

Propuesta:

Sección (...)

Del Incremento de Edificabilidad en el Distrito Metropolitano de Quito

Art. (...).- En el Sub Parágrafo III del Parágrafo II “De la Edificación o Aprovechamiento Urbanístico”, de la Sección VI “Del Desarrollo Urbanístico”, del Capítulo II “Régimen General del Suelo”, del Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito”, del Libro IV.1. “Del Uso de Suelo”, del Libro IV “Del Eje Territorial” del Código Municipal, sustitúyase el título “DEL INCREMENTO DE PISOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO” por el siguiente “DEL INCREMENTO DE EDFICABILIDAD EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”.

Art. (...).- Sustitúyase el artículo IV.1.94 del Código Municipal por el siguiente texto:

“Artículo IV.1.94.- Incremento de edificabilidad.- Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de edificabilidad, por sobre lo establecido en el PUOS y demás instrumentos de planificación, pero dentro de los límites establecidos en el ordenamiento jurídico metropolitano y sujetándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.”

Art. (...).- Sustitúyase el artículo IV.1.95 del Código Municipal por el siguiente texto:

“Artículo IV.1.95.- Suelo Creado.- Para efectos del presente Parágrafo se considera "Suelo Creado" al área útil a ser construida por sobre el aprovechamiento establecido en el PUOS, previa autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en este Parágrafo.”

Art. (...).- En el artículo IV.1.96 “Ámbito de Aplicación” del Código Municipal agréguese un numeral f. con el siguiente texto:

“f. En proyectos comerciales que integren la planta baja al espacio público, según lo establecido en el ordenamiento jurídico metropolitano.”

Art. (...).- Sustitúyase el artículo IV.1.97 del Código Municipal por el siguiente texto:

“Artículo IV.1.97.- Suelo creado en edificaciones existentes.- Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de edificabilidad de que trata este Parágrafo en construcciones existentes, siempre y cuando cuenten con las respectivas autorizaciones metropolitanas de la edificación sobre la cual desean solicitar tal incremento y estén ubicados en las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte o las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE). Deberán ajustarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en este Parágrafo.”

Art. (...).- En los numerales 1, 2 y 3 del artículo IV.1.100 “Autoridad Administrativa Competente” del Código Municipal, reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 003 de 2019, sustitúyase la frase “número de pisos” por “edificabilidad”.

Art. (...).- En literal b. del numeral 1 del artículo IV.1.102 “Procedimiento Administrativo Simplificado” del Código Municipal, reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 003 de 2019, sustitúyase la frase “número de pisos” por “edificabilidad”.

Art. (...).- En los numerales 1, 2 y 3 del artículo IV.1.103 “Procedimiento Administrativo Especial” del Código Municipal, reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 003 de 2019, sustitúyase la frase “número de pisos” por “edificabilidad”.

Sección (...)

Del Incremento de Edificabilidad por Suelo Creado en Proyectos Comerciales que Integren la Planta Baja al Espacio Público

Art. (...).- A continuación del Título VIII DEL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS ECO-EFICIENTES 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, incorpórese el siguiente Título:

"TÍTULO [...]"

DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD POR SUELO CREADO EN PROYECTOS COMERCIALES QUE INTEGREN LA PLANTA BAJA AL ESPACIO PÚBLICO

Art. (...).- Objeto.- Este Título tiene por objeto la regulación del incremento de edificabilidad en planta baja para los proyectos comerciales que integren la planta baja al espacio público.

Esta modalidad de incremento de edificabilidad no requiere que el proyecto alcance o supere el COS Total asignado en el PUOS.

Art. (...).- Ámbito de aplicación.- El presente Título se aplica a proyectos comerciales que integren la planta baja al espacio público en suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. (...).- Condiciones arquitectónicas urbanísticas obligatorias.- Los proyectos comerciales que integren la planta baja al espacio público y que soliciten incremento de edificabilidad en planta baja, deberán acogerse a las condiciones arquitectónicas urbanísticas que determine la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda a través de una Resolución Administrativa, entre las cuales se incluirá la intervención obligatoria del espacio público del entorno del proyecto.

En la definición de las condiciones técnicas urbanísticas aplicables a los proyectos regulados en el presente Título, la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda precautelarará que los proyectos comerciales que integran la planta baja al espacio público cumplan con aportes tendientes a mejorar su calidad urbanística y ambiental, su capacidad de acogida y su conectividad peatonal y ciclística con los nodos de transporte y demás tejidos urbanos, garantizando la accesibilidad universal.

La intervención obligatoria en el espacio público, no podrá ser imputada al pago en especie de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por suelo creado que resulte de la aplicación de la fórmula establecida en el presente Título.

La propuesta de intervención en el espacio público será aprobada por la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda una vez que el proyecto haya obtenido la LMU(20) respectiva.

Art. (...).- Concesión Onerosa de Derechos (COD) por suelo creado.- Para efectos de este Título, se define como un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, por el otorgamiento de un mayor aprovechamiento urbanístico expresado en el 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 respecto al COS PB, sin que se requiera superar el COS Total, con la aplicación de la siguiente fórmula:

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

En 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 la asignada por el PUOS (Área útil que excede a la permitida por el COS PB y que constituye el incremento de edificabilidad).

Art. (...)- Sujetos obligados al pago de la Concesión Onerosa de Derechos.- Están obligados a cancelar los valores generados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, todas las personas naturales o jurídicas, que soliciten el incremento de edificabilidad en COS PB en proyectos comerciales.

Art. (...)- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la Concesión Onerosa de Derechos.- La entidad responsable para determinar y emitir el valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos es la Administración Zonal competente.

Cuando el pago se haga en especie, la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda será la encargada de emitir un informe que detalle y valore las formas de pago en especie acordadas con los promotores; información que sustentará la suscripción del convenio de pago a celebrarse entre el promotor y la Administración General. El convenio de pago, debidamente suscrito, será exigible por la Administración Zonal correspondiente, previa emisión de la LMU (20).

Art. (...)- Del pago de la Concesión Onerosa de Derechos.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos resultante de la aplicación de la fórmula establecida en el presente Título, se regulará por las condiciones establecidas en la Sección II "Del Pago de la Concesión Onerosa" del Título "VII" "Del Incremento de Pisos, por Suelo Creado, De Acuerdo al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en Proyectos Eco-Eficientes Ubicados en las Áreas de Influencia del Sistema Metropolitano de Transporte y Proyectos Ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE)" del Código Municipal.

Art. (...)- Procedimiento de Aprobación del Incremento de Edificabilidad.- Los proyectos comerciales que integren la planta baja al espacio público se acogerán al procedimiento ordinario de licenciamiento ante la Administración Zonal competente.

En el proyecto técnico que se presente ante las entidades colaboradoras de certificación de planos, el promotor incluirá las áreas útiles adicionales en planta baja que forman parte del proyecto comercial. Las entidades colaboradoras verificarán que el proyecto cumpla con las condiciones arquitectónicas urbanísticas obligatorias, emitidas por Resolución Administrativa de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda.

La revisión técnica de las entidades colaboradoras no incluirá la intervención obligatoria en el espacio público regulada en el Art. (...) del presente Título.