetas al procedimiento administrativo especial, la contribución especial se hará exigible a la fecha de emisión de la resolución de autorización por parte de la Autoridad Administrativa Competente.
3. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en

## ORDENANZA No.

los literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación de la presente Sección, sujetas al procedimiento administrativo especial y cuya autorización o aprobación le corresponde al Concejo Metropolitano de Quito, la contribución especial se hará exigible a la fecha en que el Órgano Legislativo y Fiscalizador hubiere emitido dicha resolución.

Artículo... (6).- **Gestión.**- La contribución especial de que trata este Título se exigirá en régimen de declaración por parte del sujeto pasivo. A tal efecto, los sujetos pasivos estarán obligados a practicar su autoliquidación en los formularios normalizados habilitados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y a realizar su ingreso en el lugar que determine el Municipio, lo que se deberá acreditar en el momento de presentar la correspondiente solicitud.

Artículo... (7).- **Potestad coactiva.**- Los valores adeudados por concepto de la contribución especial establecida en el presente Título, las respectivas multas, recargos y los gastos administrativos y judiciales serán cobradas coactivamente una vez que se han vuelto exigibles, con independencia del otorgamiento de la autorización y de las infracciones y sanciones a que hubiere lugar, siguiendo el procedimiento previsto en el ordenamiento jurídico metropolitano.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

#### PRIMERA.-

Mientras el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre continúe operando en la ubicación actual, el incremento de número de pisos, en el área correspondiente al cono de aproximación al aeropuerto, estará condicionado al informe técnico favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ecuador, en concordancia con el Anexo Único de esta Ordenanza Metropolitana.

#### SEGUNDA.-

Para todos los efectos relacionados con el incremento de número de pisos, para proceder a la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través

## ORDENANZA No.

de su órgano competente, se considerarán las reglas técnicas vigentes a la fecha en que se haga el requerimiento de tal incremento.

### TERCERA.-

Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conjuntamente con la Dirección de Informática y la Dirección de Desarrollo Institucional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para que, en el plazo de tres meses calendario, elabore las instrucciones administrativas necesarias y el flujo de procedimientos para la efectiva implementación de esta Ordenanza Metropolitana.

### CUARTA.-

Cada dos años, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborará el Mapa de ZUAE, el mismo que deberá ser aprobado vía resolución administrativa. El Mapa N° 1, forma parte del Anexo Único de Reglas Técnicas de esta Ordenanza.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el XX de XXXX de XXXX.

Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA 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 XX de XXXXX y XX de XXXXXX de XXXX.- Quito,

ORDENANZA No.

Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito

Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ANEXO: MAPA No. 1



DOCUMENTO: ANEXO ÚNICO	CODIGO: RT- INP- AU
REGLAS TÉCNICAS PARA EL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS Y CAPTACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL POR SUELO CREADO	

## I. ASPECTOS GENERALES

### I.1. DEL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS

Mediante Ordenanza Metropolitana 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 publicada en el R.O. 413 de 28 de agosto del 2008), se incorpora esta Sección como herramienta de gestión administrativa, por la que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, regula las condiciones en las que se permitirá el incremento de pisos por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación vigente, con el fin primordial de consolidar el suelo urbano, intensificar el uso del suelo y densificar la estructura urbana en el Distrito Metropolitano de Quito.

Este régimen administrativo establece que el incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por suelo creado en el DMQ, debe sujetarse a las Reglas Técnicas previstas en el Anexo Único de esta Sección, que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

### I.2. OBJETIVOS DE ESTE INSTRUMENTO

El presente instrumento tiene el siguiente objetivo:

- Determinar las Reglas Técnicas para el incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por suelo creado en el Distrito Metropolitano de Quito.
- Este Instrumento es aplicable exclusivamente a los órganos y destinatarios involucrados en estos procesos.

Elaborador por:	Revisado por:	Fecha:	No. de Revisión:	Página:





DOCUMENTO: ANEXO ÚNICO	CODIGO: RT- INP- AU
REGLAS TÉCNICAS PARA EL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS Y CAPTACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL POR SUELO CREADO	

## II. REGLAS TÉCNICAS PARA EL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS Y CAPTACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL POR SUELO CREADO EN EL DMQ

### III. GLOSARIO DE TÉRMINOS

- Para efectos de aplicación de la Ordenanza Metropolitana 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 y de las Reglas Técnicas constantes en el siguiente acápite, se definen los siguientes términos:

**Zona Urbanística de Asignación Especial:** son las áreas del Distrito Metropolitano de Quito, donde es posible acceder al incremento de pisos de altura por sobre lo establecido en la normativa vigente.

**Área de Intervención Valorativa (AIVA):** Se define como un sector, barrio, conjunto habitacional, urbanización o ejes viales que tienen un comportamiento homogéneo en sus características físicas y económicas. Actualmente, se encuentran regidas por la Ordenanza N° 303 de aprobación del valor del suelo urbano y rural en el DMQ.

**Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS):** Es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito. Para el efecto, delimita las zonas del DMQ y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; las categorías y dimensiones de las vías y las áreas de protección especial.

Elaborador por:	Revisado por:	Fecha:	No. de Revisión:	Página:



DOCUMENTO: ANEXO ÚNICO	CODIGO: RT- INP- AU
REGLAS TÉCNICAS PARA EL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS Y CAPTACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL POR SUELO CREADO	

## II.2. REGLAS TÉCNICAS

### 1. Incremento máximo de número de pisos

En las *Zonas Urbanísticas de Asignación Especial* (ZUAE) referidas en el Mapa N° 1 se podrá incrementar un máximo de dos pisos de altura.

En proyectos urbano-arquitectónicos especiales y en “proyectos de intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura de carácter zonal o metropolitano”, expresamente calificados como tales por el Concejo Metropolitano, el incremento de número de pisos se dará sin aumento del COS T, en función de la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo total (COS T) en planta baja.

### 2. Condiciones de aplicación del incremento de número de pisos adicionales para proyectos nuevos

Para acceder a incremento de número de pisos los proyectos deberán cumplir las siguientes condiciones:

Estar ubicados en predios correspondientes a las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE) definidos en el Mapa No.1; en lotes de más 400 m<sup>2</sup> con frente a vías de 12 metros de ancho o más. Los lotes con áreas menores a los exigidos podrán acogerse a la presente ordenanza siempre y cuando realicen previamente un proceso de integración parcelaria.

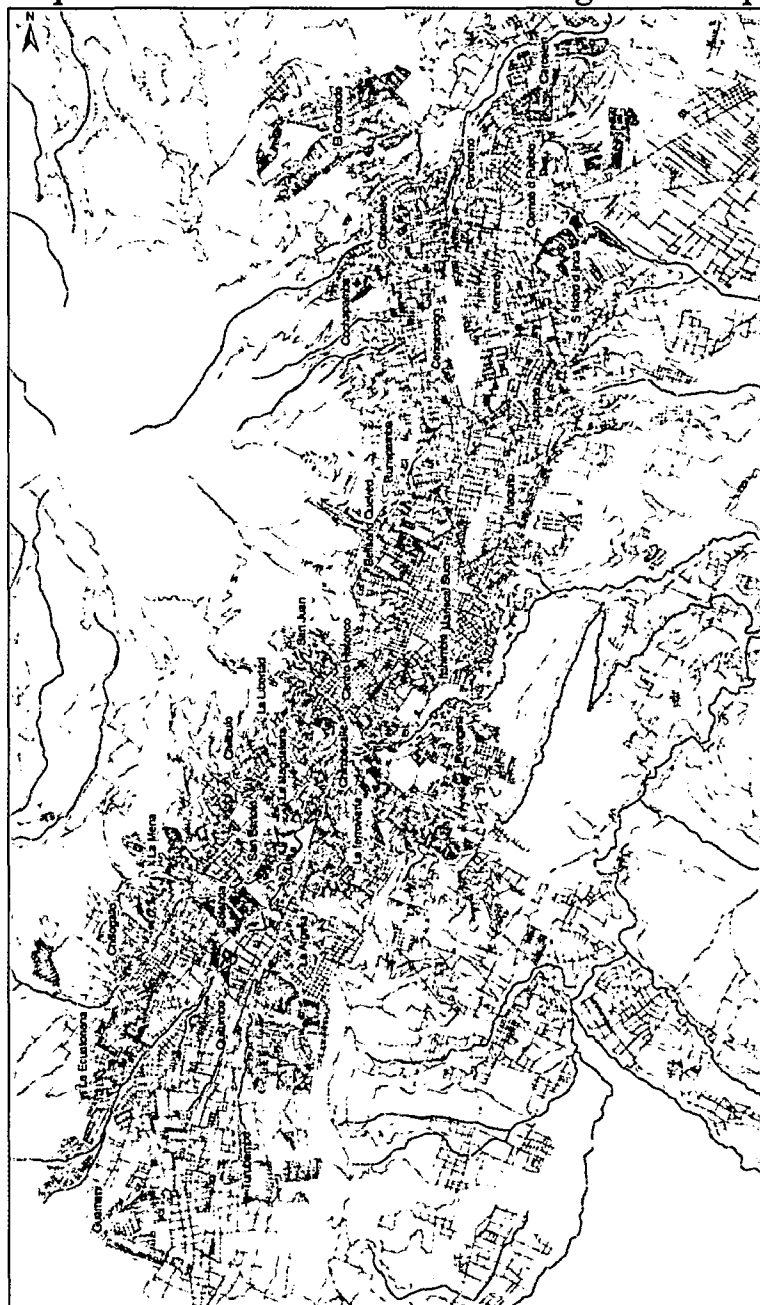
### 3. Condiciones de aplicación del incremento de número de pisos adicionales en proyectos existentes

Deberán cumplir lo requerido en áreas comunales y estacionamientos, contabilizando lo ampliado y contar con memoria y declaración de responsabilidad profesional del diseño estructural, tanto de la estructura principal como de lo ampliado.

Elaborador por:	Revisado por:	Fecha:	No. de Revisión:	Página:

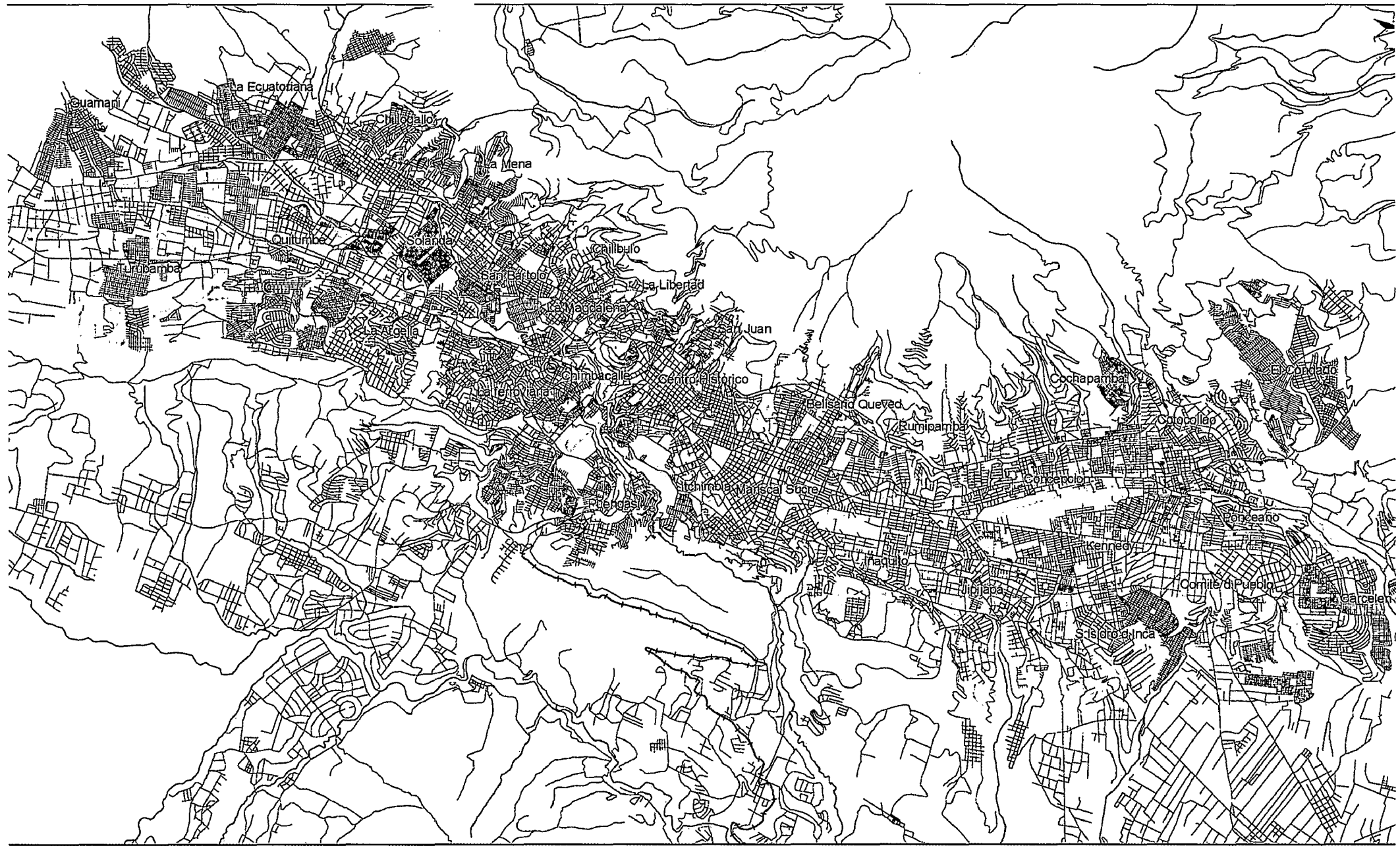
DOCUMENTO: ANEXO ÚNICO	CODIGO: RT- INP- AU
REGLAS TÉCNICAS PARA EL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS Y CAPTACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL POR SUELO CREADO	

Mapa N° 1: Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE):

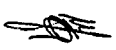


Elaborador por:	Revisado por:	Fecha:	No. de Revisión:	Página:

*[Handwritten signature]*



MAPA  <b>1</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>	<b>LEYENDA</b> - - - Incremento de edificabilidad de 2 pisos - - - Red Vial
	SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	
	MAPA DE ZONA URBANISCA DE ACTUACION ESPECIAL (INCREMENTO DE DOS PISOS DE ALTURA)	
AÑO: CRISTIAN CORDOVA SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	ELABORACION: DIRECCION METROPOLITANA DE PLANEAMIENTO, POLICIAS DEL SUELO Y EL ESPACIO PUBLICO	ESCALA: 0 500 m 
		FECHA: JUNIO 2011
		OBSERVACION:



## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

### CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 264, en concordancia con el 266, de la Constitución de la República dispone que es competencia de los gobiernos municipales tendrán: *“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,** la Ley Orgánica de Régimen Especial del Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que,** el artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (“COOTAD”) establece que: *“Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías”;*
- Que,** el inciso final del artículo 495 del COOTAD determina que: *“Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular”;*
- Que,** el artículo 54 del COOTAD determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, las siguientes: *“a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales en el marco de sus competencias constitucionales y legales;...i) Implementar, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales...o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;*

*Maria O*  
7/06/2011

**Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008, regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito;

**Que,** el numeral 4 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, dispone que le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano: *“Dictar las ordenanzas necesarias para establecer el régimen de sanciones administrativas aplicables al personal de la propia administración y de multas a los ciudadanos, en caso de infracciones a las normas distritales”*; y,

**Que,** corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

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

#### **EXPIDE:**

**ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD EN NÚMERO DE PISOS Y CAPTACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL POR SUELO CREADO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 255 PUBLICADA EN EL R.O. 413 DE 28 DE AGOSTO DEL 2008.**

*Princ  
por por edifica  
terreno*

**Artículo 1.-** Agréguese luego de la Sección V “Condiciones y elementos para edificar” del Capítulo III del Título I de la No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008, que regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito, la siguiente Sección innumerada:

#### **SECCIÓN...**

#### **DEL INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD EN NÚMERO DE PISOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo... (1).- Incremento de edificabilidad en número de pisos.-** Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de edificabilidad en número

de pisos, por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), pero dentro de los límites y sujetándose a las reglas técnicas previstas en el Anexo Único de esta Sección, que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

Artículo... (2).- **Suelo creado.**- Para efectos de la presente Sección se considera "Suelo Creado" al área construida o a ser construida previa autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en esta Sección.

Artículo... (3).- **Ámbito de aplicación.**- La autorización del incremento de edificabilidad en número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas Técnicas previstas en el Anexo Único de esta Sección:

- a) En las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).
- b) En Proyectos urbano-arquitectónicos especiales, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano y 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.
- c) En proyectos de intervenciones prioritarias de proyección metropolitana o en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter zonal o metropolitano, expresamente calificados como tales por el Concejo Metropolitano.

Artículo... (4).- **Suelo creado en edificaciones existentes.**- Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de edificabilidad en número de pisos de que trata esta Sección en construcciones existentes, siempre y cuando cuenten con las respectivas autorizaciones municipales de la edificación sobre la cual desean solicitar tal incremento y se ajusten a las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en esta Sección.

Artículo... (5).- **Captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.**-

1. La captación del incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado podrá realizarse por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de la siguiente manera:

- a) A través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado prevista en el ordenamiento jurídico metropolitano.
- b) A través de la compensación social en infraestructura.
- c) A través de la compensación social en suelo.

2. El pago de la contribución especial de que trata este artículo se realizará de conformidad con lo previsto en este Código.

3. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral anterior, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o el órgano que le sustituyera en sus funciones, suscribirá el respectivo convenio con el administrado.

4. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral anterior, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

**Artículo... (6).- Autoridad Administrativa Competente.-**

1. Es órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para el otorgamiento de la autorización por incremento de la edificabilidad en número de pisos, en conformidad con lo previsto en esta Sección y dentro de los procedimientos administrativos simplificado y especial, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

2. Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado, las solicitudes de incremento de edificabilidad en número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado, en predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

3. Se sujetan al procedimiento administrativo especial, las solicitudes de incremento de edificabilidad en 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) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación de la presente Sección.

**Artículo... (7).- Procedimiento.-**

1. Previo el otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, el administrado que desee solicitar el incremento de edificabilidad en número de pisos de que trata esta Sección deberá acudir a la Autoridad Administrativa Competente dentro de los procedimientos administrativos simplificado o especial, según corresponda.

2. El administrado presentará a la Autoridad Administrativa Competente la solicitud de pago de la contribución especial, o de compensación social en infraestructura o en suelo, por incremento de edificabilidad en número de pisos en el formulario normalizado determinado vía Resolución Administrativa.

3. El otorgamiento de la autorización de incremento de edificabilidad en número de pisos de que trata esta Sección no faculta trabajo de intervención física alguna en el Distrito Metropolitano de Quito, pero es requisito previo para la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.

**Artículo... (8).- Procedimiento Administrativo Simplificado.-**

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la mera presentación del formulario normalizado comportará automáticamente la autorización del Municipio



del Distrito Metropolitano de Quito, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Competente, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto.
- b) Que la solicitud de incremento de edificabilidad en número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado, corresponda a predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).
- c) Que el formulario normalizado cumpla con los requisitos establecidos y conste la declaración jurada de cumplimiento y observancia de Reglas Técnicas vigentes que le facultan al administrado la solicitud de pago de la contribución especial de que trata esta Sección.
- d) Que se hubieren acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento.
- e) Que se hubiere realizado el pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

2. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la respectiva autorización.

3. En el caso del procedimiento administrativo simplificado, la autorización para suelo creado se agregará a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, suponiendo únicamente que el administrado ha cumplido con los procedimientos y requisitos formales establecidos en esta Sección.

#### **Artículo... (6).- Procedimiento Administrativo Especial.-**

1. En el caso de las solicitudes de incremento de edificabilidad en número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo en predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), 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.

2. En el caso de las solicitudes de incremento de edificabilidad en número de pisos a través del pago de la contribución especial o a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación de la presente Sección, la Autoridad Administrativa Competente emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva.

3. En el caso de incumplimiento de los Convenios de que trata este artículo, la Autoridad Administrativa Competente dispondrá el pago inmediato de la contribución especial que correspondiere, sin perjuicio de las obras de infraestructura construida o la compensación de suelo realizada por el administrado.

**Artículo 2.-** Agréguese luego del Título III “De las contribuciones especiales de mejoras” del Libro Tercero “De los tributos municipales” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente Título innumerado:

**TÍTULO...**

**“DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES PARA LA CAPTACIÓN DEL INCREMENTO DEL VALOR DEL INMUEBLE POR SUELO CREADO**

Artículo... (1).- **Del Hecho generador.-**

1. El hecho generador de la contribución especial constituye el incremento del valor del inmueble del administrado derivado del Suelo Creado de conformidad con el régimen general que regula el incremento de la edificabilidad en número de pisos.

2. Se exonera de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado:

a) A los administrados que hubieren suscrito los Convenios de compensación social en infraestructura o en suelo por suelo creado y cumplan con sus obligaciones del modo, en el tiempo y forma allí previsto.

b) A los proyectos estatales de vivienda de interés social.

Artículo... (2).- **Sujeto Activo.-** Es sujeto activo de este tributo y beneficiario del mismo, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo... (3).- **Sujeto Pasivo.-** Son sujetos pasivos de este tributo, los administrados que solicitaren incremento de edificabilidad en número de pisos a través del pago de la contribución especial de que trata este Título.

✓ Artículo... (4).- **Cuota.-** La cuantía de la contribución especial se determinará, por cada piso adicional autorizado, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CE = \frac{S(t) * V(aiva)}{AUT} \times AB(p)$$

Donde:

CE = Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado  
S (t) = Superficie del terreno.  
V (aiva) = Valor del AIVA correspondiente al terreno.  
AUT = Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS.  
AB(p) = Área Total de Construcción a incrementarse en razón de cada piso autorizado

Artículo... (5).- **Devengo.-**

1. En el procedimiento administrativo simplificado la contribución especial de que trata este Título se hará exigible a la fecha de la solicitud de de incremento de edificabilidad en número de pisos a través del pago de la contribución especial.

2. En el caso de las solicitudes de incremento de edificabilidad en número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo en predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), sujetas al procedimiento administrativo especial, la contribución especial se hará exigible a la fecha de emisión de la resolución de autorización por parte de la Autoridad Administrativa Competente.

3. En el caso de las solicitudes de incremento de edificabilidad en número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación de la presente Sección, sujetas al procedimiento administrativo especial y cuya autorización o aprobación le corresponde al Concejo Metropolitano de Quito, la contribución especial se hará exigible a la fecha en que el Órgano Legislativo y Fiscalizador hubiere emitido dicha resolución.

Artículo... (6).- **Gestión.-** La contribución especial de que trata este Título se exigirá en régimen de declaración por parte del sujeto pasivo. A tal efecto, los sujetos pasivos estarán obligados a practicar su autoliquidación en los formularios normalizados habilitados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y a realizar su ingreso en el lugar que determine el Municipio, lo que se deberá acreditar en el momento de presentar la correspondiente solicitud.

Artículo... (7).- **Potestad coactiva.-** Los valores adeudados por concepto de la contribución especial establecida en el presente Título, las respectivas multas, recargos y los gastos administrativos y judiciales serán cobradas coactivamente una vez que se han vuelto exigibles, con independencia del otorgamiento de la autorización y de las infracciones y sanciones a que hubiere lugar, siguiendo el procedimiento previsto en el ordenamiento jurídico metropolitano.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-**

### **PRIMERA.-**

Mientras el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre continúe operando en la ubicación actual, el incremento de edificabilidad en número de pisos, en el área correspondiente al cono de aproximación al aeropuerto, estará condicionada al informe técnico favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ecuador, en concordancia con el Anexo Único de esta Ordenanza Metropolitana.

### **SEGUNDA.-**

Para todos los efectos relacionados con el incremento de edificabilidad en número de pisos, para proceder a la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano

de Quito, a través de su órgano competente, se considerarán las reglas técnicas vigentes a la fecha en que se haga el requerimiento de tal incremento.

**DISPOSICIÓN FINAL.-**

*Se induce disp 3ra*

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación



Administración  
**General**

Oficio No. 1692  
Quito,

17 MAY 2011

Abogada  
Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**  
Presente.-

De mi consideración:

Para su consideración remito a usted el oficio N.- 343, de 12 de mayo de 2011, enviado por el Ing. Edwin Palma E. Director Metropolitano Tributario, en el que determina observaciones al Proyecto de Ordenanza Metropolitana de Incremento de Edificabilidad y Altura de Edificación.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

Rubén Flores Agreda

**ADMINISTRADOR GENERAL**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

C.C.- Eco. Elizabeth Cabezas  
**CONCEJALA METROPOLITANA**  
**PRESIDENTA DE LA COMISION DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

RF/CG  
Adjunto Lo de la referencia  
HC 2479  
16/05/2011

**ELIZABETH CABEZAS G.**  
**CONCEJALA - QUITO D.M.**

**METROPOLITANO**  
**SECRETARIA GENERAL**  
**RECEPCION DE DOCUMENTO**  
FECHA: 17 MAY 2011



Administración  
General

Dirección  
Metropolitana  
Financiera  
Tributaria

Oficio No.:

343

Fecha:

12 MAY 2011

Señor economista,  
Rubén Flores Ágreda,  
**ADMINISTRADOR GENERAL**  
En su despacho.-

*Ref: Proyecto de Ordenanza Metropolitana  
Incremento de Edificabilidad y altura de  
edificabilidad.*

Señor Administrador General:

Con relación al proyecto de Ordenanza de la referencia, puesto en consideración para su primer debate al Concejo Metropolitano, y previo tratamiento e informe favorable de la Comisión de Sueldo y Ordenamiento Territorial, tengo a bien determinar las siguientes observaciones:

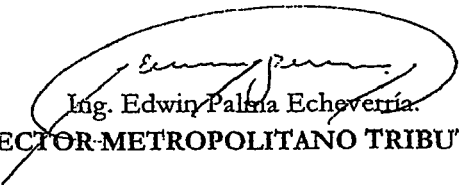
En el referido proyecto se determina la fórmula a ser aplicada para conocer el monto o pago en efectivo por el incremento de edificabilidad y para ello, se establece que el *valor de venta* por cada piso adicional de altura es igual a la fórmula propuesta, sin embargo, conforme a lo establecido en el artículo 7 del mismo texto, se indica que los propietarios que requieran acogerse al incremento de altura de edificación, deberán cancelar la *tasa* retributiva para hacer efectiva esa posibilidad, es decir, el Proyecto habla de una *tasa* y de una *venta* de edificabilidad, *ergo*, considero que el texto conjuntamente con la fórmula antes mencionada deba guardar *sindéresis* en este sentido, de tal manera que en los artículos 8 y 9 del Proyecto en comento, esto es, tanto en la fórmula cuanto en el texto, se reemplace la nomenclatura y la siguiente denominación:

a.  $V(vi)$

b. Donde:

$V(vi)$  = Valor de venta por cada pisos adicionales de altura

Atentamente,

  
Ing. Edwin Palma Echeverría.

**DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO**

B.V. 

Recibido en sesión de Concejo  
12/05/2011

### COMENTARIOS SOBRE PROYECTO DE ORDENANZA DE INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD Y ALTURA DE EDIFICACIÓN.

En Art. 3.- (Ámbito de aplicación), literal a), parece necesario aclarar cómo es posible realizar un incremento de número de pisos sin aumentar el COST.

Si COST significa Coeficiente de Ocupación del Suelo Total, parece incomprensible que al aumentar pisos no se incremente el Coeficiente de Ocupación Total de un predio.

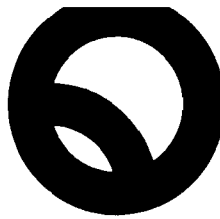
En Art. 4.- (Áreas en las que no es posible el incremento de edificabilidad y altura de edificación), No parece lógico que no se permita en Zonas Industriales. Es un hecho que las industrias y las empresas de estas zonas siempre tienen necesidades de expansión por crecimiento del mercado, de su actividad etc., más aún si en la ciudad no existen las suficientes Zonas Industriales, que pasa cuando una industria necesita crecer y no tiene esta posibilidad en el sitio que ocupa y tampoco tiene otra zona en la ciudad?

En Art. 5.- (Condiciones de aplicación del incremento de número de pisos adicionales para proyectos nuevos), debe incluirse como parte de las condiciones para acceder al incremento que estos proyectos deben contar con aprobaciones, licencias, respetar áreas comunales mínimas, memoria, declaración de responsabilidad de diseño estructural (igual que en el caso de proyectos de incremento en edificaciones existentes, señaladas en el Art. 6)

En Art. 13, (Dentro de lo señalado para Procedimiento Ordinario), literal c), Se debe tener cuidado de no aceptar compensaciones de suelo que muchas veces terminan siendo lotes o terrenos o fajas inservibles y que se transforman en espacios descuidados, botaderos de basura etc.

En este mismo artículo, el inciso que dice: " En caso de pago en efectivo, se podrá realizar en cuotas en un plazo máximo de 18 meses..." etc., debe moverse al final del "Procedimiento Simplificado", que es el procedimiento que se utilizará para cuando se cancelará, (se entiende en dinero), la tasa por incremento; más no debe estar dentro del Procedimiento Ordinario, procedimiento en el cual no existe cancelación (en dinero) de la tasa; sino que se "pagarán con suelo", en cuyo caso no se puede hablar de "pago en efectivo" o de "cuotas" o "plazos" o "abonos".

  
Dr. Pablo Ponce C.



Secretaría  
General del  
Concejo

Informe N° IC-O-2011-211

COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
APROBADO	12.05.2011	F
NEGADO		
OBSERVACIONES: 12.05.2011: Se aprueba con observaciones. Se realizará un taller previo segundo debate F		

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

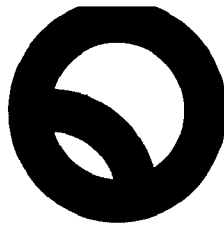
1.- ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria realizada el 9 de mayo de 2011, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial analizó el proyecto de Ordenanza de Incremento de Edificabilidad y Altura de Edificación.

2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 9 de mayo de 2011, con fundamento en el artículo 57 literales a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el





**Secretaría  
General del  
Concejo**

proyecto de Ordenanza de Incremento de Edificabilidad y Altura de Edificación, cuyo texto se adjunta.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

Eco. Elizabeth Cabezas

**Presidenta de la Comisión de  
Suelo y Ordenamiento Territorial**

Lic. Freddy Heredia  
**Concejal Metropolitano**

Lic. Eddy Sánchez  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.  
Diego X. Almeida C.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La intervención urbanística o decisión administrativa municipal que determine el incremento del valor de todos los inmuebles que se encuentren en el parámetro de su influencia, debe ser equilibrada por los propietarios de dichos inmuebles mediante el pago de un tributo encaminado a captar y permitir la participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la plusvalía generada, dado el beneficio inmediato que la comunidad le ha proporcionado al realizar la intervención oficial.

Una de las políticas del Municipio del Distrito Metropolitano es la de redefinir el modelo de crecimiento físico limitando la expansión y propiciando la consolidación y la densificación sustentable de la estructura urbana actual.

Además, es necesario desarrollar instrumentos urbanísticos que posibiliten una adecuada densificación de la estructura urbana, generando equidad territorial en las inversiones y propiciando la conformación de nuevas centralidades.

Finalmente, el incremento del aprovechamiento de un inmueble originado por el aumento de la edificabilidad y/o altura tiene como consecuencia el aumento del valor económico del suelo incrementado.

## ORDENANZA MUNICIPAL No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-2011, de 9 de mayo de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: "Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías."
- Que,** el inciso final del artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que: "Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular."
- Que,** la intervención urbanística o decisión administrativa municipal que determine el incremento del valor de todos los inmuebles que se encuentren en el parámetro de su influencia, deberá ser equilibrada por los propietarios de dichos inmuebles mediante el pago de un tributo encaminado a captar y permitir la participación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la plusvalía generada, dado el beneficio inmediato que la comunidad le ha proporcionado al realizar la intervención oficial.
- Que,** es política metropolitana redefinir el modelo de crecimiento físico limitando la expansión y propiciando la consolidación y la densificación sustentable de la estructura urbana actual.

*[Handwritten signatures]*

## ORDENANZA MUNICIPAL No. .

**Que,** es necesario desarrollar instrumentos urbanísticos que posibiliten una adecuada densificación de la estructura urbana generando equidad territorial en las inversiones y propiciando la conformación de nuevas centralidades.

**Que,** el incremento del aprovechamiento de un inmueble originado por el aumento de la edificabilidad y/o altura tiene como consecuencia el aumento del valor económico del suelo incrementado

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los artículos 57 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 8 de la Ley Orgánica del Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

### LA ORDENANZA DE INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD Y ALTURA DE EDIFICACIÓN

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene como objeto posibilitar la consolidación e intensificación del uso de suelo y la densificación de la estructura urbana, mediante el incremento de la altura de edificación y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COST).

**Art. 2.- Incremento de altura de edificación y/o edificabilidad.-** Para efectos de la presente Ordenanza se considera incremento de altura y/o edificabilidad al aumento de número de pisos por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente, bajo las condiciones establecidas en la presente ordenanza;

**Art. 3.- Ambito de aplicación.-** La presente ordenanza se aplicará de la siguiente manera:

- a) En las *Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE)*, definidas en el mapa N° 1, se permitirá el incremento de número de pisos con o sin aumento del COS-T.
- b) En proyectos urbano-arquitectónicos especiales tipificados en el Art. 27 de la Ordenanza No. 255; se permitirá el incremento de número de pisos sin

## ORDENANZA MUNICIPAL No.

aumento de COS-T, a partir de la redistribución del Coeficiente de Ocupación Total (COS-T).

- c) En proyectos de intervenciones prioritarias de proyección metropolitana o en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter zonal o metropolitano, expresamente calificados como tal por el Concejo Metropolitano, se permitirá incremento de altura con o sin incremento de edificabilidad

**Art 4.- Áreas en las que no es posible el incremento de edificabilidad y altura de edificación.-** No se permite incremento de edificabilidad en las áreas correspondientes a:

- Áreas Históricas con zonificación ZH.
- Planes Especiales de barrios aprobados por el Concejo Metropolitano
- Zonas Industriales.
- En los predios afectados por el cono de aproximación del aeropuerto Mariscal Sucre.
- Fuera de las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

**Art. 5.- Condiciones de aplicación del incremento de número de pisos adicionales para proyectos nuevos.-** Para acceder a incremento de edificabilidad y número de pisos los proyectos deberán cumplir las siguientes condiciones:

Estar ubicados en predios correspondientes a las *Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE)* definidos en el Mapa No.1; en lotes de más 400 m<sup>2</sup> con frente a vías de 12 metros de ancho o más.

Los lotes con áreas menores a los exigidos podrán acogerse a la presente ordenanza siempre y cuando realicen previamente un proceso de integración parcelaria.

**Art. 6.- Incremento de edificación en proyectos en edificaciones existentes.-** En proyectos ampliatorios, siempre y cuando, estén ubicados en predios correspondientes a las *Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE)* definidos en el Mapa No.1; y la construcción existente cuente con las respectivas aprobaciones, registros, licencia de construcción y habitabilidad; cumpla con lo requerido de áreas comunales



## ORDENANZA MUNICIPAL No.

contabilizando lo ampliado; y, cuente con memoria y declaración de responsabilidad del profesional responsable del diseño estructural, tanto de la estructura principal y de lo ampliado.

**Art 7.- Pago por incremento de altura de edificación.-** Los propietarios que requieran acogerse al incremento de altura de edificación asignado por la presente ordenanza, deberán cancelar la tasa retributiva para hacer efectivo esta posibilidad mediante las siguientes modalidades:

El pago en efectivo establecido de acuerdo a lo previsto en el Art. 8.

La cesión por el propietario de suelo a la Municipalidad, de inmuebles libres de cargas de cualquier tipo; u obras de infraestructura de carácter vial o social de acuerdo a lo previsto en el Art. 9.

**Art 8.- Pago en efectivo por incremento de edificabilidad.-** El pago en efectivo por incremento de edificabilidad se realizará en aplicación de la siguiente fórmula:

$$V(vi) = \frac{S(t) * V(aiva)}{AUT} * AB(p)$$

Donde:

V (vi) = Valor de venta por cada pisos adicionales de altura

S (t) = Superficie del terreno.

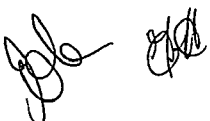
V (aiva) = Valor del AIVA correspondiente al terreno.

AUT = Area Util Total de Construcción asignada por el PUOS.

AB(p) = Área Total de construcción a incrementarse en pisos adicionales

**Art 9.- Pago en suelo u obra de infraestructura por incremento de edificabilidad.-** El pago en suelo u obras de infraestructura por el incremento de edificabilidad será equivalente al establecido como V (vi)= Valor de venta por pisos adicionales de altura

El valor equivalente del suelo a entregarse como forma de pago será determinado por la Dirección Metropolitana de Catastro previo informe técnico favorable emitido por la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda.



## ORDENANZA MUNICIPAL No.

El valor equivalente en obras de infraestructura a entregarse como forma de pago será determinado por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas previo informe técnico favorable emitido por la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda.

**Art. 10.- No afectación a otros tributos.-** Las disposiciones de la presente ordenanza no eximen del pago de los otros tributos nacionales o municipales que afectan la propiedad inmueble; no sustituyen ni modifican la Contribución por Mejoras ni afectan ninguna otra de las facultades u obligaciones que refieren a los inmuebles en la jurisdicción del Distrito Metropolitano de Quito.

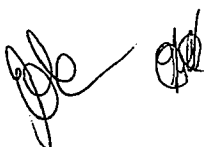
**Art 11.- Exoneración del pago por incremento de edificabilidad.-** La Municipalidad podrá renunciar al cobro por incremento de edificabilidad, en forma debidamente justificada en casos de actuaciones en programas estatales de vivienda de interés social.

**Art. 12.- Aplicación del incremento de número de pisos a partir de la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo sin incremento de edificabilidad.-** Para acceder al incremento de número de pisos por sobre los establecidos en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente, sin incremento de edificabilidad los proyectos deberán aprobarse en base a lo dispuesto en el Art. 27 de la Ordenanza 255.

**Art. 13.- Procedimiento.-** Para acceder al incremento de pisos existen tres procedimientos: simplificado, ordinario y especial; según sea el caso.

**Procedimiento simplificado:** Se aplica para proyectos que requieren cancelar la tasa por el incremento de pisos:

- a) La municipalidad informará mediante el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), la posibilidad del predio a acceder al incremento de pisos.
- b) El administrado, de así requerirlo, llenará el formulario normalizado para el efecto.



## ORDENANZA MUNICIPAL No.

- c) La administración zonal correspondiente, emitirá la orden de cobro, la misma que deberá ser cancelada previamente a la aprobación de planos arquitectónicos del proyecto.
- d) El administrado luego de cancelada la tasa que le habilita para incrementar los pisos, continuará con el proceso para la emisión de la LMU (20).

**Procedimiento ordinario:** Se aplica cuando se trate de proyectos que pagarán en suelo el valor de la tasa por el derecho del incremento de pisos.

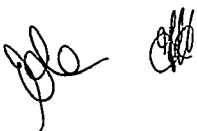
- a) El administrado, llenará el formulario normalizado para el efecto, el mismo que deberá ser entregado a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su análisis.
- b) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un Informe Técnico Favorable, fundamentado a que la compensación en suelo es equivalente al pago en efectivo que se debería realizar, luego del pronunciamiento de la Dirección de Catastros o de la EPMMOP respectivamente.
- c) El Concejo Metropolitano aprobará la compensación en suelo establecida.
- d) El administrado luego de emitida la resolución del Concejo que le habilita el incremento de pisos continuará con el proceso para la emisión de la LMU (20).

En caso de pago en efectivo, se podrá realizar en cuotas en un plazo máximo de 18 meses. En este caso, para retirar la LMU20 se deberá haber realizado un convenio de pago y abonado la primera cuota. En todo caso el monto total deberá ser pagado, con anterioridad a la solicitud de la Licencia de Habitabilidad.

El pago por incremento de edificabilidad no pagará otras tasas administrativas.

**Procedimiento especial:** Se aplica para proyectos urbano-arquitectónicos especiales, en función de lo establecido en el Art. 27 de la Ord. 255.

**Art. 14.- Fondo de Gestión Territorial del DMQ.-** Los recursos obtenidos producto de la aplicación de esta ordenanza constituirán el Fondo de Gestión Territorial que se aplicará para el desarrollo territorial y la implementación de proyectos de





**ORDENANZA MUNICIPAL No.**

equipamiento, espacio público, actuaciones de carácter social o ambiental o para programas de vivienda de interés social.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-**

**PRIMERA:** En un lapso de un mes, la Dirección de Desarrollo Institucional de la Secretaría de Planificación conjuntamente con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda establecerá los procedimientos adecuados para una correcta implementación de esta Ordenanza.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el XX de XXXX de XXXX.

Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA 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 XX de XXXXX y XX de XXXXXX de XXXX.- Quito,

Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA MUNICIPAL No.

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

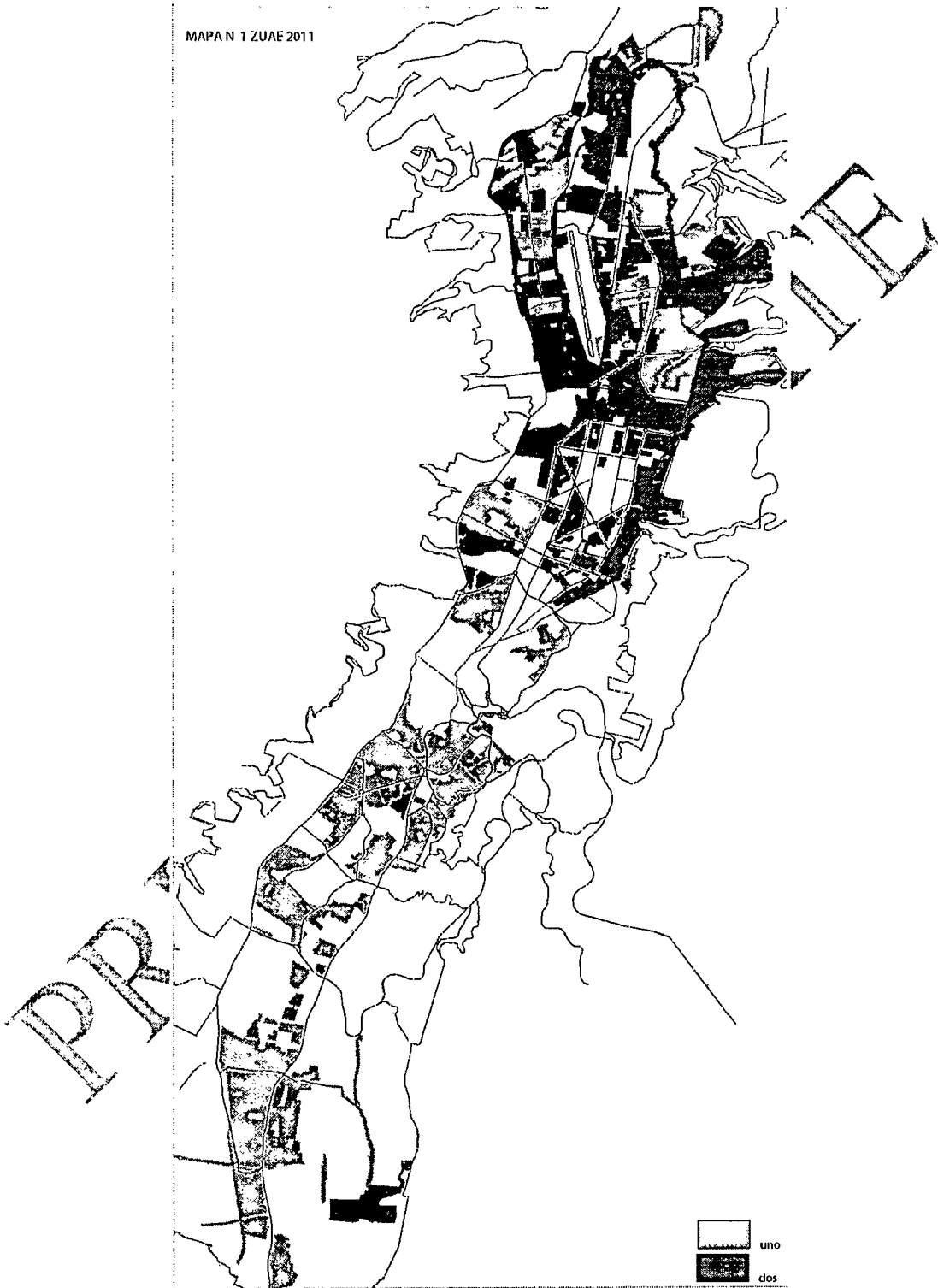
PRIMER DEBATE



ORDENANZA MUNICIPAL No.

ANEXO: MAPA No. 1

MAPA N 1 ZUAE 2011



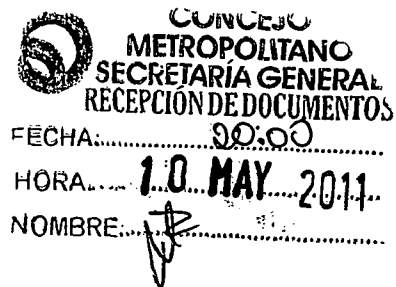


**Procuraduría  
Metropolitana**

Quito, 10 de mayo de 2011

Oficio No. 065-2011-DPM

Abogada  
Patricia Andrade  
**SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO**  
En su despacho



*Ref.: Oficio No. SG 2016 de 9 de mayo de 2011*

De mi consideración:

En referencia al Oficio SG 2016, Procuraduría Metropolitana emite el siguiente informe:

1. Por un tema de sistematización y tratándose de un instrumento normativo de captación o recuperación de plusvalía, se deberían considerar las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, particularmente los artículos 179, 186 y 495, y el articulado del proyecto debería insertarse, actualmente, luego de la Sección V “Condiciones y elementos para edificar” del Capítulo III del Título I de la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008, con una norma de reenvío hacia el Libro Tercero “De los tributos municipales” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Al efecto, deberían considerarse las siguientes observaciones al documento remitido a esta Dependencia:

A. El nombre de la Ordenanza debería ser: “ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD EN NÚMERO DE PISOS Y CAPTACIÓN DE PLUSVALÍA POR SUELO CREADO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 255 PUBLICADA EN EL R.O. 413 DE 28 DE AGOSTO DEL 2008”.

B. El artículo 1 de la Ordenanza debería agregar luego de la Sección V “Condiciones y elementos para edificar” del Capítulo III del Título I de la No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008, que regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito, una Sección innumerada

que contenga el régimen general del incremento de la edificabilidad en número de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito.

C. El artículo 2 de la Ordenanza debería agregar luego del Título III “De las contribuciones especiales de mejoras” del Libro Tercero “De los tributos municipales” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el Título innumerado “De las contribuciones especiales para la captación de plusvalías por suelo creado”, que regule el régimen tributario del incremento de la edificabilidad en número de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito.

D. El régimen general del incremento de la edificabilidad en número de pisos debería contener las siguientes disposiciones:

Artículo... (1).- Incremento de edificabilidad en número de pisos.- Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de edificabilidad en número de pisos, por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), pero dentro de los límites y sujetándose a las reglas técnicas previstas en el Anexo Único de esta Sección, que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

Artículo... (2).- Suelo creado.- Para efectos de la presente Sección se considera “Suelo Creado” al área construida o a ser construida previa autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en esta Sección.

Artículo... (3).- Ámbito de aplicación.-

1. La autorización del incremento de edificabilidad en número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas Técnicas previstas en el Anexo Único de esta Sección:

a) En las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

b) En Proyectos urbano-arquitectónicos especiales, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano y 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.

c) En proyectos de intervenciones prioritarias de proyección metropolitana o en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter zonal o metropolitano, expresamente calificados como tal por el Concejo Metropolitano.

2. En cualquier caso, las Reglas Técnicas previstas en el Anexo Único de esta Sección no podrán incorporar casos por fuera de los previstos en el numeral anterior, excluyéndose expresamente el caso de los predios afectados por el cono de aproximación del o de los aeropuertos y los ubicados en Zonas Industriales.

Artículo... (4).- Suelo creado en edificaciones existentes.- Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de edificabilidad en número de pisos de que trata esta Sección en construcciones existentes, siempre y cuando cuenten con las respectivas autorizaciones municipales de la edificación sobre la cual desean solicitar tal incremento y se ajusten a las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en esta Sección.

Artículo... (5).- Captación de plusvalías originadas.-

1. La captación de plusvalía por el incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado, podrá realizarse por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de la siguiente manera:

a) A través del pago de la contribución especial para la captación de plusvalía prevista en el ordenamiento jurídico metropolitano.

b) A través de la compensación social en infraestructura.

c) A través de la compensación social en suelo.

2. El pago de la contribución especial para la captación de plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en este Código.

3. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral anterior, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o el órgano que le sustituyera en sus funciones, suscribirá el respectivo convenio con el administrado.

4. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral anterior, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución especial para la captación de plusvalía.

Artículo... (6).- Autoridad Administrativa Competente.-

1. Es órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para el otorgamiento de la autorización por incremento de la edificabilidad en número de pisos, en conformidad con lo previsto en esta Sección y dentro de los procedimientos administrativos simplificado y especial, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

2. Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado, las solicitudes de incremento de edificabilidad en número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación de plusvalía por suelo creado, en predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

3. Se sujetan al procedimiento administrativo especial, las solicitudes de incremento de edificabilidad en 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) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación de la presente Sección.

#### Artículo... (7).- Procedimiento.-

1. Previo el otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, el administrado que desee solicitar el incremento de edificabilidad en número de pisos de que trata esta Sección deberá acudir a la Autoridad Administrativa Competente dentro de los procedimientos administrativos simplificado o especial, según corresponda.

2. El administrado presentará a la Autoridad Administrativa Competente la solicitud de pago de la contribución especial para la captación de plusvalía, o de compensación social en infraestructura o en suelo, por incremento de edificabilidad en número de pisos en el formulario normalizado determinado vía Resolución Administrativa.

3. El otorgamiento de la autorización de incremento de edificabilidad en número de pisos de que trata esta Sección no faculta trabajo de intervención física alguna en el Distrito Metropolitano de Quito, pero es requisito previo para la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.

#### Artículo... (8).- Procedimiento Administrativo Simplificado.-

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la mera presentación del formulario normalizado comportará automáticamente la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Competente, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto.

b) Que la solicitud de incremento de edificabilidad en número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación de plusvalía por suelo creado, corresponda a predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

c) Que el formulario normalizado cumpla con los requisitos establecidos y conste la declaración jurada de cumplimiento y observancia de Reglas Técnicas vigentes que le facultan al administrado la solicitud de pago de la contribución especial para la captación de plusvalía por suelo creado.

d) Que se hubieren acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento.

e) Que se hubiere realizado el pago de la contribución especial para la captación de plusvalía.

2. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la respectiva autorización.

3. En el caso del procedimiento administrativo simplificado, la autorización para suelo creado se agregará a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, suponiendo únicamente que el administrado ha cumplido con los procedimientos y requisitos formales establecidos en esta Sección.

#### Artículo... (6).- Procedimiento Administrativo Especial.-

1. En el caso de las solicitudes de incremento de edificabilidad en número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo en predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), 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.

2. En el caso de las solicitudes de incremento de edificabilidad en número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación de plusvalía por suelo creado o a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación de la presente Sección, la Autoridad Administrativa Competente emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva.

3. En el caso de incumplimiento de los Convenios de que trata este artículo, la Autoridad Administrativa Competente dispondrá el pago inmediato de la contribución especial para la captación de plusvalía que correspondiere, sin



perjuicio de las obras de infraestructura construida o la compensación de suelo realizada por el administrado.

E. El régimen tributario del incremento de la edificabilidad en número de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito debería contener las siguientes disposiciones:

Artículo... (1).- Del Hecho generador.-

1. El hecho generador de la contribución especial constituye el incremento del valor del inmueble del administrado derivado del Suelo Creado de conformidad con el régimen general que regula el incremento de la edificabilidad en número de pisos.

2. Se exonera de la contribución especial para la captación de plusvalías por suelo creado:

a) A los administrados que hubieren suscrito los Convenios de compensación social en infraestructura o en suelo por suelo creado.

b) A los proyectos estatales de vivienda de interés social.

Artículo... (2).- Sujeto Activo.- Es sujeto activo de este tributo y beneficiario del mismo, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo... (3).- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos de este tributo, los administrados que solicitaren incremento de edificabilidad en número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación de plusvalía.

Artículo... (4).- Cuota.- La cuantía de la contribución especial se determinará, por cada piso adicional autorizado, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CE = \frac{S(t) * V(aiva)}{AUT} \times AB(p)$$

Donde:

CE = Contribución especial para la captación de plusvalía por Suelo Creado

S (t) = Superficie del terreno.

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

AUT = Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS.

AB(p) = Área Total de Construcción a incrementarse en razón de cada piso autorizado

Artículo... (5).- Devengo.-

1. En el procedimiento administrativo simplificado la contribución especial para la captación de plusvalía por Suelo Creado se hará exigible a la fecha de la solicitud de incremento de edificabilidad en número de pisos a través del pago de la contribución especial.

2. En el caso de las solicitudes de incremento de edificabilidad en número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo en predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), sujetas al procedimiento administrativo especial, la contribución especial para la captación de plusvalía por Suelo Creado se hará exigible a la fecha de emisión de la resolución de autorización por parte de la Autoridad Administrativa Competente.

3. En el caso de las solicitudes de incremento de edificabilidad en número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación de la presente Sección, sujetas al procedimiento administrativo especial y cuya autorización o aprobación le corresponde al Concejo Metropolitano de Quito, la contribución especial para la captación de plusvalía por Suelo Creado se hará exigible a la fecha en que el Órgano Legislativo y Fiscalizador hubiere emitido dicha resolución.

Artículo... (6).- Gestión.- La contribución especial para la captación de plusvalía por Suelo Creado se exigirá en régimen de declaración por parte del sujeto pasivo. A tal efecto, los sujetos pasivos estarán obligados a practicar su autoliquidación en los formularios normalizados habilitados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y a realizar su ingreso en el lugar que determine el Municipio, lo que se deberá acreditar en el momento de presentar la correspondiente solicitud.

Artículo... (7).- Potestad coactiva.- Los valores adeudados por concepto de la contribución especial establecida en el presente Título, las respectivas multas, recargos y los gastos administrativos y judiciales serán cobradas coactivamente una vez que se han vuelto exigibles, con independencia del otorgamiento de la autorización y de las infracciones y sanciones a que hubiere lugar, siguiendo el procedimiento general que corresponde a la naturaleza de cada tipo de obligación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

F. Debería incorporarse una Disposición Transitoria en los siguientes términos:

Para todos los efectos relacionados con el incremento de edificabilidad en número de pisos, para proceder a la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de su órgano competente, se considerarán las reglas técnicas vigentes a la fecha en que se haga el requerimiento de tal incremento.

G. En el proyecto atinente a las reformas a las Ordenanzas Nos. 3746, 031 y 255, y de la Resolución Administrativa A 0086 de 15 de octubre de 2008, que debería codificar y sistematizar las disposiciones de dichos cuerpos normativos en un único Libro del Suelo, quedaría integrada la norma sobre la cual se informa más adecuadamente.

2. La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones políticas y de gestión incorporadas en el proyecto, son de competencia del gobierno y administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,



**Pablo Sarzosa Játiya**  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**

**OBSERVACIONES**  
**ORDENANZA DE EDIFICABILIDAD**

1. En el artículo innumerado 8, al final de la letra e) del numeral 1, agregar el siguiente texto: "..., o se hubiere suscrito el correspondiente convenio de facilidades de pago hasta por un plazo de dos años".

**CD**