



Señores

**Miembros de la Comisión de Uso de Suelo**

Presentes. –

De mi consideración:

La Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, en sesión No. 036- extraordinaria realizada el 24 de julio de 2020, durante el tratamiento del segundo punto del orden del día referente a la *“Conocimiento de la Resolución Nro. 067-CUS-2020 que tiene relación con proyecto de ordenanza metropolitana de reactivación económica y fomento de empleo para mitigar los efectos económicos del sector de la construcción, derivados de la pandemia mundial del Coronavirus COVID-19, Reformatoria de los Capítulos II y III del Título VI del Libro III.6 “De las Licencias Metropolitanas”, Capítulo II del Título I y Título II del Libro IV “Del Eje Territorial”, y Título VIII del Libro IV.1 “Del Uso de Suelo” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito”; y, resolución al respecto.”; resolvió:*

**Asunto:**

Proyecto de “Ordenanza Metropolitana de Reactivación Económica y Fomento de Empleo Para Mitigar los Efectos Económicos del Sector de la Construcción, Derivados de la Pandemia Mundial del Coronavirus Covid-19, Reformatoria de los Capítulos II y III Del Título VI Del Libro III.6 “De Las Licencias Metropolitanas”, Capítulo II Del Título I y Título II Del Libro IV “Del Eje Territorial”, y Título VIII Del Libro IV.1 “Del Uso De Suelo” Del Código Municipal Para El Distrito Metropolitano De Quito”.

**1. ANTECEDENTES. -**

1.1 En oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-1678-O de fecha 14 de mayo de 2020, dirigido al Concejal Eduardo del Pozo, Presidente de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación; la Abogada Damaris Ortiz, Secretaria General del Concejo Metropolitano, en relación al trámite legislativo del proyecto de ordenanza materia de esta Resolución, señala lo siguiente:

- El articulado del proyecto de ordenanza propone reformar la regulación respecto a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo (LMU 10) y la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20), el régimen general del suelo y del uso de suelo; y la Concesión Onerosa de Derechos por suelo en relación a proyectos inmobiliarios.
- El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo I.1.48 establece el ámbito de los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano (...).

Por lo expuesto, considerando la naturaleza del proyecto y el articulado que presenta el mismo, ésta Secretaría General, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-1668-O de 13 de mayo de 2020, procedió a calificar el cumplimiento de requisitos formales y remitió el referido



proyecto para su procesamiento al Concejal Metropolitano René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

- Sin perjuicio de lo anterior y considerando que el proyecto reformaría artículos relativos a la concesión onerosa de derechos por suelo creado y presenta la incorporación del título “Régimen Excepcional Transitorio para reactivar la economía en el Distrito Metropolitano de Quito a través de los proyectos de construcción, frente a los efectos generados por la Pandemia del Coronavirus COVID-19”, me permito remitir el referido proyecto de ordenanza, para su consideración y de los demás miembros de la comisión bajo su presidencia, para lo cual en cumplimiento del artículo I.1.28 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, podrá solicitar y convocar a sesiones conjuntas para tratamiento del proyecto;

1.2 La Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, en Sesión Extraordinaria Nro.29 realizada el lunes 18 de mayo del 2020, analizó el contenido del oficio mencionado en el numeral 1.1, llegando a las siguientes conclusiones:

- a) La materia de la que trata el proyecto de Ordenanza efectivamente corresponde a la Comisión de Uso de Suelo;
- b) Por técnica legislativa, las disposiciones en materia tributaria contenidas en el proyecto de Ordenanza, el proponente podría considerar incluirlas en el proyecto de “Ordenanza Metropolitana Para el Establecimiento de Beneficios e Incentivos Tributarios Temporales para Mitigar los Efectos Económicos Derivados de la Pandemia del Coronavirus Covid-19, Reformatoria del Libro III.5 y Derogatoria del Título III Del Libro III.1 del Libro III del Código Municipal Para El Distrito Metropolitano De Quito”, éste último encontrándose ya en trámite en la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.
- c) El concejal Presidente de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, en su calidad de miembro de la Comisión de Suelo coordinaría que los miembros de la Comisión de Presupuesto sean parte de las mesas de trabajo en las cuales se discuta los artículos referentes a materia tributaria.

1.3 Mediante Resolución Nro. 067-CUS-2020 de fecha 1 de junio del 2020, la Comisión de Uso y Gestión de Suelo, resolvió: solicitar a los Presidentes de las Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación y Áreas Históricas, su pronunciamiento sobre las competencias de las comisiones que ustedes presiden en el marco del tratamiento del proyecto de ordenanza en referencia, mismo que ha sido enviado formalmente desde la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Uso de Suelo.

## 2. NORMATIVA APLICABLE



## 2.1 CÓDIGO ORGÁNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD)

**Art. 326.-** Conformación. - Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones.

**Art. 327.-** Clases de comisiones. - Las comisiones serán permanentes; especiales u ocasionales; y, técnicas. Tendrán la calidad de permanente, al menos, la comisión de mesa; la de planificación y presupuesto; y, la de igualdad y género. Los órganos normativos de los gobiernos autónomos descentralizados regularán su conformación, funcionamiento y operación (...)

## 2.2 CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**Art. I.1.1.-** Definición y función. - Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edificio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.

**Art. I.1.16.-** Deberes y atribuciones de las comisiones. - Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:

- a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento.

**Art. I.1.48.-** Ámbito de las comisiones. - Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación:

Eje de gobernabilidad e institucionalidad:

**Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación:** Estudiar e informar al Concejo Metropolitano de Quito sobre el proyecto de presupuesto para cada ejercicio económico anual, así como de sus reformas y liquidación, dentro de los plazos previstos en la ley. Esta comisión a su vez conocerá y estudiará los proyectos normativos relacionados con la regulación y recaudación de impuestos, tasas y contribuciones; dará seguimiento e informará al Concejo sobre las finanzas del Municipio y de sus empresas; y sobre la contratación de empréstitos internos y externos.

## 2.3 RESOLUCIÓN DE CONCEJO NRO.C074

Artículo 13.-Procedimiento para el tratamiento de ordenanzas.



### 3. CONTENIDO DEL PROYECTO DE ORDENANZA

De la revisión del proyecto de Ordenanza, se ha considerado que los artículos innumerados 4 y 5 que constan dentro del artículo 20 del proyecto, así como las Disposiciones Generales Primera y Tercera, y Disposición Final contienen disposiciones en materia tributaria.

*Artículo 20.- Incorpórese a continuación del Título VIII "DEL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS ECOEFICIENTES UBICADOS EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA*

*METROPOLITANO DE TRANSPORTE Y PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE)", del Libro IV.1 "Del uso de suelo" del Código Municipal, el siguiente Título:*

**«[...] REGIMEN EXCEPCIONAL TRANSITORIO PARA REACTIVAR LA ECONOMÍA EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A TRAVÉS DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN, FRENTE A LOS EFECTOS GENERADOS POR LA PANDEMA DEL CORONAVIRUS COVID-19**

*Art.- [...].- Por un plazo de dos años desde la publicación de la presente Ordenanza, se exonerará el 50% del pago de la regalía a toda actividad económica que se desarrolle en espacio público, de dominio público y privado, a los trabajadores autónomos, comercio en general y demás actividades económicas.*

*En los casos en los que se haya efectuado el pago de la regalía por la ocupación exclusiva y uso temporal del espacio público previo a la emisión de la presente ordenanza, es decir, respecto del período que se encuentra en curso, no se aplicará la reducción referida anteriormente. Sin perjuicio de ello, se aplicará dicha reducción, en el siguiente pago de la regalía por la ocupación exclusiva y uso temporal del espacio público correspondiente. La duración máxima de este descuento será de dos años.*

*Para los casos de convenios de ocupación exclusiva y uso temporal del espacio público cuyas cláusulas establezcan la ocupación exclusiva y uso temporal del espacio público por más de un año, el descuento se aplicará únicamente en el pago que corresponda al siguiente año, conforme las fechas establecidas para tal efecto en el convenio.*

*La reducción de la regalía no exime de forma alguna, la obligatoriedad de la obtención de la autorización emitida por la Administración Zonal correspondiente para la ocupación exclusiva y uso temporal del espacio público por parte del solicitante, ni altera el resto de condiciones de los convenios que las Administraciones Zonales tengan suscritos y se encuentren vigentes.*



*Art.- [...].- Durante el período de dos años desde la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza Metropolitana, los proyectos inmobiliarios, nuevos o en desarrollo, en el Distrito Metropolitano de Quito que demuestren un monto de inversión igual o mayor a dos millones de dólares americanos (\$2'000.000,00), se podrán acoger a los incentivos determinados en el presente artículo, a través de la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria, en virtud de las siguientes reglas:*

1. *Los Contratos de Inversión Prioritaria constituyen la herramienta jurídica a través de la cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga incentivos tributarios y financieros a los promotores o titulares de proyectos inmobiliarios que se comprometen a realizar una inversión en el Distrito Metropolitano de Quito, cumpliendo con los siguientes requisitos:*
  - a. *Inversión igual o superior a dos millones de dólares americanos (\$2'000.000,00);*
  - b. *Durante el primer año de vigencia del contrato respectivo, invertir el 20% del monto total de la inversión comprometida;*
  - c. *Cronograma general de inversión igual o menor a cinco (5) años;*
  - d. *Generación de plazas de empleo según el monto de la inversión comprometida, de acuerdo a la reglamentación que se expida por Resolución Administrativa.*
  
2. *Los incentivos aplicables son los que se detallan a continuación:*
  - a. *Reducción del 50% del impuesto predial urbano o rural determinado tanto para el predio global como para los predios resultantes, por un plazo de diez (10) años contados desde la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria;*
  - b. *Reducción del 50% del impuesto de patente para las personas naturales y jurídicas promotoras o titulares de los proyectos inmobiliarios por tres (3) años desde la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria;*
  - c. *Reducción del 50% de la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo o venta de edificabilidad para las personas naturales y jurídicas promotoras o titulares de los proyectos inmobiliarios.*
  
3. *Los incentivos tributarios entrarán en vigencia desde la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria, no obstante, el cálculo de reducción de los tributos aplicará al ejercicio económico vigente y se reflejarán en el siguiente ejercicio económico. El descuento en la Concesión Onerosa de Derechos COD, en el caso de ser aplicable, entrará en vigencia desde la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria.*

*La persona natural o jurídica que se acoja al instrumento de Contrato de Inversión Prioritaria, no podrá beneficiarse por duplicado de incentivos tributarios de la misma naturaleza.*

4. *El tiempo de vigencia de los Contratos de Inversión Prioritaria será de hasta diez años contados desde su respectiva suscripción.*



5. *Los Contratos de Inversión Prioritaria se aplican para proyectos inmobiliarios nuevos o que ya se encuentren en ejecución.*
6. *Los promotores o titulares de proyectos inmobiliarios solicitarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria a través de los formatos declarativos determinados por Resolución Administrativa. Esta entidad metropolitana será responsable de monitorear el cumplimiento de las declaraciones efectuadas en la solicitud presentada por el promotor o titular del proyecto inmobiliario objeto del Contrato de Inversión Prioritaria, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.*
7. *La suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria otorgará a los promotores o titulares de los proyectos de inversión, nuevos o en ejecución, estabilidad en la concesión de los incentivos aplicables, aun si la norma que regula tales incentivos fuere modificada a futuro o derogada.*
8. *Los proyectos inmobiliarios que accedan al Contrato de Inversión Prioritaria tendrán prelación en la tramitación de los permisos administrativos, licencias y cualquier autorización que requieran para su viabilización en todas las instancias metropolitanas competentes. Se regulará por Resolución Administrativa el mecanismo de priorización de trámites administrativos.*
9. *Los proyectos inmobiliarios que accedan al Contrato de Inversión Prioritaria podrán acogerse al siguiente procedimiento abreviado de revisión y aprobación de planos:*
  - a. *Presentación a la entidad colaboradora del proyecto arquitectónico y del proyecto técnico estructural y demás ingenierías (instalaciones), conjuntamente con una declaración juramentada ante Notario Público de cumplimiento de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo;*
  - b. *Revisión de la entidad colaboradora del proyecto técnico estructural;*
  - c. *Emisión de los Certificados de Conformidad de Arquitectura, Proyecto Estructural e Instalaciones por parte de la Entidad Colaboradora;*
  - d. *Obtención del Visto Bueno de Planos por parte del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito;*
  - e. *Emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores por parte de la Administración Zonal, previo el cumplimiento de los requisitos formales aplicables, dejando a salvo la facultad resolutoria del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en virtud de la cual, se podrán extinguir el acto administrativo otorgado, sin perjuicio de las acciones civiles y penales que fueren del caso.*

*Los proyectos que se acojan al procedimiento abreviado deberán cumplir con las notificaciones de inicio y finalización de obra, previstas en el régimen general de licenciamiento y estarán sujetos al seguimiento y control de la Agencia Metropolitana de Control del cumplimiento de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo y de la declaración juramentada realizada por el promotor o titular del proyecto. En caso de verificar un incumplimiento, la Agencia Metropolitana de Control llevará a cabo el correspondiente procedimiento administrativo sancionatorio y notificará a la Empresa*



*Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que se revoquen los incentivos concedidos. En estos casos, además de aplicar las multas previstas en el régimen jurídico metropolitano vigente, se cobrará retroactivamente los valores correspondientes a los incentivos tributarios y/o de concesión onerosa de derechos que apliquen y como medida administrativa, la Administración Zonal competente extinguirá de oficio la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores*

10. *En caso de incumplimiento de los compromisos de inversión y/o generación de empleo constantes en el Contrato de Inversión Prioritaria, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus dependencias metropolitanas, procederá a la eliminación de los incentivos tributarios y el cobro retroactivo de los incentivos ya otorgados.*

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** - *Encárguese a la Dirección Metropolitana Tributaria de la aplicación de los incentivos tributarios para los proyectos inmobiliarios que suscriban Contratos de Inversión Prioritaria, de acuerdo con lo previsto en la presente Ordenanza Metropolitana.*

**TERCERA.** - *Encárguese a la Dirección Metropolitana Financiera de la aplicación de la exoneración o reducción de las regalías por uso de espacio público previstas en la presente Ordenanza Metropolitana.*

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

*La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción por parte del Ejecutivo, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y en el Registro Oficial, tal como lo dispone el artículo 324 del COOTAD.*

#### **4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Con las consideraciones legales expuestas, la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, resuelve:

1. Recomendar a la Comisión de Uso y Gestión de Suelo y al Concejo Metropolitano de Quito, que previo a la aprobación del proyecto de Ordenanza se cuente con los informes que manda el artículo 169 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como observar el cumplimiento de las medidas de compensación.

**Art. 169.-** *Concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria. - La concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria por parte de los gobiernos autónomos descentralizados sólo se podrá realizar a través de ordenanza. Para el efecto se requerirá un informe que contenga lo siguiente:*

a) *La previsión de su impacto presupuestario y financiero;*



- b) La metodología de cálculo y premisas adoptadas; y,  
c) Las medidas de compensación de aumento de ingresos en los ejercicios financieros.

*La previsión del impacto presupuestario y financiero de las medidas de compensación no será menor a la respectiva disminución del ingreso en los ejercicios financieros para los cuales se establecerán metas fiscales.*

*Las medidas de compensación consistirán en la creación o aumento de tributo o contribución, la ampliación de la base de cálculo asociada a la incorporación de nuevos contribuyentes o el aumento de alícuotas, y serán aprobadas en la misma ordenanza que establezca la concesión o ampliación de incentivos o beneficios tributarios.*

2. Recomendar a la Comisión de Uso de Suelo, solicite a Procuraduría Metropolitana criterio sobre la naturaleza jurídica de la concesión onerosa de derechos.
3. Recomendar a la Comisión de Uso de Suelo que realice el análisis del articulado sobre incentivos tributarios en el contexto global del espíritu del proyecto de ordenanza.
4. Recomendar a la Comisión de Uso de Suelo verificar que el proyecto de ordenanza cumpla con las reglas de iniciativa que manda el artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD).

Atentamente,

Concejal Eduardo del Pozo

**Presidente de la Comisión de Presupuesto Finanzas y Tributación**

La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Presupuesto Finanzas y Tributación, en sesión No. 036 de 24 de julio de 2020.

Abg. Damaris Ortiz P.

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Hillary Herrera	SC	2020-07-28	
Revisado por:	Samuel Byun	PSGC (S)	2020-07-28	

Ejemplar 1: Destinatario

Ejemplar 2: Archivo Secretaría General del Concejo.

Ejemplar 3: Secretaria de Comisión