

Quito, 12 DIC 2018

Oficio No. **A** 0431

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. ALC-2018-187384

Asunto: "Proyecto de Reforma de la Ordenanza que "REGULA EL INCREMENTO DE PISOS POR LA FIGURA DE SUELO CREADO EN LOS PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE) Y EN LOS PROYECTOS CALIFICADOS PARA ECOEFICIENCIA"

12/12/2018

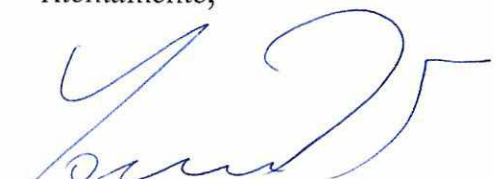
De mi consideración:

Mediante Oficio No. Sthv-dmdu-6110 de 12 de diciembre de 2018, el Arq. Jacobo Herdoíza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio Metropolitano de Quito, refiere el "Proyecto de Reforma de la Ordenanza que "REGULA EL INCREMENTO DE PISOS POR LA FIGURA DE SUELO CREADO EN LOS PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE) Y EN LOS PROYECTOS CALIFICADOS PARA ECOEFICIENCIA"

Con el antecedente expuesto, en ejercicio de la atribución prevista en los artículos 60, d) y 90 d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, informo a usted que asumo la iniciativa del proyecto de ordenanza a efectos de que sea puesto a conocimiento de la Comisión Permanente que corresponda, previo a su tratamiento en el seno del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,


Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO
/mep
me

Adjunto: lo indicado

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 12 DIC 2018 Hora 15:30
Nº. HOJAS DIEZ Y SEETE
Recibido por: 

Oficio No. STHV-DMDU- 6110 2018

DM Quito,

12 DIC 2018

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Asunto: Proyecto de Ordenanza de Eco eficiencia


De mi consideración:

Como parte de los proyectos prioritarios de su Administración, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha desarrollado el proyecto de Ordenanza que "REGULA EL INCREMENTO DE PISOS POR LA FIGURA DE SUELO CREADO EN LOS PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE) Y EN LOS PROYECTOS CALIFICADOS PARA ECOEFICIENCIA", el mismo que me permito adjuntar con sus anexos y exposición de motivos, para su consideración y fines consiguientes.

Atentamente,



Arq. Jacobo Herdoíza
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	AÁvila	DMDU	2018.12.12	
Revisado:	JLBarros	DMDU	2018.12.12	

Adjunto: Proyecto de Ordenanza

MEMORANDO No. STHV-DMDU-357- 2018

PARA: Arq. Jacobo Herdoíza
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA


DE: Arq. José Luis Barros
DIRECTOR METROPOLITANO DE DESARROLLO URBANÍSTICO

ASUNTO: Proyecto de Ordenanza de Ecoeficiencia

FECHA: DM Quito, 12 de diciembre de 2018

Por medio del presente, me permito adjuntar el proyecto de Ordenanza que "REGULA EL INCREMENTO DE PISOS POR LA FIGURA DE SUELO CREADO EN LOS PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANISTICAS DE ASGNACIÓN ESPECIAL ZUAE Y EN LOS PROYECTO CALIFICADOS PARA ECOEFICIENCIA" para su consideración.

Atentamente;



Arq. José Luis Barros

DIRECTOR METROPOLITANO DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Adjunto: Proyecto de Ordenanza

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La expansión de Quito en la meseta superior y los valles bajos es resultado mayormente de procesos espontáneos de ocupación. Esta falta de contención territorial de la expansión del espacio urbanizado y la falta de coordinación entre sistemas urbanos y sistemas ecológicos, ha causado gran depredación del recurso suelo y deterioro del paisaje natural y presión del suelo agrícola sobre espacios de protección ecológica (PMDOT 2015, p. 116).

El tejido urbano del Distrito Metropolitano de Quito se caracteriza por ser extremadamente expansivo, disperso y poroso, algo que ha causado la existencia de una gran cantidad de vacíos urbanos poco utilizados. Esta realidad contradice la lógica de compactación que una ciudad asentada en una geografía tan compleja como la de los Andes debería tener (PMDOT 2015, p. 129).

Igualmente, la condición dispersa y porosa de la ciudad ha generado una ausencia de un sistema de centralidades multi-nodal y multifuncional y una ausencia de estructura integrada de espacio público y áreas verdes al igual que desigualdad en distribución territorial de espacios públicos de calidad. Varios de los servicios, equipamientos, y accesos a espacios públicos se han posicionado en los que se llama el Híper Centro, dejando al resto del territorio íngrimo y desabastecido (PMDOT 2015, p. 129).

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial determina las políticas, objetivos y modelo de ordenamiento territorial para el desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito, con una visión de corto, mediano y largo plazo.

Las bases conceptuales del PMDOT para la construcción del modelo territorial son:

1. Compactación y re densificación del espacio urbano consolidado, a través de la compactación del tejido urbano y el aumento considerable de la densificación edificatoria y poblacional.
2. Consolidación de una estructura metropolitana de archipiélago y de un sistema de ordenamiento territorial policéntrico. Mediante el establecimiento de límites precisos que contengan el tejido urbano consolidado, constituyendo un sistema de islas urbanas que se despliegan de manera controlada sobre el territorio, garantizando la coexistencia de la mancha urbana con la complejidad y riqueza de la ecología sobre el territorio geográfico del Distrito Metropolitano y erradicando la condición actual de semi-urbanización.
3. Construcción de una infraestructura verde transversal y multiescalar, que permita reconectar los sistemas ecológicos que han quedado interrumpidos por el

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

desarrollo de un espacio urbano consolidado extremadamente largo y estrecho. Existe una gradiente ecológica de alto valor que se desarrolla fundamentalmente, a grandes rasgos, en la dirección este – oeste, por lo que se pretende adecuar el tejido urbano, a través de corredores ecológicos transversales.

4. Entendimiento de las condiciones fisiográficas del territorio metropolitano como una condición fundamental del ordenamiento territorial y urbano. El modelo territorial propuesto considera la geografía como un elemento articulador del ordenamiento territorial que trascenderá a escala regional para impactar sobre todas las escalas, incluida la local.

Con estos lineamientos, se busca densificar el espacio urbano ya consolidado, y crear centralidades dinámicas, con identidad metropolitana; que la ciudad crezca de forma interna generando un urbanismo dinámico, peatonal y atractivo y que esto dé un paro al continuo abandono urbano en busca de nuevas tierras rurales, condición crónica en la ciudad (PMDOT 2015, p. 116).

El PMDOT 2015-2025 define, delimita y caracteriza un sistema jerarquizado de centralidades y sub-centralidades que compone el modelo de ordenamiento territorial del Distrito Metropolitano de Quito. Esta configuración territorial, basada en la conformación de centros y sub-centros adecuadamente interconectados entre ellos, requiere de una alta correspondencia e integración entre las políticas de uso y ocupación del suelo y de movilidad, con la finalidad de que los beneficios vinculados a un modelo territorial que se fundamenta en los principios de una ciudad compacta, mixta, densa se materialicen en zonas adecuadamente servidas por los sistemas masivos de transporte público evitando así los altos costos de congestión y contaminación que caracterizan los actuales patrones de movilidad urbana.

Tal es así que el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial determina que la forma de organización del territorio, para lograr un desarrollo sostenible, debe incorporar a la movilidad como elemento articulador entre el desarrollo y territorio.

Con esta base, se debe tener en cuenta que la ciudad de Quito está cercana a una de las transformaciones más importantes de su historia: el inicio de la operación del Metro de Quito. Este proyecto de transporte público masivo, que se encuentra en un avanzado estado de ejecución, modificará la matriz de la movilidad y transformará las dinámicas urbanas de la ciudad capital.

Entre los retos más importantes en relación a la operación del Metro de Quito y su incorporación al sistema de transporte público de la ciudad como su eje vertebral, se encuentra la necesidad de que este sistema se articule con el desarrollo urbano de la ciudad, a través de una estrategia de desarrollo orientada al transporte (DOT). El

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

principio rector del DOT es aprovechar la disposición de los nodos de transporte (estaciones del metro y de los corredores exclusivos) para consolidar zonas de mayor aprovechamiento y densidad en las cuales se localicen fuentes de trabajo, comercio, residencia, ocio, equipamientos y servicios.

En términos generales la estrategia de DOT busca generar una mezcla de usos que incremente el nivel de atracción del nodo y del lugar en conjunto, con la existencia de espacio público de calidad (Instituto de la Ciudad, 2017). Las estrategias de DOT generan beneficios tanto para el sistema de transporte (ej. concentración de la demanda, atracción de pasajeros, equilibrio de flujos), como para el desarrollo urbano (ej. compactación, densificación, disminución de la contaminación). Sin embargo, para que estos beneficios se puedan concretar, se debe lograr la coordinación de las inversiones en transporte y desarrollo urbano (Lincoln Institute of Land Policy, 2016).

Con este ánimo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda expidió la Resolución Administrativa No. STHV-13-2016 y su posterior reforma, a través de la Resolución Administrativa No. STHV-14-2017, en donde se vinculó el concepto de "Suelo Creado" – es decir de un mayor aprovechamiento edificatorio - constante en la Ordenanza Metropolitana No. 172, a las áreas de influencia del Metro de Quito y de los Corredores Exclusivos de Transporte. En estos instrumentos se determina que los proyectos inmobiliarios ubicados en el área de influencia del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano, siempre que cumplan con parámetros de eficiencia ambiental en materia de agua, energía y aportes tecnológicos, espacio público, entre otros – objetivamente calificados mediante un sistema de puntuación vinculado a una Herramienta de Eco-eficiencia -, podrán incrementar el número de pisos por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo.

La Herramienta de Eco-eficiencia, anexo de la Resolución Administrativa No. STHV-14-2017, plantea una serie de parámetros de eficiencia en el consumo de agua y energía así como de aportes paisajísticos, ambientales y tecnológicos, que están alineados a los objetivos de reducción de las huellas ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente y que por lo tanto promueven la producción de soluciones inmobiliarias que contribuyan al cumplimiento de los objetivos de la política pública ambiental. En este sentido es necesario recalcar que la herramienta fomenta la construcción de edificios más eficientes, que consumen menos recursos de la ciudad, que conllevan un techo en el número de estacionamientos y que posibilitan un mejor aprovechamiento del suelo, sin por tanto sobrecargar a los sistemas e infraestructura de soporte público de la ciudad consolidada.

La localización cercana a las estaciones de transporte público y el desempeño eficiente de los proyectos que compran edificabilidad adicional, constituye una estrategia de DOT

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

y se enmarca a la vez en las estrategias de resiliencia y de cambio climático del Distrito Metropolitano de Quito. Por la integración de diversos objetivos de política pública y por su aplicabilidad, esta herramienta ha sido reconocida por varios estamentos internacionales como una práctica innovadora para impulsar un modelo de ciudad compacta y sostenible.

Los dos años de experiencia en la aplicación de esta herramienta de gestión de suelo han permitido evidenciar que es necesario contar con una ordenanza metropolitana que permita repotenciar la herramienta, generar incentivos para promover la construcción de proyectos en las zonas de influencia del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano por sobre otras áreas de crecimiento de la ciudad (en particular los valles), e introducir un régimen de control que permita a la Municipalidad garantizar que las obligaciones vinculadas a las autorizaciones de incremento de edificabilidad, se cumplan.

Adicionalmente, es necesario adecuar la figura tributaria de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado, que hasta la fecha se encuentra vigente en el ordenamiento jurídico metropolitano, al concepto de la concesión onerosa de derechos introducida por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en el año 2016.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), introduce en la legislación municipal diversos instrumentos de planificación urbanística y de financiamiento del desarrollo urbano entre los cuales consta la Concesión Onerosa de Derechos respecto a la cual señala que “los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo urbano de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo”.

El concepto de concesión onerosa, tal y como lo define la LOOTUGS, puede inscribirse en la teoría general de participación o captura pública de plusvalías, en la cual los gobiernos municipales quedan facultados para establecer instrumentos para “garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística”, derecho que se plasma cuando los municipios exigen a los desarrolladores el pago por el incremento del valor del suelo generado por acciones distintas a aquellas derivadas de la inversión directa del propietario en su predio, lo cual, generalmente, está relacionado a incrementos en la renta del suelo producto de inversiones públicas en infraestructura por ejemplo; o por acciones administrativas,

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

como por ejemplo, cambios en la clasificación, uso y ocupación del suelo, que mejoran el aprovechamiento de los lotes privados.

La Ordenanza Metropolitana No. 183 promulgada en el año 2017, incorporó la figura de la concesión onerosa de derechos exclusivamente para los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales. Sin embargo, la venta de edificabilidad de los proyectos ubicados en las zonas urbanísticas de asignación especial (ZUAE) y los proyectos que privilegian la reutilización de aguas servidas, garantizan limitaciones al consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad, sigue sujeta a la figura tributaria previa a la expedición de la LOOTUGS, por lo que la presente ordenanza ajusta este tipo de proyectos a la concesión onerosa de derechos.

Por lo expuesto, resulta procedente que el Municipio de Quito cuente con un cuerpo normativo como el propuesto en la presente ordenanza, la cual busca regular los el incremento de pisos en los proyectos ubicados en las zonas urbanísticas de asignación especial (ZUAE) y en los proyectos calificados por la Herramienta de Eco-eficiencia.

Se espera con la promulgación de esta ordenanza complementar y robustecer el cuerpo normativo municipal en materia de desarrollo urbanístico, cumpliendo con el marco jurídico nacional en materia de ordenamiento territorial y gestión de suelo, dando forma a nuevos mecanismos de financiamiento del desarrollo urbano, fortalecer las estrategias de desarrollo orientado al transporte y alcanzar los objetivos determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes (...), emitidos por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador señala los organismos y dependencias que conforman el sector público, en las que constan las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador señalan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*;
- Que,** el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que,** el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: *"a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales"*;
- Que,** el artículo 85 del COOTAD, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne;
- Que,** el artículo 87 del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: *"Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones"*;
- Que,** el artículo 172 "De los Ingresos propios de la gestión" del COOTAD, señala que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas"*;
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS, establece en su artículo 8 que *"el derecho a edificar es de carácter público"*

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.”;

- Que,** el artículo 71 de la LOOTUGS establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: 1.- Se transforma el suelo rural en urbano. 2.- Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana. 3.- Se modifican los usos del suelo. 4.- Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo;
- Que,** el artículo 72 de la LOOTUGS establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos;
- Que,** el artículo 73 de la LOOTUGS, establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras;
- Que,** la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 26, establece como competencia exclusiva del Distrito Metropolitano de Quito, la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital;
- Que,** el artículo 3 del Código Orgánico Administrativo dispone que “Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.”;
- Que,** el artículo 20 del mismo Código, indica que “los órganos que conforman el sector público y entidades públicas competentes velarán por el respeto del principio de juridicidad, sin que esta actividad implique afectación o menoscabo en el ejercicio de las competencias asignadas a los órganos y entidades a cargo de los asuntos sometidos a control. Los órganos y entidades públicas, con competencias de control, no podrán sustituir a aquellos sometidos a dicho control, en el ejercicio

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

de las competencias a su cargo. Las personas participarán en el control de la actividad administrativa a través de los mecanismos previstos.”

- Que,** el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; señala acerca de la “Participación en la plusvalía y reparto equitativo”, que: *“La recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza”*;
- Que,** el artículo 94 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, determina que los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el PUOS y demás instrumentos de planificación, dentro de los límites y sujetándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo;
- Que,** el artículo 95 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como “suelo creado” al área a ser construida por sobre lo establecido en el PUOS, previa autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** el artículo 96 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, establece que la autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo: a) En la Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE); [...]; d) En las construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad;
- Que,** el artículo 2 de 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, modificatoria de la ordenanza metropolitana no. 255, agrega 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 denominado “De las contribuciones especiales para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado” en el cual se establece el hecho generador de la contribución especial, los sujetos activo y pasivos, la formula de la cuota, el devengo, la gestión y la potestad coactiva vinculadas a esta contribución especial.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

- Que,** el artículo 4 y 5 de la Ordenanza Metropolitana No. 321 que Regula el Ejercicio de la Potestad Sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito, establece que “La Agencia Metropolitana de Control es el organismo desconcentrado, (...) adscrito a la Alcaldía del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que ejerce las potestades de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores atribuidas en el ordenamiento jurídico al Municipio de Quito. (...) La Agencia Metropolitana de control desarrollará sus funciones tanto mediante actuaciones propias como a través de la cooperación (...)”.
- Que,** el artículo 18 de la Ordenanza ibídem determina que “los funcionarios decisores serán competentes para resolver acerca de la comisión de la infracción e imponer las sanciones administrativas y las multas coercitivas y más apremios establecidos en este Título y en el ordenamiento jurídico, previa instrucción y a solicitud del funcionario instructor competente de la Agencia Metropolitana de Control”;
- Que,** es necesario regular las condiciones en las que se permitirá el incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS vigente, con el objetivo de consolidar el suelo urbano, aprovechar la inversión en infraestructura de movilidad e introducir el concepto de eco-eficiencia en la ciudad;
- Que,** el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito requiere contar con normativa que le permita regular la concesión onerosa de derechos de tal suerte que pueda recuperar el incremento de valor del suelo atribuido a los cambios de ocupación del suelo en los proyectos ZUAE y a los calificados por la Herramienta de Eco-eficiencia;
- Que,** los cambios en la ocupación que el Municipio otorga a los proyectos ZUAE y a los calificados por la Herramienta de Eco-eficiencia generan un mayor y mejor aprovechamiento del predio, lo cual incide favorablemente en la valoración del suelo objeto de tales beneficios;
- Que,** en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el COOTAD;
- Que,** con oficio No. 000, de __ de __ de 2018, (tributario);
- Que,** mediante oficio No. STHV-000000, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe técnico favorable para la expedición de la presente ordenanza; y,
- Que,** en referencia al trámite No. 0000, de __ de __ de 2018, el Procurador Metropolitano, emite criterio legal y en su parte pertinente manifiesta: “(...)”.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

En ejercicio de la atribución que le confiere el Artículo 57, literal a) y Artículo 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el Artículo 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito:

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA EL INCREMENTO DE PISOS (SUELO CREADO) EN LOS PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE) Y EN LOS PROYECTOS CALIFICADOS POR LA HERRAMIENTA DE ECO-EFICIENCIA

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- Esta ordenanza tiene por objeto la regulación del incremento de pisos (suelo creado) en los proyectos ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE) y en los proyectos calificados por la Herramienta de Eco-eficiencia, de acuerdo al ordenamiento jurídico metropolitano.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.-

La presente ordenanza es de aplicación obligatoria para los proyectos que apliquen a los mecanismos de venta de edificabilidad previstos para las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE) y para las construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad (proyectos calificados por la Herramienta de Eco-eficiencia), de acuerdo a los Mapas No. 1 (ZUAE) y No. 2 (Área de Influencia del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano) anexos a la presente ordenanza.

Artículo 3.- Autorización de Incremento de Pisos en la Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).- El incremento de pisos en proyectos que se implanten en lotes ubicados en la Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), de acuerdo al Mapa No.1, podrá ser de hasta dos (2) pisos adicionales a los establecidos en el PUOS vigente y se sujetará al procedimiento administrativo simplificado con excepción de los casos en los que el valor resultante de la Concesión Onerosa de Derechos se decida pagar con cronograma de pago o en especie, en cuyo caso deberá sujetarse al procedimiento especial.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Las condiciones urbanísticas del lote, los requisitos y flujos de procedimiento se establecerán a través de una resolución administrativa de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda.

Artículo 4.- Autorización de Incremento de Pisos en Proyectos que Califiquen con la Herramienta de Eco-eficiencia.- El incremento de pisos en proyectos que califiquen con la Herramienta de Eco-eficiencia, de acuerdo al Mapa No. 2 anexo a la presente ordenanza, se sujetará al procedimiento administrativo especial y se determinará en virtud del puntaje obtenido por el proyecto edificatorio, según los parámetros establecidos en la Herramienta de Eco-eficiencia, de acuerdo con los rangos establecidos en el siguiente cuadro:

Cuadro 1.- Rangos de calificación para alcanzar los porcentajes de incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS

Rango de Calificación	Área de Influencia de las Paradas de Corredores Exclusivos de Transporte (CET)	Área de Influencia de las Estaciones del Metro de Quito
60% - 69%	25% de pisos adicionales*	25% de pisos adicionales*
70% - 79%	50% de pisos adicionales*	50% de pisos adicionales*
80% - 89%	N/A	75% de pisos adicionales*
90% - 100%	N/A	100% de pisos adicionales*

* En relación a lo establecido en el PUOS vigente

Las condiciones urbanísticas del lote, los requisitos, flujos de procedimiento y las reglas técnicas de la Herramienta de Eco-eficiencia, se establecerán a través de una resolución administrativa de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda.

Artículo 5.- Eco-eficiencia.- Para efectos de la presente Ordenanza, la eco-eficiencia es 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 residuos sólidos, aporten con biodiversidad, promuevan la mitigación y adaptación de cambio climático, y en general, que promuevan el desarrollo urbano sostenible.

Los proyectos eco-eficientes corresponden a las construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Artículo 6.- Densidad Habitacional.- En los proyectos que califiquen al incremento de pisos por la Herramienta de Eco-eficiencia, se promoverá una adecuada densificación habitacional vinculada a la potenciación del sistema integrado de transporte metropolitano.

Los parámetros de densidad habitacional y su correspondiente estímulo en la calificación de los proyectos con la Herramienta de Eco-eficiencia, se determinarán en la Resolución Administrativa de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda.

CAPÍTULO II CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

SECCION I NORMAS GENERALES

Artículo 7.- Concesión Onerosa de Derechos (COD) por suelo creado.- Para efectos de esta ordenanza, se define como un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, que operará como un mecanismo de captura de plusvalía por la revalorización del suelo, derivada del otorgamiento de un mayor aprovechamiento urbanístico expresado en un incremento de edificabilidad. La concesión onerosa de derechos se calculará únicamente sobre los derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en el PUOS.

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

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

Donde:

COD(sc)= Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado

S(t)=Superficie del Terreno

V(AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno

AUT= Área útil asignada en el PUOS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).

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

Artículo 8.- Sujetos de pago de la Concesión Onerosa de Derechos.- Están obligados a cancelar los valores generados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, todas

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

las personas naturales o jurídicas que soliciten el incremento de número de pisos en proyectos ubicados en ZUAE o proyectos que califiquen a la Herramienta de Eco-eficiencia.

Artículo 9.- Proyectos exonerados de la Concesión Onerosa de Derechos. - Están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos por suelo creado, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:

- a) Los proyectos públicos y/o privados de vivienda de interés social (VIS) y de Vivienda de Interés Público (VIP).
- b) Los proyectos que apliquen al incremento de suelo creado calificados por la Herramienta de Eco-eficiencia y que incorporen en el mismo proyecto un número de unidades de Vivienda de Interés Público (VIP) equivalente a no menos del 10% de área útil total del proyecto.
- c) Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública o a la provisión de servicios públicos, incluso los promovidos por sociedades y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, en los ámbitos de la educación, salud, cultura, deporte, beneficencia, entre otros, que demuestren objetivamente la orientación de inclusión social y económica de proyectos sin fines de lucro.

Los proyectos que apliquen a la exoneración de la COD se tramitarán por procedimiento especial.

Artículo 10.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la Concesión Onerosa de Derechos. - Las entidades responsables para aplicar la fórmula de cálculo y el valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos son:

- a) En el caso de procedimiento simplificado, la Administración Zonal correspondiente.
- b) En el caso de procedimiento especial, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la entidad encargada de la aplicación de la fórmula de cálculo prevista en la presente Ordenanza, determinando para cada caso los valores y montos a pagar por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos, incluyendo las exenciones e incentivos que pudieren aplicar. De igual forma, la Secretaría establecerá motivadamente las formas de pago en dinero o en especie acordadas con los promotores, información que será parte del informe emitido por la Secretaría y que sustentará la suscripción del convenio de pago en especie.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

SECCIÓN II DEL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA

Artículo 11.- Formas de pago de la Concesión Onerosa de Derechos. - El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de Concesión Onerosa de Derechos resultante de la aplicación de la fórmula establecida en el artículo 7 de la presente Ordenanza, podrá ser realizado por parte de los promotores previa concertación con el Municipio, aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago monetario al contado o por cronograma de pago;
- b) Pago en especie, mediante la entrega, cesión o actuación a favor del Municipio en los siguientes aspectos:
 - i. Suelo urbanizado, siempre que el o los lotes que se entreguen a la municipalidad tengan un área de al menos 400 m² por lote y se encuentren ubicados dentro de los Mapas 1 o 2 anexos a la presente Ordenanza.
 - ii. Vivienda de Interés Social, bajo las condiciones establecidas en las normativas nacional y metropolitana, dentro de los Mapas 1 y 2 de la presente ordenanza. Cuando el pago en especie se haga mediante la entrega, a favor del Municipio, de unidades de vivienda de interés social, el valor de dichas viviendas será equivalente al menos al 50% del valor total de la Concesión Onerosa de Derechos resultante de la aplicación de la fórmula establecida en el artículo 7;
 - iii. Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según las tipologías previstas en el PUOS vigente, dentro de los Mapas 1 y 2 de la presente ordenanza;
 - iv. Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte; el espacio público; la interconexión entre los diversos modos de transporte público y la red verde urbana; conforme a lo previsto en los planes maestros, planes parciales, planes especiales o planificación metropolitana prevista para el efecto, dentro de los Mapas 1 y 2 de la presente ordenanza.
 - v. Beneficios a favor de la comunidad, derivados de las obras o acciones de mitigación de impactos a la movilidad, al urbanismo o al tejido social, que excedan objetivamente los requerimientos de mitigación a los impactos directos producidos por los proyectos, técnicamente sustentados y económicamente valorados por la entidad responsable de evaluar las medidas de mitigación correspondientes; y,
 - vi. Otra infraestructura pública que contribuya a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del proyecto.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Artículo 12.- Valoración de los pagos en especie. - La valoración de acuerdo a la modalidad elegida como pago en especie se la realizará de la siguiente manera:

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

- i. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área total a ser cedida por el AIVA vigente correspondiente a la ubicación del lote.

La valoración del suelo urbanizado a entregar, declarada por el promotor del proyecto, será analizada por la entidad municipal competente en la materia y será habilitante del convenio de pago que suscribirá la Secretaría del territorio, hábitat y vivienda. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 15 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

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

- i. El costo del terreno que resultare de la multiplicación del área total a ser cedida por el AIVA vigente correspondiente a la ubicación del lote;
- ii. Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;
- iii. Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto que en ningún caso podrán superar el 15% del costo total del proyecto.

La valoración de las formas de pago en especie de las que trata el presente artículo será analizada por la entidad municipal competente en la materia y su informe de valoración será habilitante del convenio de pago que suscribirá la Secretaría del territorio, hábitat y vivienda. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 15 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

c. **Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte; el espacio público; la interconexión entre los diversos modos de**

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

transporte público y la red verde urbana. - Se hará mediante informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales competentes en la materia, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del Proyecto que contendrá: i) El dimensionamiento técnico y económico preliminar de las obras que proponga dar en pago; ii) las fases y cronograma de construcción o consolidación; iii) Los alcances o impactos, objetivamente dimensionados que dichas obras aportan para resolver o paliar los problemas, déficits o mejoras en los cuales se enfocan; y, iv) para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos.

El análisis de costos se hará en comparación o con base a los índices de precios, costos o valores actualizados que dispongan las entidades o empresas municipales competentes en la materia del pago en especie. De no contarse con tal información, se utilizará la información oficial y actualizada de precios, costos y valores emitida por los gremios, cámaras o entidades del sector público o privado competentes en la materia. El plazo que dispondrá la entidad municipal competente para emitir el informe de valoración será de 15 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

Artículo 13.- Pago monetario de contado o por cronograma de pago. - Tras la aplicación la fórmula de cálculo y la determinación del valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos y previo a la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20), el promotor cancelará el valor total por concesión onerosa de derechos por suelo creado correspondiente a la edificación a ser licenciada, cuando la forma elegida de pago sea de contado. De igual forma, se podrán compensar los saldos de los acreedores del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito presentando los respectivos documentos que evidencien dichos montos.

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

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Artículo 14.- Convenio de pago en especie. - Para efecto de formalizar las modalidades de pago previstas en los artículos precedentes, se deberá considerar los siguientes aspectos:

- i) La valoración económica del pago en especie se realizará conforme a lo establecido en la presente Ordenanza. Los informes de valoración serán documentos habilitantes del convenio;
- ii) El convenio contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y oportunidad (plazos) para la ejecución y/o entrega de las obras bienes o actuaciones a favor del Municipio. Establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones. De igual forma, determinará la o las entidades responsables del seguimiento y fiscalización de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del Municipio.
- iii) En el caso de cesiones de suelo, de pago con vivienda de interés social o de otros bienes convenidos como forma de pago, el promotor será responsable de llevar a cabo, a su costo, los trámites necesarios para lograr las respectivas aprobaciones y efectuar la transferencia de dominio a favor del Municipio.

Artículo 15. - Seguimiento de los compromisos asumidos por el promotor del proyecto

- La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con o mediante delegación a las Administraciones Zonales, Empresas Públicas Metropolitanas y demás entidades municipales, en función de las obras o actuaciones a ejecutarse o de los bienes a transferirse en calidad de pago en especie, efectuarán el seguimiento a los compromisos asumidos por el promotor, en el marco del convenio previsto en la presente Ordenanza. En caso de probado incumplimiento a las obligaciones establecidas en el convenio de pago en especie, la o las entidades encargadas del seguimiento informarán a las dependencias municipales competentes, para que estas inicien las acciones legales o administrativas previstas para cada caso, según lo establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 16.- Control y cumplimiento del cronograma de pago monetario. - La

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

Artículo 17.- Deducción en el impuesto de utilidades y valor de adquisición. - Para el cálculo del impuesto de utilidades, los valores pagados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, serán deducibles de la utilidad bruta de acuerdo a la normativa aplicable.

CAPÍTULO III INCENTIVOS

Artículo 18. - Incentivos aplicables a proyectos que apliquen al incremento de suelo creado por la Herramienta de Eco eficiencia.– Los proyectos que apliquen al incremento de suelo creado por la herramienta de eco-eficiencia podrán aplicar a uno o más de los incentivos establecidos a continuación:

- a. En proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, podrán reducir las áreas comunales en hasta un 50% de la superficie mínima requerida en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
- b. Podrán reducir o incluso eliminar los estacionamientos previstos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y en el ordenamiento jurídico metropolitano vigente, sin perjuicio de beneficiarse del puntaje que obtengan por este efecto, en la calificación de este parámetro en la herramienta de eco-eficiencia.
- c. Reducción del monto a pagarse por concepto de Concesión Onerosa de Derechos en un 50%.
- d. Exención del pago del impuesto predial, para todos los predios resultantes del proyecto, por 5 años, contados a partir de la emisión del certificado de finalización de proceso constructivo del proyecto.
- e. Los propietarios de inmuebles en edificios que hayan calificado con la Herramienta de Eco-eficiencia podrán acceder a una reducción del 50% en las correspondientes tarifas de agua potable y energía eléctrica.

Con el fin de mantener los incentivos previstos en los literales d y e del presente capítulo, los proyectos se sujetarán a un proceso de inspección anual 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. Los estímulos se suspenderán mientras el informe de inspección anual no determine el adecuado funcionamiento de los sistemas de eco-eficiencia. Para tales efectos, los edificios incorporaran dispositivos de monitoreo y medición de los parámetros de eco-eficiencia.

CAPÍTULO IV RÉGIMEN DE CONTROL, INFRACCIONES Y SANCIONES

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Artículo 19.- Control. - Las competencias de control de la presente ordenanza las ejercerá la Agencia Metropolitana de Control, sin perjuicio de que las inspecciones técnicas se realicen a través de los órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o Entidades Colaboradoras.

Artículo 20.- Inspección Técnica. - La Agencia Metropolitana de Control (AMC) efectuará o delegará a Entidades Colaboradas la realización de las inspecciones técnicas y de control en los proyectos que se califiquen por la Herramienta de Eco-eficiencia.

Una vez que se encuentre emitido el acto administrativo de autorización de incremento de pisos, la AMC o las Entidades Colaboradoras, deberán efectuar las inspecciones técnicas *in-situ*, durante la construcción del proyecto, para comprobar el cumplimiento de las reglas técnicas de la Herramienta de Eco-eficiencia. Será responsabilidad de la AMC o de las Entidades Colaboradoras, establecer el esquema de visitas para la correcta verificación de cada punto de la Herramienta de Eco-eficiencia.

Finalizado el proyecto, se efectuará la inspección final de la obra que permitirá la verificación del cumplimiento de las reglas técnicas de la Herramienta de Eco-eficiencia y habilitará la emisión del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo por parte de la AMC.

Las tasas o tarifas, según corresponda a cada caso, que aplicará la AMC o las entidades colaboradoras, serán las previstas en el ordenamiento jurídico vigente para el ejercicio del seguimiento de las tareas constructivas y emisión del certificado de conformidad de finalización del procedimiento constructivo.

Artículo 21.- Actas de verificación. - La AMC o las Entidades Colaboradoras, en cada una de las inspecciones técnicas y de control del proyecto calificado con la Herramienta de Eco-eficiencia, emitirán actas de verificación conforme lo estipulado en la Ordenanza Metropolitana que establece el régimen administrativo que regula el ejercicio de la potestad sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 22.- Inspección de control. - Finalizado el proyecto y obtenido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo, la AMC o las Entidades Colaboradas, efectuarán cada año, una inspección de control para verificar que las reglas técnicas constantes en la Herramienta de eco-eficiencia se sigan manteniendo en funcionamiento del edificio. El informe resultante de la inspección anual será vinculante para determinar la continuación o suspensión de los incentivos previstos en los literales d y e del artículo 18 de la presente ordenanza y consecuentemente será remitido a las entidades competentes de administrar dichos estímulos.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

La cuantía de la tasa o tarifa por la emisión del informe de inspección anual, según corresponda a cada caso, que aplicará la AMC o las entidades colaboradoras respectivamente, será equivalente al 50% de aquellas previstas en el ordenamiento jurídico vigente para el ejercicio del seguimiento de las tareas constructivas y emisión del certificado de conformidad de finalización del procedimiento constructivo. El monto resultante de la aplicación de la tasa o tarifa será pagado antes de la inspección.

Artículo 23.- Infracciones y sanciones. - Todos los proyectos que fueron calificados y aprobados por la Herramienta de Eco-eficiencia deben mantener, a lo largo de la vida útil del edificio, en óptimo funcionamiento los sistemas e infraestructura por los cuales se concedió el incremento de pisos. Los dispositivos de monitoreo y medición incorporados a los sistemas de eco-eficiencia servirán para evaluar su rendimiento y operación.

En el caso de incumplimiento total o parcial de las reglas técnicas que se evaluaron para calificar la eco-eficiencia del edificio y/o en caso de incumplimiento del mantenimiento o cese de operación de los sistemas de eco eficiencia, se aplicarán las siguientes sanciones:

1.- Si el promotor del proyecto incumple en la ejecución o puesta en marcha de los parámetros técnicos autorizados, se aplicará la siguiente fórmula para calcular el monto de la sanción administrativa:

Monto de la multa = (% total correspondiente al peso de los parámetros de reglas técnicas incumplidas) x monto de la COD(sc)

Los parámetros de valoración de las reglas técnicas serán sobre el 100%.

2.- Si el incumplimiento se evidencia, mediante los informes de inspección anual, en el mantenimiento o funcionamiento de los sistemas aprobados en la Herramienta de Eco-eficiencia, la AMC o las entidades colaboradoras notificarán los resultados del informe a las entidades competentes, para la inmediata eliminación de los incentivos previstos en los literales d y e del artículo 18 de la presente ordenanza, sin perjuicio de los procesos sancionadores que pudieren derivarse por daños o impactos ocasionados por el defectuoso funcionamiento o cese de operación de los sistemas de eco-eficiencia.

Artículo 24.- Obligaciones del promotor. –

Sin perjuicio de la responsabilidad civil sobre la estructura e infraestructura del edificio, será además obligación del promotor o constructor del proyecto, el entregar a la administración del edificio o a la directiva del condominio, las garantías vigentes de

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

todos los equipos e infraestructura de eco-eficiencia instalada, que fue parte de los parámetros aprobados para alcanzar el puntaje que sustentó el incremento de pisos.

A estas garantías se acompañará una memoria técnica que establezca con claridad los parámetros técnicos de mantenimiento y operación de los equipos, para garantizar el correcto y continuo funcionamiento de los sistemas de Eco-eficiencia. En el ejercicio de la inspección anual o cuando se estime necesario, la AMC o las entidades colaboradoras podrán hacer uso de este manual e incluso solicitar auditorías técnicas de cumplimiento a los administradores condominiales.

Artículo 25.- Prescripción. - Las infracciones y sanciones constantes en la presente ordenanza prescribirán de conformidad con el ordenamiento nacional y metropolitano vigente.

Artículo 26.- Normas Supletorias. - Todo lo que no se encuentre previsto en esta ordenanza respecto del régimen sancionatorio y su procedimiento, se someterá a lo constante en la Ordenanza Metropolitana que establece el régimen administrativo para el ejercicio de la potestad sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito así como al Código Orgánico Administrativo como norma supletoria.

Disposiciones Generales:

Primera. - Las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado, provenientes de proyectos que apliquen a la herramienta de Eco-eficiencia o ZUAE, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria.

Segunda. - Atendiendo los requerimientos de la gestión administrativa, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda será la instancia encargada de expedir la resolución administrativa que determine las condiciones urbanísticas del lote, los requisitos, flujos de procedimiento y las reglas técnicas de la Herramienta de Eco-eficiencia.

Tercera. - La modificación técnicamente sustentada de los Anexos 1 y 2 de la presente ordenanza estará a cargo de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda y será puesta en conocimiento del Concejo Metropolitano previo a su incorporación como anexos actualizados de la presente ordenanza.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Disposiciones Transitorias:

Primera: En el plazo de 120 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Agencia Metropolitana de Control llevará a cabo el proceso de calificación y acreditación de las Entidades Colaboradas previstas en esta ordenanza.

Segunda: En el plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la máxima autoridad ejecutiva expedirá la resolución que fije las tarifas de las Entidades Colaboradas, en el ejercicio de las competencias previstas en esta ordenanza.

Tercera: En el plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda expedirá el Reglamento de evaluación de las reglas técnicas de la Herramienta de eco-eficiencia.

Cuarta: En el plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Agencia Metropolitana de Control conjuntamente con la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, expedirá el Instructivo para las inspecciones de los proyectos calificados con la Herramienta de Eco-eficiencia.

Quinta: Los proyectos que hayan solicitado incremento de pisos y se encuentren en trámite de aprobación, correspondientes a ZUAE o a construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad, ingresados antes de la expedición de la presente ordenanza, podrán continuar con sus procesos de autorización al amparo de la normativa metropolitana vigente hasta antes de la aprobación de esta ordenanza sin perjuicio de que puedan acogerse a los incentivos y demás beneficios establecidos en la presente ordenanza, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en este instrumento.

Disposiciones Reformatorias:

Primera.- Refórmese el literal d) del Artículo ... (96) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

"Las edificaciones calificadas por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda en virtud de los parámetros establecidos en la Herramienta de Eco-eficiencia, según lo determinado en el ordenamiento jurídico metropolitano. "

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Segunda.- Refórmese el Artículo ... (99) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

"1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito captará el incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado a través del pago de la concesión onerosa de derechos.

2. El pago de la concesión onerosa de derechos de que trata este artículo se realizará en dinero o en especie, según lo determinado en el ordenamiento jurídico metropolitano.

En los casos de pago en especie, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, suscribirá un convenio con el administrado, previo la emisión de los informes técnicos correspondientes, en el que se determinará todas las condiciones aplicables al pago en especie.

3. El pago de la concesión onerosa de derechos no suple el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con éstas."

Tercera.- En el numeral 2 del Artículo ... (100) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sustitúyase la frase *"contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado"* por *"concesión onerosa de derechos por suelo creado"*.

Cuarta.- Refórmese el numeral 3 del Artículo ... (100) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 183, por el siguiente:

"Se sujetarán al procedimiento administrativo especial las solicitudes de incremento del número de pisos que paguen la concesión onerosa de derechos en especie, así como las solicitudes relativas a los proyectos previstos en los literales b), c), d) y e) del Artículo ... (96), relativo al ámbito de aplicación del incremento de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito."

Quinta.- Refórmese el numeral 2 del Artículo ... (101) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

"El administrado presentará a la Autoridad Administrativa Competente la solicitud de pago de la concesión onerosa de derechos por suelo creado, en dinero o especie, en el formulario normalizado determinado vía Resolución Administrativa".

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Sexta.- En los literales b) y e) del numeral 1 del Artículo ... (102) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sustitúyase la frase "*contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado*" por "*concesión onerosa de derechos por suelo creado*".

Séptima.- En el literal c) del numeral 1 del Artículo ... (102) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sustitúyase la frase "*contribución especial*" por "*concesión onerosa de derechos por suelo creado*".

Octava.- Refórmese el Artículo ... (103) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

"Artículo... (103).- Procedimiento Administrativo Especial.-

1. *En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago en especie de la concesión onerosa de derechos, sujetas al procedimiento especial, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la autorización para suelo creado condicionada a la suscripción de un convenio con el administrado, que se agregará a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.*

En caso de incumplimiento de los convenios de los que trata este numeral, la Autoridad Administrativa Competente dispondrá el pago inmediato de la concesión onerosa de derechos que corresponda.

2. *En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la concesión onerosa de derechos, en dinero o en especie, relativas a los proyectos previstos en los literales a) y d) del numeral 1 del Artículo ... (96), relativo al ámbito de aplicación del incremento de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito, la Autoridad Administrativa Competente emitirá el informe para aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa expedición de la respectiva ordenanza.*
3. *En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la concesión onerosa de derechos relativa a los proyectos previstos en el literal d) del numeral 1 del Artículo ... (96), relativo al ámbito de aplicación del incremento de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la autorización para suelo creado especificando los metros*

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

cuadrados útiles adicionales autorizados para el proyecto, en virtud de la calificación obtenida en función de los parámetros de la Herramienta de Eco-eficiencia, según lo determinado en el ordenamiento jurídico metropolitano.

La autorización de la Autoridad Administrativa competente, en conjunto con el comprobante de pago en dinero o el convenio de pago en especie, se adjuntarán obligatoriamente a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.”

Disposiciones Derogatorias.-

Primera.- Deróguese el Título Innumerado “De las contribuciones especiales para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado” del Libro Tercero “De los tributos municipales” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Segunda.- Deróguese toda disposición de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente Ordenanza.

Disposición Final.- La presente Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y páginas web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el __ de diciembre de 2018.

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de __ de __ y __ de __ diciembre de 2018.- Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

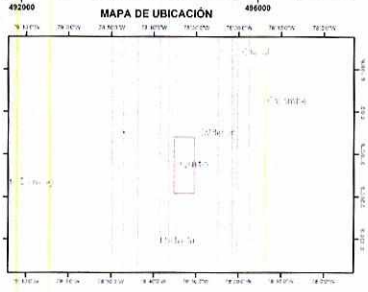
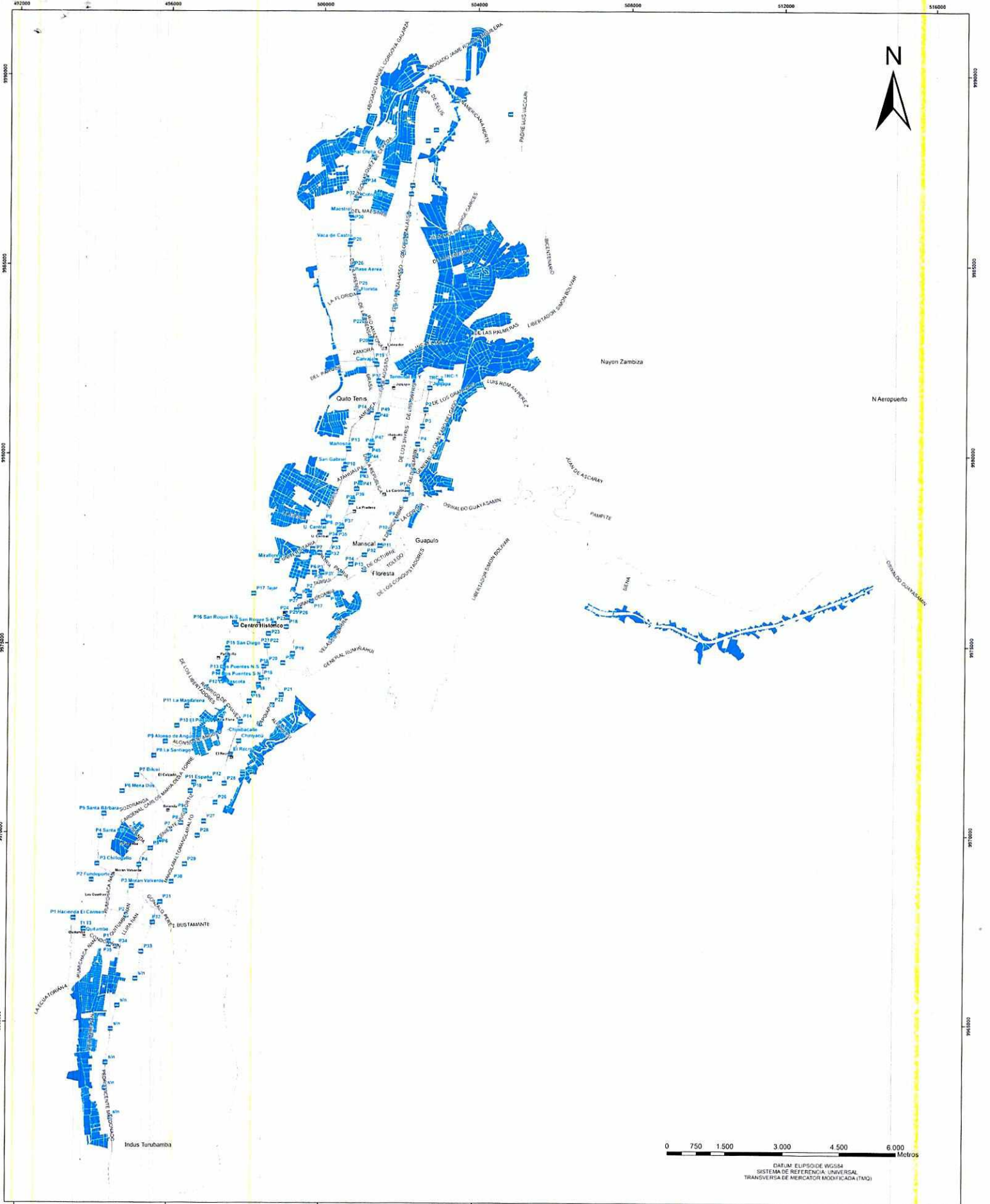
EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

BORRADOR



ANEXO 1
STHV-18-2018

QUITO
KCMDS
TERRITORIO

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL

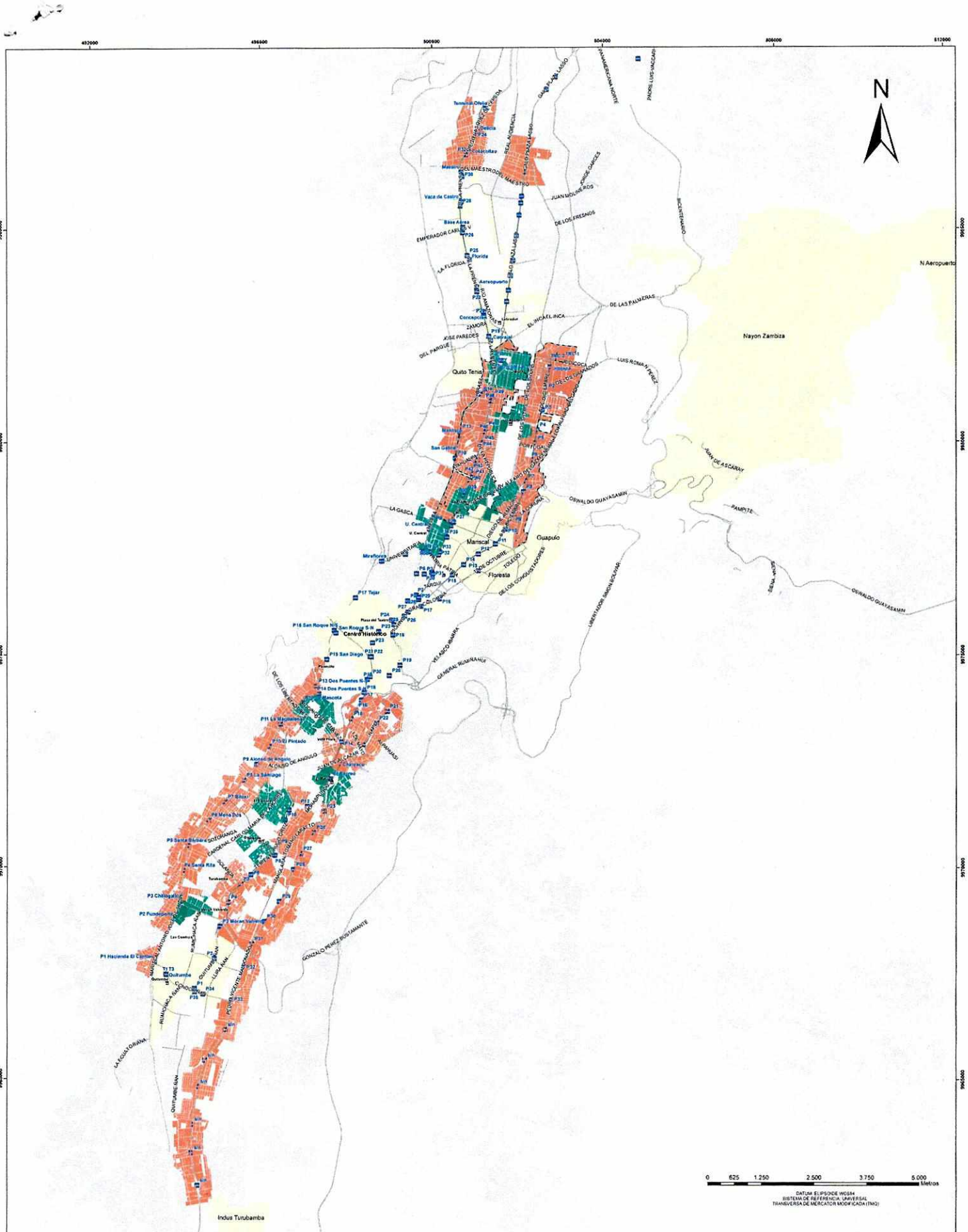
ELABORACIÓN Y REVISIÓN
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Alq. Jairo Luis Barrios
Director Metropolitano de Desarrollo Urbano

ESCALA DE IMPRESIÓN:
1:45.000

FECHA:
Diciembre 2019

LEYENDA	
	ZUAE
	Lotes
	Planes Especiales
	Paradas Metro
	Paradas BRT



ANEXO 2 STHV-18-2018		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA		LEYENDA	
ÁREAS DE INFLUENCIA SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE METROPOLITANO		BRT	Planes Especiales
METRO		Núcleo del Hipercentro	Paradas Metro
Paradas BRT		Eco-eficiencia/MCZ-PUOS	
ELABORACIÓN Y REVISIÓN DIRECCIÓN METROPOLITANA DE DESARROLLO URBANÍSTICO Ing. José Luis Barco Director Metropolitano de Desarrollo Urbanístico		ESCALA DE IMPRESIÓN: 1:40.000	FECHA: Diciembre 2018