

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró pandemia internacional a la situación de emergencia de salud pública provocada por el coronavirus SARS-CoV-2 causante de la COVID-19 (el «COVID-19»). La rápida propagación, tanto a nivel internacional como nacional, motivó la reacción de la Administración Pública Central, que adoptó varias medidas excepcionales con el objetivo de amortiguar el impacto de esta crisis sin precedentes (la «Crisis Sanitaria»).

Principalmente, el Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo No. 1017, declaró el estado de excepción, limitó ejercicio de varios derechos, delegó al Comité de Operaciones de Emergencia Nacional («COEN») la determinación: (i) de mecanismos de restricción; (ii) de los horarios de restricción de libertad de tránsito y asociaciones; (iii) de las condiciones y términos del toque de queda; y, (iv) de la limitación del ejercicio del derecho a la libertad de asociación y reunión.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito (el «GAD-DMQ»), de forma adecuada y oportuna, ha adoptado varias medidas coordinadas con el COEN. Estas medidas complementarias, dentro de las competencias del GAD, se han enfocado en coadyuvar en el aislamiento social, la restricción de la movilidad y el apoyo y asistencia a todos los ciudadanos, con especial atención a los grupos vulnerables.

Particularmente, las medidas se han recogido en las resoluciones del Alcalde Metropolitano que contienen medidas urgentes y transitorias para atender la emergencia: (i) A-020, de 12 de marzo de 2020, por la que se declara el estado de emergencia grave en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito; (ii) A-022, de 16 de marzo de 2020, que restringe el uso de ciertos bienes de dominio y uso público en la ciudad y suspendió temporalmente, con ciertas excepciones, la vigencia de las licencias metropolitanas únicas para el ejercicio de actividades económicas y permisos únicos de comercio autónomo otorgadas, reformada por la A-028, de 31 de marzo de 2020; (iii) A-023, que delega la atribución para declarar en situación de emergencia de acuerdo con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública a varios órganos del GAD-DMQ; (iv) A-027, de 31 de marzo de 2020, que autorizó trasposos presupuestarios necesarios para atender la emergencia; (v) A-029, de 3 de abril de 2020, que habilita a la Secretaría de Salud a realizar las contrataciones que se quieran para atender las necesidades de la emergencia; (vi) A-030, de 7 de abril de 2020, que establece restricciones adicionales al uso de ciertos bienes de dominio y uso público, previamente instaurada por medio de la resolución A-022; (vii) A-031, de 8 de abril de 2020, que instaura provisionalmente el plan de restricción vehicular “Hoy Circula” en complemento de las disposiciones del COEN.

La evolución de la Crisis Sanitaria, una vez superado el confinamiento, requiere, en un ejercicio de responsabilidad pública en coordinación con la empresa privada, para el establecimiento de medidas y políticas públicas que sirvan para superar los efectos adversos del COVID-19 en la economía de la ciudad. En este contexto, con el objeto de (i) brindar soporte al tejido productivo y social; (ii) minimizar el impacto de la pandemia; (iii) facilitar que la actividad económica de la construcción se recupere del efecto adverso derivado de esta situación de emergencia de salud pública por ser uno de los sectores que mayores recursos genera en la ciudad y con ella acelerar la economía de la cadena de suministros de la construcción; (iv) generar empleo en toda la cadena de valor del sector

de la construcción y lo que implica lo comercial, industrial y mobiliario; y, (v) promover el derecho constitucional a la vivienda, se presenta esta Ordenanza Metropolitana.

Específicamente, la presente Ordenanza persigue modificar disposiciones del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con respecto al uso de suelo, eje territorial y licencias metropolitanas, con el propósito de generar un instrumento legal que permita una respuesta de reactivación económica inmediata en la ciudad a través de la mejora de los procesos y procedimientos de trámites relacionados con el sector inmobiliario y de la construcción. De este modo, se alentará a las empresas de este sector a invertir en Quito, para generar empleos y vivienda, lo cual será muestra del apoyo y esfuerzo del Municipio de Quito con el sector privado.

De conformidad con el Dictamen Nro. 1-20-EE/20 de la Corte Constitucional, el paquete de medidas propuesto en la Ordenanza que se presenta, (i) se fundamenta en el interés general que supone atender las circunstancias sociales y económicas excepcionales derivadas de la Crisis Sanitaria provocada por el COVID-19; (ii) es acorde al principio de proporcionalidad al contener regulación transitoria y emergente imprescindible para lograr el objeto de garantizar el bienestar de los ciudadanos del Distrito Metropolitano de Quito y minimizar el impacto en la actividad económica ante la situación excepcional actual; (iii) se ajusta al principio de seguridad jurídica, siendo coherente con la Constitución, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y el resto del régimen jurídico aplicable; y, (iv) guarda relación con el principio de eficiencia, no impone carga administrativa que no se encuentre justificada y resulte mínima y, en todo caso, proporcionada, en relación a la situación existente.

ORDENANZA No. [...]

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. [...] de 2020, expedido por las Comisiones de Uso de Suelo y Presupuesto, Finanzas y Tributación

CONSIDERANDO

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República (la «Constitución») determina que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable. En concordancia con ello, el artículo 32 *ibídem*, establece que la salud es un derecho que debe garantizar el Estado mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales;
- Que,** el artículo 82 de la Constitución establece que el derecho a la seguridad jurídica “*se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes*”;
- Que,** el artículo 226 de la Constitución dispone que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;
- Que,** el artículo 227 de la Constitución determina que: “*La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.*”;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que,** según lo dispuesto por el artículo 266, en concordancia con el artículo 264 numeral 2 de la Constitución es competencia de los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos regular y controlar el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en su jurisdicción;
- Que,** el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión y coadyuve a la unidad del Estado;
- Que,** uno de los deberes del Estado, según lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 277 de la Constitución es impulsar el desarrollo de las actividades económicas mediante un orden jurídico e instituciones políticas que las promuevan, fomenten y defiendan mediante el cumplimiento de la Constitución y la ley;
- Que,** según el artículo 339 de la Constitución: “*El Estado promoverá las inversiones nacionales y extranjeras, y establecerá regulaciones específicas de acuerdo a sus tipos,*

otorgando prioridad a la inversión nacional. Las inversiones se orientarán con criterios de diversificación productiva, innovación tecnológica, y generación de equilibrios regionales y sectoriales. (...)”;

- Que,** el artículo 415 de la Constitución prevé que: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.(...)”*;
- Que,** el artículo 4, letra f), del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización («COOTAD») determina como fin de los gobiernos autónomos descentralizados, la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos;
- Que,** los artículos 55, letra a) y 58 del COOTAD, y los artículos 9 y 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, reconocen, a nivel legal, la competencia de los gobiernos autónomos descentralizados para regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en su jurisdicción;
- Que,** el artículo 87 del COOTAD, letras u) y y) establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano: *“u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;(…)”*;
- Que,** el Art. 498 del COOTAD, señala que con el propósito de que se estimule la construcción, entre otras actividades, los concejos metropolitanos podrán, a través de ordenanza, *“disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código.- Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza.”*;
- Que,** la Administración Pública debe regirse por los principios establecidos en el Código Orgánico Administrativo («COA»), y para efectos de esta ordenanza, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito debe aplicar el *“principio de eficiencia”* instituido en el artículo 4 del COA como: *“Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales.”*; y, el *“principio de proporcionalidad”* que se refleja cuando: *“Las decisiones administrativas se adecúan al fin previsto en el ordenamiento jurídico y se adoptan en un marco del justo equilibrio entre los diferentes intereses. No se limitará el ejercicio de los derechos de las personas a través de la imposición de cargas o gravámenes que resulten desmedidos, en relación con el objetivo previsto en el ordenamiento jurídico.”*;
- Que,** los administrados son titulares del derecho a la buena administración pública, que debe servir con objetividad al interés general, y que se concreta en la aplicación de la Constitución, los instrumentos internacionales, la ley y el COA, según determinan los artículos 31 y 37 del COA; lo que a su vez, conlleva que la obligación de los administrados de abstenerse de emplear actuaciones dilatorias en los

procedimientos administrativos; de efectuar o aportar, a sabiendas, declaraciones o documentos falsos; o formular afirmaciones temerarias u otras conductas contrarias al principio de buena fe, conforme ordena el artículo 40 del COA;

- Que,** el artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo («LOOTUGS») contempla los principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo, entre ellos: “(...) 7. *La función pública del urbanismo: Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.* 8. *La distribución equitativa de las cargas y beneficios: Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que desarrollen.*”;
- Que,** el “*derecho a edificar*”, según el artículo 8 de la LOOTUGS: “*es de carácter público 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. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.*”;
- Que,** el “*aprovechamiento urbanístico o de suelo*”, conforme el artículo 20 de la LOOTUGS, determina las posibilidades de utilización del suelo, en los términos de clasificación, uso, ocupación, edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en esta Ley;
- Que,** según el artículo 25 de la LOOTUGS, la “*edificabilidad*”, es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;
- Que,** el artículo 26 de la LOOTUGS estatuye que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria;
- Que,** el control del cumplimiento de normas técnicas o legales en los procedimientos de emisión de autorizaciones para el fraccionamiento del suelo y la construcción deben realizarse de manera posterior al otorgamiento de la correspondiente autorización, permiso, certificado, título habilitante o actuación requerida en virtud de un trámite administrativo, conforme lo establece el numeral 3 del artículo 3 “*Principios*” de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, y el artículo 38 de su Reglamento.
- Que,** el artículo 2 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito dispone que una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es regular el uso y la adecuada ocupación del suelo; y, las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones; y ejercer control sobre las mismas con competencia exclusiva y privativa;

- Que,** conforme el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, le corresponde al Concejo Metropolitano: *“Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal (...)”*;
- Que,** los *“instrumentos de gestión del suelo”* son *“herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano”*, entre los que constan los *“Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano”*, de la cual forma parte la concesión onerosa de derechos de edificabilidad, de conformidad con lo prescrito en los artículos 47 numeral 5 y 72 de la LOOTUGS, y artículos 26, 27 y 41 de su Reglamento de aplicación;
- Que,** el artículo 72 de la LOOTUGS determina que la *“Concesión Onerosa de Derechos”* será utilizada por 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, 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. Además, 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 descritos en este artículo;
- Que,** a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden, según el artículo 91 de la LOOTUGS: *“(...) 4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. (...)”*;
- Que,** el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (la «OMS») declaró oficialmente al coronavirus SARS-CoV-2, causante del COVID-19, como una pandemia. El 12 de marzo de 2020, el Ministerio de Salud Pública, por medio del Acuerdo Ministerial Nro. 00126-2020, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 160, declaró el estado de emergencia sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud, como consecuencia de la declaratoria de pandemia del COVID-19;
- Que,** el señor Presidente de la República, Lenin Moreno, mediante Decreto Ejecutivo No. 1017 de 16 de marzo de 2020, declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la OMS, mismo que fue renovado mediante el Decreto Ejecutivo No. 1052 de 15 de mayo de 2020;
- Que,** con fechas, 19 de marzo de 2020 y 22 de mayo de 2020, la Corte Constitucional emitió los Dictámenes de Constitucionalidad Nos. 1-20-EE/20 y 2-20-EE/20, en relación a la constitucionalidad de los Decreto Ejecutivos Nos. 1017 y 1052,

respectivamente, y determinó, en lo relevante, que los diferentes gobiernos autónomos descentralizados y demás autoridades seccionales están facultadas a emitir medidas complementarias a las del Comité de Operaciones de Emergencia Nacional;

- Que,** mediante Decreto Ejecutivo No. 1074, de 15 de junio de 2020, por el que se declaró un nuevo estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional por la presencia del COVID-19, mismo que fue renovado por el Decreto Ejecutivo No. 1126, de 14 de agosto de 2020;
- Que,** con fechas, 29 de junio de 2020 y 24 de agosto de 2020, la Corte Constitucional emitió los Dictámenes Constitucionales Nos. 3-20-EE/20 y 5-20-EE/20, en relación con la constitucionalidad de los Decretos Ejecutivos Nos. 1074 y 1126 y determinó, en lo relevante, indicando que no admitirá una nueva declaratoria sobre los mismos hechos que han configurado la calamidad pública en dos ocasiones previas;
- Que,** por medio de la resolución Nro. A-0020, de 12 de marzo de 2020, el Alcalde Metropolitano declaró en estado de emergencia grave a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, en razón de la declaratoria del COVID-19 como pandemia por la OMS y, de la emergencia sanitaria decretada por la Administración Pública Central, excluyendo procedimientos especiales de contratación en situaciones de emergencia;
- Que,** por medio de Resolución A-022, de 16 de marzo de 2020, el Alcalde Metropolitano, como una medida complementaria, temporal y emergente, articulada a los fines del estado de excepción del Decreto, estableció restricciones especiales para el uso de bienes públicos y para la realización de determinadas actividades económicas, durante el período de emergencia;
- Que,** debido a la propagación de la COVID-19, en la ciudad se ha generado una crisis que afecta al desarrollo económico de sus habitantes y a algunos sectores como el de la construcción, debido a la paralización de las obras, lo cual ha traído consigo una tasa de desempleo elevada en menos de un mes. Dadas estas circunstancias, es necesario que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adopte medidas excepcionales a través de una reforma al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, para permitir la reactivación económica del país y generar empleo a través del sector de la construcción e inmobiliario, con la simplificación de trámites en el Municipio de Quito y la implementación de criterios técnicos para mejorar la inversión de estos proyectos en la ciudad; y;

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 30, 266, 264 numeral 2, 277 numeral 5, de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 87, letras a), b), u) y y) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículos 27, 55 letra a) y 58 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; y, artículos 2 y 8 de la Ley de Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA PARA LA REACTIVACIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Sección I

De la autorización de urbanizaciones

Artículo 1.- Elimínese en el numeral 2 del artículo III.6.112 *“De la autorización de urbanizaciones”* del Código Municipal, la frase: *“en base a la autorización del Concejo Metropolitano de Quito dada al proyecto de urbanización mediante Resolución u Ordenanza”*.

Sección II

Competencia en materia de Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación

Artículo 2.- En el literal a. del artículo III.6.119 de la *“Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10)”* del Código Municipal, elimínese la frase: *“Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva”*.

En el literal b. del artículo III.6.119 de la *“Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10)”* del Código Municipal, elimínese la frase *“y especial”*.

Sección III

Del licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo especial

Artículo 3.- Sustitúyase el numeral 6 del artículo III.6.131 del *“Trámite del Licenciamiento Sujeto al Procedimiento Especial”* del Código Municipal, por el siguiente texto:

“6. Con el informe de la Mesa de Trabajo, el cual incluirá la certificación de cumplimiento de la normativa metropolitana y nacional vigente, incluyendo las normas administrativas y reglas técnicas respectivas, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la LMU (10).”

Sección IV

Licenciamiento Sujeto al Procedimiento Administrativo Ordinario

Artículo 4.- En el literal b), numeral (i), del artículo III.6.158 de las *“Intervenciones sujetas al procedimiento administrativo ordinario”* del Código Municipal, elimínese la frase: *“Que el volumen de obra de la nueva edificación no sea superior a 10.000 metros cuadrados”*; y agréguese en el mismo literal un numeral con el siguiente texto:

“v. Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales – PUAE, debidamente aprobados por ordenanza metropolitana y en cumplimiento de las asignaciones y condicionamientos de aprovechamiento urbanístico y demás condicionamientos, establecidos en el instrumento normativo que lo aprueba.”

Artículo 5.- Sustitúyase el Art. III.6.160 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito por el siguiente texto: *“Ámbito de aplicación.- Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores, no sujetas al procedimiento administrativo ordinario, incluyendo los Proyectos de vivienda de iniciativa del gobierno central o distrital; y, proyectos de unidades arquitectónicas estandarizadas.”*

Artículo 6.- Elimínese el numeral 2 del Art. III.6.161 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Sección V

Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales

Artículo 7.- En el artículo IV.1.26 *“Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales”* del Código Municipal, sustitúyase el numeral 4, por el siguiente texto:

“La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, dicho informe contemplará el cumplimiento de las reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico. En caso de excepción de cumplimiento de las mencionadas reglas técnicas, la mesa Técnica PUAE deberá justificar la propuesta a través del informe preceptivo.

En caso de que el proyecto urbanístico arquitectónico especial contemple habilitación del suelo, dicha habilitación se aprobará a través del procedimiento de “urbanización” ante la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Una vez aprobada la ordenanza correspondiente del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial, por parte del Concejo Metropolitano de Quito, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, aprobará la habilitación de suelo bajo la figura de urbanización, mediante resolución administrativa y posteriormente emitirá la LMU (10), contemplando obligatoriamente las características morfológicas de las áreas del proyecto y los porcentajes establecidos en la ordenanza metropolitana mediante el cual fue aprobado, los cuales, en ningún caso, podrán ser menores a los establecidos en la legislación nacional vigente.”

Sección VI

Informe de Regulación Metropolitana (IRM)

Artículo 8.- En el numeral 2 del artículo IV.1.34 del *“Informe de Regulación Metropolitana (“IRM”)* del Código Municipal, después de la palabra *“ciudadanos”* agréguese un texto que diga: *“a través de medios electrónicos,”*.

Sección VII

De los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes

Artículo 9.- Sustitúyase en el numeral 2, del artículo IV.1.117 de *“Áreas de protección de quebradas”* del Código Municipal, por el siguiente texto: *“2. “Los bordes superiores de las quebradas, depresiones, taludes y demás tipologías de accidentes geográficos, serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, en base a un modelo cartográfico temático consolidado con los insumos cartográficos de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Secretaría de Seguridad y*

Gobernabilidad, empresas públicas metropolitanas y demás entidades municipales generadoras de cartografía territorial.”

Sección VIII

De la Regularización de Excedentes o Diferencias de Superficies de Terreno Urbano y Rural en el Distrito Metropolitano de Quito

Artículo 10.- En el artículo IV.1.152 de las “*Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación a la superficie en el título de dominio y procedimiento a seguir*” del Código Municipal agréguese después del último inciso, el siguiente texto:

“El procedimiento de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terrenos se podrá sujetar a las siguientes modalidades en relación al otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo LMU 10 y la Licencia Metropolitana Urbanística de Intervenciones Constructivas Mayores LMU 20:

1. Procedimiento consecutivo: El administrado podrá optar por realizar el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terrenos, previo al inicio de los procedimientos de licenciamiento urbanístico de habilitación del suelo LMU 10 o de intervenciones constructivas mayores LMU20; o,

2. Procedimiento paralelo: En los casos que el administrado opte por realizar el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terrenos de forma paralela a los procedimientos de licenciamiento de LMU 10 y LMU 20, los proyectos técnicos que se presenten ante la autoridad competente en materia de licenciamiento, se ajustarán al área del levantamiento topográfico en la que conste la firma de un profesional responsable, acompañados de una declaración juramentada por parte del propietario en la que se señale que el proyecto propuesto cumple las normas metropolitanas vigentes.

En todos los casos, la finalización del trámite de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno deberá efectuarse previo a la obtención del Certificado de Conformidad de Control de Finalización del Proceso Constructivo y, de ser el caso, previo al trámite de Propiedad Horizontal.

En caso de que el levantamiento topográfico, presente irregularidades o no corresponda al área real del terreno, la Dirección Metropolitana de Catastros, notificarán al administrado para que solventen las observaciones en el término de 15 días. Cumplido dicho término sin que se hayan subsanado las observaciones, la Dirección Metropolitana de Catastros notificará del incumplimiento a la Agencia Metropolitana de Control, entidad que suspenderá la obra como medida cautelar y dará inicio al procedimiento administrativo sancionatorio correspondiente.

La Licencia Metropolitana de Intervenciones Constructivas Menores LMU (20) no está condicionada al inicio del trámite de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno, con excepción de los casos en que la actuación que se pretenda sea una intervención constructiva menor nueva de hasta un máximo de 40 m², en cuyo caso se sujetará a las condiciones descritas en los numerales 1 y 2 del presente artículo.”

Sección IX
De los Proyectos que aplican al Incremento de pisos por suelo creado

Artículo 11.- Elimínese el último párrafo del Artículo IV.1.396 del “Ámbito de Autorización” del Código Municipal.

Artículo 12.- En el segundo inciso del artículo IV.1.397 de la “Autorización de incremento de pisos en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE)” del Código Municipal, sustitúyase la conjunción “o” por el signo de puntuación: “;”; y, después de la palabra: “pagos” agréguese el siguiente texto: “o en especie”.

Sección X
De la Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado

Artículo 13.- Modifíquese el artículo IV.1.404 de la “Concesión Onerosa de Derechos (COD) por suelo creado” del Código Municipal, según el siguiente detalle:

a.- Sustitúyase el segundo inciso por el siguiente texto: “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 (número de pisos), con la aplicación de la siguiente fórmula:”

b.- Sustitúyase la descripción de la variable AU(e) de la fórmula de COD, por el siguiente texto: “Área útil excedente a la asignada por el PUOS, medida en metros cuadrados (m²) que excede la altura permitida por el PUOS medida en número de pisos.”

Artículo 14.- Sustitúyase el último inciso del artículo IV.1.408 por el siguiente texto:

“Para el caso previsto en el literal b) del presente artículo, y únicamente cuando el pago se haga en especie, será la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana la encargada de emitir un informe que detalle las obras acordadas con los promotores. Dicho informe deberá contener el cálculo valorativo de dicha obra el cual será realizado por las Empresas Públicas Metropolitanas y/o Administraciones Zonales de acuerdo al “Catálogo Único de Obras de Renovación Urbana”

El mencionado informe 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).”

Artículo 15.- En el artículo IV.1.409 de las “Formas de pago de la Concesión Onerosa de Derechos” del Código Municipal, agréguese después del numeral v., el siguiente inciso:

“Para efectos del cumplimiento del pago en especie:

i. la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana creará un “Catálogo Único de Obras de Renovación Urbana” que detalle la

priorización de: obras, infraestructura municipal y equipamiento público de servicios sociales o de servicios públicos, sistemas públicos necesarios (servicio de agua y saneamiento, gestión integral de residuos sólidos, y otros necesarios) para renovar áreas de la ciudad que presenten deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y pérdida de unidad morfológica, así como para garantizar el derecho a la ciudad, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, las Administraciones Zonales y las empresas públicas metropolitanas. Este Catálogo se actualizará cada 6 meses y deberá ser puesto en conocimiento del Concejo Metropolitano;

ii. la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda creará un “Catálogo Único de Proyectos VIS” que detalle la priorización de los proyectos de vivienda de interés social, públicos o privados, para garantizar el derecho a la vivienda y al hábitat, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. Este Catálogo se actualizará cada 6 meses y deberá ser puesto en conocimiento del Concejo Metropolitano;

Dichos catálogos serán los únicos instrumentos que sustentarán la definición del pago por concepto de concesión onerosa en especie.

Una vez que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, haya emitido los parámetros de estándares urbanísticos para espacio público, las Administraciones Zonales y/o las empresas públicas metropolitanas, según corresponda, observarán dichos parámetros para su diseño y ejecución en las obras por concepto de pago de concesión onerosa de derechos en especie.”.

Artículo16.- En el numeral (i) del literal b) del artículo IV.1.409 de las “Formas de pago de la Concesión Onerosa de Derechos” del Código Municipal, elimínese el texto: “dentro de los Mapas 1 y 2 del presente título”.

Artículo17.- Incorpórese al final del artículo IV.1.410 de la “Valoración de los pagos en especie” del Código Municipal, un nuevo inciso, con el siguiente texto:

“En la valoración del pago en especie en: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte necesarios, considerará el costo total del proyecto efectuado por el promotor, incluyendo:

i. Los costos directos correspondientes a las intervenciones constructivas u obras que se realicen; y,

ii. Los costos de los estudios y diseños del proyecto correspondientes a las intervenciones constructivos u obras que se realicen, que en ningún caso podrán superar el 10% del costo total de la intervención referente al pago en especie, según la valoración que realice la EPMMOP o la entidad competente.”

Sección XI

Del régimen del uso de suelo

Artículo 18.- Incorpórese en las notas constantes al pie del cuadro No. 7, Requerimiento mínimo de estacionamientos de vehículos livianos por usos (2), de la viñeta "Cálculo del número de estacionamiento", del documento Anexo Libro IV, del Título I del Régimen Administrativo del Suelo (Anexo a la Ordenanza Metropolitana 172 No. del 30 de diciembre de 2011), Código RT-AU Anexo, la siguiente nota:

"9. Los proyectos a desarrollarse en lotes comprendidos en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte según el mapa contenido en el Anexo No. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 003 de 02 de mayo de 2019, deberán calcular el número de estacionamientos observando las siguientes condiciones:

a. Para los proyectos residenciales comprendidos en los polígonos correspondientes a las áreas de influencia de las estaciones del Metro de Quito, las unidades de vivienda cuya área sea igual o menor a 65 m², podrán implementar hasta un máximo de una unidad de estacionamiento por vivienda. Las unidades de vivienda cuya área sea mayor a 65 m² el número máximo de estacionamientos no podrá superar al requerimiento del número mínimo de estacionamientos previstos en este cuadro, con una tolerancia adicional del 15%.

b. Para los proyectos residenciales comprendidos en los polígonos correspondientes a las áreas de influencia de las paradas de BRT, las unidades de vivienda cuya área sea igual o menor a 65 m², podrán implementar hasta un máximo de una unidad de estacionamiento por vivienda. Las unidades de vivienda cuya área sea mayor a 65 m² el número máximo de estacionamientos no podrá superar al requerimiento del número mínimo de estacionamientos previstos en este cuadro, con una tolerancia adicional del 30%.

c. Para los proyectos con uso de oficinas y/o comercio, comprendidos en los polígonos correspondientes a las áreas de influencia de las estaciones del Metro de Quito, el número máximo de estacionamientos no podrá superar al requerimiento del número mínimo de estacionamientos previstos en este cuadro, con una tolerancia adicional del 15%.

d. Para los proyectos con uso de oficinas y/o comercio, comprendidos en los polígonos correspondientes a las áreas de influencia de las paradas de BRT, el número máximo de estacionamientos no podrá superar al requerimiento del número mínimo de estacionamientos previstos en este cuadro con una tolerancia adicional del 15%.

Todos los proyectos podrán reducir o incluso eliminar el número de estacionamientos previstos en esta nota, sin perjuicio de beneficiarse del puntaje que pudieren obtener por este efecto en la calificación de este parámetro en la Matriz de eco-eficiencia prevista para evaluar dichos proyectos."

Artículo 19.- En la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 003 publicada en Registro Oficial Suplemento 23 de 7 de agosto del 2019, sustitúyase la frase "donde aplica la figura de suelo creado por eco-eficiencia" por "donde aplican las figuras de suelo creado por eco-eficiencia y ZUAE" y amplíese el plazo de dicha Disposición a un plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

Artículo 20.- Sustitúyase el artículo IV.4.44 de la “Intensificación de la ocupación del suelo (COS)” del Código Municipal, con el siguiente texto:

“Los predios inventariados fuera del Centro Histórico de Quito y predios de interés patrimonial, excepto predios inventariados que se localicen en parroquias rurales o que tengan clasificación rural y los catalogados con protección absoluta, podrán ser compensados mediante la redistribución del COS total hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada inclusive incrementando el número de pisos aplicando los instrumentos de incremento de edificabilidad contemplados en la normativa vigente, bajo las condiciones de ocupación, características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de un informe técnico para conocimiento y revisión de la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio y para la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio. Para el efecto, el proyecto a presentarse deberá a más de lo estipulado en la normativa vigente cumplir con lo siguiente:

- a. El proyecto arquitectónico deberá contar obligatoriamente con la propuesta de rehabilitación del inmueble inventariado o de interés patrimonial, de acuerdo a su catalogación y grado de protección; y, además, la cual será parte de la etapa constructiva inicial del proyecto.*
- b. El expediente del proyecto incluirá un plano de las áreas de terreno libre edificables.*
- c. El inmueble inventariado o de interés patrimonial debe estar debidamente considerado en el programa arquitectónico con la finalidad de que su uso sea compatible y que la rehabilitación del mismo (de acuerdo a su catalogación) recupere y respete las características patrimoniales tanto arquitectónicas como morfológicas propias del inmueble, es decir, el proyecto deberá incluir criterios de integración arquitectónica y espacial, así como los estudios necesarios que garanticen las condiciones de habitabilidad del inmueble.*
- d. Deberá respetar los retiros reglamentarios establecidos en la zonificación vigente y además, un retiro de al menos 6 metros (que se definirán en la planta de cubiertas), entre el inmueble inventariado o de interés patrimonial y los volúmenes de la nueva edificación, salvo que existiere una delimitación de área de protección especificada en la ficha de inventario de patrimonio nacional debidamente aprobada por el INPC. Dichos retiros entre el inmueble inventariado y la nueva edificación, podrán ser ocupados únicamente con elementos de transición, con estructura totalmente independiente, con el fin de mantener comunicación directa con la edificación nueva.*
- e. Como área de terreno libre edificable no se considerarán las áreas del predio donde existan huertos y jardines propios de la tipología de la edificación, vegetación patrimonial, los que se mantendrán obligatoriamente y no podrán ser ocupados con nueva edificación. De ser técnicamente factible, se podrá proyectar subsuelos bajo los huertos o jardines propios de la edificación patrimonial.*
- f. El cálculo del COS Total resultante de la compensación considerará en su cómputo el COS PB y COS total ya ocupados por el inmueble inventariado o de interés patrimonial.*
- g. En el escenario que un proyecto contemple incremento de pisos de acuerdo a la normativa vigente, deberá implementar retiros entre la nueva edificación y el bien patrimonial, a razón de 1 metro adicional por cada 4 pisos adicionales en altura, además deberá implementar estrategias morfológicas de la nueva edificación, con el objetivo de asegurar la calidad de parámetros urbanísticos hacia el bien inventariado, sin que este pierda o ponga en riesgo sus condiciones de habitabilidad y de estabilidad estructural.*
- h. Los lotes que apliquen al presente instrumento, deberán cumplir con un área mínima de 2.000 m², el área libre edificable deberá cumplir también con los parámetros de zonificación establecida y se acogerán los literales antes indicados en el presente.*

Si durante las actividades de remoción de tierras en el terreno libre edificable se hallaren bienes u objetos arqueológicos o paleontológicos, se suspenderá la parte pertinente de la obra y se informará inmediatamente al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural de acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Cultura.”

Artículo 21.- Incorpórese en las notas constantes al pie del cuadro No. 7, “Requerimiento mínimo de estacionamientos de vehículos livianos por usos (2)”, de la viñeta “Cálculo del número de estacionamiento”, del documento Anexo del Libro IV, del Título I del “Régimen Administrativo del Suelo” (Anexo a la Ordenanza Metropolitana 172 No. del 30 de diciembre de 2011) del Código Municipal, la siguiente nota:

“10. Los proyectos calificados como Vivienda de Interés Social (VIS) deberán incluir estacionamientos a razón de, al menos, 1 unidad por cada 3 viviendas; la dotación de estacionamientos para visitas será a razón de 1 unidad cada 20 viviendas. En caso de que los proyectos VIS se implanten dentro de las zonas de incremento de pisos por Eco Eficiencia, la incorporación de estacionamientos deberá cumplir con la normativa vigente para el efecto.”

Sección XII

Del Incremento de Edificabilidad en el Distrito Metropolitano de Quito

Artículo 22.- 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 EDIFICABILIDAD EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”.

Artículo 23.- 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.”

Artículo 24.- 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.”

Artículo 25.- En el artículo IV.1.96 “Ámbito de Aplicación” del Código Municipal agréguese un numeral g. con el siguiente texto:

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

Artículo 26.- 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.”

Artículo 27.- 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*”.

Artículo 28.- 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*”.

Artículo 29.- 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 XIII

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

Artículo 30.- 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. (...) 1.- 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. (...) 2.- 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. (...) 3.- 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 sujetarse a las forma de ocupación de la zonificación asignada en los instrumentos de planificación vigente y 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 precautelará 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.

En caso de que propuesta de intervención en el espacio público, presente observaciones por parte de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, el administrado tendrá un plazo de 30 días a partir de la correspondiente notificación, para subsanar dichas observaciones. Cumplido dicho plazo, sin que se hayan subsanado las observaciones, la entidad competente notificará del incumplimiento a la Agencia Metropolitana de Control, entidad que suspenderá la obra como medida cautelar hasta que las observaciones hayan sido subsanadas, previo a su ejecución.

Art. (...) 4.- 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:

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

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. (...) 5.- 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. (...) 6.- 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 correspondiente.*

En caso que el pago sea en especie, las intervenciones que se propongan estarán sujetas al Catálogo Único de Proyectos VIS o al Catálogo Único de Obras de Renovación Urbana determinado en el Artículo IV.1.409 del Código Municipal.

Art. (...) 7.- 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. (...) 8.- 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, además de la norma administrativa y regla técnica vigente, 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.

Sección XIV

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

Artículo 31.- *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 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, 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.- (...) 1.- Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, se observarán las siguientes reglas 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:

1. El proceso de calificación del proyecto será realizado por las entidades colaboradoras en dos etapas: **a.** declarativa y **b.** de revisión y calificación. Para el efecto el promotor deberá presentar en la entidad colaboradora la documentación que sustente el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y parámetros de la Matriz de Eco-Eficiencia, que contenga las respectivas memorias técnicas de diseño y cálculo, que permitan evaluar y calificar objetivamente al proyecto, y consecutivamente determinar el porcentaje de incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS, al cual accederá el proyecto, acogiéndose al siguiente procedimiento:

a. Etapa declarativa. - Consiste en la emisión de un Informe Preliminar de Calificación de Eco-Eficiencia por parte de las entidades colaboradoras de certificación de planos, en base a la información que aparezca en la declaración juramentada del promotor ante notario público, en la que conste que la documentación que presenta sustenta el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y de la Matriz de Eco-Eficiencia vigentes y puntaje que aspira obtener. Dicho Informe Preliminar de Calificación de Eco-Eficiencia deberá contener la lista de parámetros de eco-eficiencia que el proyecto aplica, puntaje que obtendría en cada parámetro, número de pisos adicionales al que aplica el proyecto, y el número de metros cuadrados de área útil que está incrementando.

La Administración Zonal, en base al Informe Preliminar de Calificación de Eco-Eficiencia emitirá la Resolución de Suelo Creado por Eco-Eficiencia, documento en el cual se determinará el área útil correspondiente al número de pisos adicionales por sobre lo establecido en el PUOS, así como el valor de la Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado derivado de la aplicación de la fórmula prevista en el artículo IV.1.404 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

El promotor con la Resolución de Suelo Creado por Eco-Eficiencia, y habiendo cumplido las condiciones de pago de la Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado aplicables, así como los certificados de conformidad del proyecto arquitectónico y de ingenierías, podrá obtener la Licencia Metropolitana Urbanística de Intervenciones Constructivas Mayores LMU (20), los que se entenderán otorgados dejando a salvo la facultad resolutoria del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en virtud de la cual, se podrán extinguir los actos administrativos otorgados, sin perjuicio de las acciones civiles y penales que fueren del caso.

b. Etapa de revisión y calificación.- Consiste en la verificación del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas referentes a los parámetros urbanísticos y Matriz de Eco-Eficiencia vigentes, emitida por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de Resolución Administrativa. La entidad colaboradora, una vez que haya verificado el cumplimiento del ordenamiento que rige esta materia, emitirá el certificado de conformidad de Diseño de instalaciones Eco-eficientes.

En caso de presentar proyectos modificatorios o ampliatorios, se verificará que dichos cambios no alteren el incremento de edificabilidad especificado en la LMU (20) referido en la etapa declarativa del presente numeral, el cual fue otorgado en función a la calificación de la Matriz de Eco-Eficiencia.

En caso de identificar incumplimiento de uno o varios de los parámetros, por errores de cálculo, errores de dibujo, omisión de detalles en planos, entre otros, y/o falta de documentación que sustente la obtención del puntaje en cada uno de los parámetros de Eco-Eficiencia declarados, el promotor tendrá el plazo de 30 días para subsanar las observaciones levantadas. Concluido dicho plazo, la entidad colaboradora notificará del incumplimiento a la Agencia Metropolitana de Control,, entidad que ejercerá la potestad sancionadora, conforme lo señalado en el Parágrafo I del presente Título.

En caso de identificar incumplimientos en los parámetros de la Matriz de Eco-Eficiencia que repercutan en el área útil que el proyecto edificatorio puede alcanzar en virtud del puntaje real obtenido, el promotor deberá subsanar las observaciones levantadas en un plazo máximo de 30 días. Cumplido dicho plazo sin que se hayan subsanado las observaciones, la entidad colaboradora notificará del incumplimiento a la Agencia Metropolitana de Control, entidad que ejercerá la potestad sancionadora, conforme lo señalado en el Parágrafo I del presente Título.

2. La intervención del espacio público del entorno de los proyectos eco-eficientes ordenada por el artículo IV.1.398 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, aplicará solo para los proyectos eco-eficientes que, por compra de edificabilidad, superen la altura de 15 pisos, incluyendo los pisos incrementados. La propuesta de intervención será aprobada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda una vez que el proyecto haya obtenido la respectiva LMU20 y será ejecutada previo la obtención de certificado de finalización de obra y/o la declaratoria de propiedad horizontal. El costo de la intervención podrá ser imputado hasta por el 20% del valor total de la concesión onerosa de derechos COD aplicable al proyecto.

Art.- (...) 2.- Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, el incremento administrativo del COS PB y COS Total previsto en el apartado "Retiros de Construcción" del Plan de Uso y Ocupación de Suelo PUOS se sujetará a las siguientes condiciones:

- a. *Cuando se ocupe una superficie de hasta el 50% del área de retiros total con área impermeable, el 50% restante debe ser área verde permeable libre de pavimento para garantizar la filtración de la escorrentía generada por el área impermeabilizada generada por la construcción. Los proyectos que cumplan con lo señalado, podrán acogerse a un incremento del 8% en el COS Total, el cuál podrá distribuirse en el o los diferentes pisos asignados por la zonificación, según el requerimiento del proyecto.*
- b. *Los lotes cuya superficie total sea igual o mayor a dos (2) lotes mínimos de la zonificación asignada, tendrán un incremento de edificabilidad de máximo 5% en el COS PB. El volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS PB incrementado por el número de pisos asignados en la zonificación.*
- c. *Para predios cuya dimensión sea igual o menor a 800 metros cuadrados (800m²) y que, según la legislación vigente, requieran implementar dos medios de egreso, podrán compensar el área útil destinada al segundo medio de egreso, en máximo un piso adicional de la zonificación asignada en el PUOS.*

Art.- (...) 3.- *Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, se reducirá el monto de la regalía a toda actividad económica que se desarrolle en espacio público, de dominio público y privado, a los trabajadores autónomos y comercio en general, según el siguiente esquema:*

- a. *Durante el primer semestre de la vigencia de la presente Ordenanza, se aplicará una reducción del 90% del valor total de la regalía por uso de espacio público;*
- b. *Durante el segundo semestre de la vigencia de la presente Ordenanza, se aplicará una reducción del 70% del valor total de la regalía por uso de espacio público;*
- c. *Durante el tercer semestre de la vigencia de la presente Ordenanza, se aplicará una reducción del 50% del valor total de la regalía por uso de espacio público; y,*
- d. *Durante el cuarto semestre de la vigencia de la presente Ordenanza, se aplicará una reducción del 30% del valor total de la regalía por uso de espacio público;*

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. (...) 4.- *Las personas naturales o jurídicas que desarrollen nuevos proyectos inmobiliarios que sean calificados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP), podrán aplicar a la reducción del 50% del impuesto predial urbano o rural al siguiente bienio posterior a la actualización de avalúos e impuestos realizada desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana.*

La petición de reducción del impuesto referido se realizará ante la Dirección Metropolitana Tributaria, a través de los formatos declarativos determinados por Resolución Administrativa.

Los proyectos inmobiliarios debidamente calificados como VIS o VIP que se encuentren en desarrollo, podrán acogerse a los incentivos previstos en este artículo siempre y cuando cumplan con los parámetros técnicos y condiciones que la secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, emita para el efecto.

Art. (...) 5.- *Las personas naturales o jurídicas que tengan como actividad principal la construcción, y que desarrollen proyectos inmobiliarios que sean calificados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP), podrán aplicar a la reducción del 50% del impuesto de patente y del impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales, por un plazo de dos (2) años contados desde la emisión de la Resolución Administrativa de la Dirección Metropolitana Tributaria que autorice la reducción.*

La petición de reducción del impuesto referido se realizará ante la Dirección Metropolitana Tributaria, a través de los formatos declarativos determinados por Resolución Administrativa.

Los proyectos inmobiliarios debidamente calificados como VIS o VIP que se encuentren en desarrollo, podrán acogerse a los incentivos previstos en este artículo.

Art. (...) 6.- *Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, los proyectos inmobiliarios, nuevos o en desarrollo, en el Distrito Metropolitano de Quito que demuestren generación de plazas de empleo y un monto de inversión en beneficio del DMQ, 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 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. Proyectos de construcción que habiliten por lo menos 15 unidades de vivienda; o, que realicen una inversión igual o superior al valor de

venta de 15 unidades de vivienda de interés público, de acuerdo al estándar determinado por la autoridad nacional competente.

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 proyectos que suscriban Contratos de Inversión Prioritaria se beneficiarán de la reducción del monto de la Concesión Onerosa de Derechos COD por cambio de uso de suelo o venta de edificabilidad, de acuerdo al siguiente esquema:

a. Si el Contrato de Inversión Prioritaria se suscribe en el primer año de la vigencia de la presente Ordenanza, se aplicará una reducción del 50% de la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo o venta de edificabilidad; y,

b. Si el Contrato de Inversión Prioritaria se suscribe en el segundo año de la vigencia de la presente Ordenanza, se aplicará una reducción del 25% de la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo o venta de edificabilidad.

3. Con la finalidad de dar cumplimiento a la disposición del último párrafo del Artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), los proyectos que suscriban Contratos de Inversión Prioritaria y que se beneficien de la reducción del monto de la Concesión Onerosa de Derechos COD regulada en el numeral anterior, deberán aplicar obligatoriamente las siguientes condiciones de pago:

a. El 20% del monto de la COD, se pagará en dinero de contado, después de lo cual la Administración Municipal podrá otorgar la LMU20 para el proyecto, habiendo cumplido todos los requisitos previstos en la normativa vigente para el efecto;

b. El 80% del monto de la COD se pagará en especie, en vivienda de interés social u obras de renovación urbana, intervenciones que estarán sujetas al Catálogo Único de Proyectos VIS o al Catálogo Único de Obras de Renovación Urbana determinado en el Artículo IV.1.409 del Código Municipal.

El promotor tendrá un año desde el otorgamiento de la LMU20 para la aprobación de su propuesta de pago en especie y firma del convenio con la Administración General. Las obras del pago en especie podrán iniciar únicamente cuando se haya suscrito el referido convenio.

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 de revisión y aprobación de planos:

a. Etapa declarativa. - Consiste en la emisión de un Informe Preliminar de Cumplimiento de Reglas Técnicas y Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico Estructural e Instalaciones por parte de las entidades colaboradoras de certificación de planos, en base a la declaración juramentada del promotor ante notario público, aplicando el siguiente procedimiento:

i. 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;

ii. Revisión de la entidad colaboradora del proyecto técnico estructural;

iii. Emisión del Certificado de Conformidad del Proyecto Estructural e Instalaciones y el Informe Preliminar de Cumplimiento de Reglas Técnicas de Arquitectura por parte de la Entidad Colaboradora;

iv. Obtención del Visto Bueno de Planos por parte del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito;

v. 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 podrá extinguir el acto administrativo otorgado, sin perjuicio de las acciones civiles y penales que fueren del caso.

b. Etapa de Revisión y Aprobación del Proyecto Arquitectónico.- *Consiste en la verificación del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas vigentes aplicables al proyecto técnico arquitectónico por parte de la Entidad Colaboradora.*

En caso de identificar incumplimiento de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo o normas administrativas aplicables, se otorgará un plazo de 20 días para que el titular del proyecto subsane las observaciones levantadas. Concluido dicho plazo, la entidad colaboradora notificará del incumplimiento a la Agencia Metropolitana de Control, entidad que ejercerá la potestad sancionadora, conforme lo señalado en el Parágrafo I del presente Título.

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 y el cobro retroactivo de los incentivos ya otorgados.

Parágrafo I DEL RÉGIMEN SANCIONATORIO

Art. (...)- Potestad sancionadora.- Le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control ejercer la potestad sancionadora, de conformidad con lo establecido en la normativa metropolitana vigente, así como en el Código Orgánico Administrativo o su equivalente.

Art. (...)- Infracciones.- Se considerarán infracciones los actos u omisiones que transgredan las normas contenidas en este Título. Las infracciones tendrán la categoría de muy graves.

Art. (...)- Infracciones proyectos Eco Eficientes.- Serán sancionados con una multa de 50 salarios básicos unificados para el trabajador en general y un valor adicional que será igual al monto total de la Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado aplicable al proyecto, los sujetos determinados en el artículo innumerado 1, que incumplan uno o varios de los parámetros urbanísticos y los parámetros de la Matriz de Eco-Eficiencia declarados por instrumento público por el promotor previo a la obtención del Informe Preliminar de Calificación de Eco-Eficiencia.

Se notificará con la resolución a la entidad otorgante, a fin de que proceda a la suspensión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) y la Resolución de Suelo Creado.

Art. (...)- Infracciones proyectos de inversión.- Serán sancionados con una multa de 50 salarios básicos unificados para el trabajador en general, y la revocatoria de los incentivos concedidos, los sujetos determinados en el artículo innumerado 5, que hayan obtenido su LMU(20) a través de la Etapa Declarativa regulada en el artículo innumerado 5 que incumplan las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo o normas administrativas vigentes aplicables, declaradas por instrumento público por el promotor previo a la obtención del Informe Preliminar de Cumplimiento de Reglas Técnicas de Arquitectura.

Por constituir una falta muy grave, la Agencia Metropolitana de Control se notificará con la resolución sancionatoria 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. Así mismo, se notificará a la entidad otorgante, a fin de que proceda a la suspensión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores.

Art.- (...)- De medidas de protección provisional y las medias cautelares.- Concluidos los plazos establecidos para la subsanación de las observaciones, la Entidad Colaboradora notificará del incumplimiento a la Agencia Metropolitana de Control quien aplicará la medida de protección provisional o medida cautelar de suspensión de obra, según corresponda.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Encárguese a la Dirección Metropolitana Tributaria de la aplicación de los incentivos tributarios para los proyectos inmobiliarios calificados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP), de acuerdo con lo previsto en la presente Ordenanza Metropolitana.

SEGUNDA.- Encárguese a la Dirección Metropolitana Financiera de la aplicación de la reducción de la concesión onerosa de derechos COD determinada para los proyectos inmobiliarios nuevos así como para los proyectos en desarrollo, aprobados con anterioridad a la presente Ordenanza, por acto administrativo o legislativo, que accedan a tal beneficio en virtud de la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria.

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

CUARTA.- Únicamente los promotores que: **a)** pagaron de contado el 20% de la Concesión Onerosa de Derechos por cambio de uso de suelo o incremento de edificabilidad - COD, **b)** firmaron el convenio de pago en especie con la Administración General, **c)** obtuvieron la licencia metropolitana urbanística LMU 20, **d)** recibieron el acta de suelo creado y el certificado de conformidad de diseño de instalaciones Eco-eficientes, podrán ampararse en las disposiciones mencionadas en la presente ordenanza; caso contrario, se acogerán a la normativa que estuvo vigente antes de la emisión de la presente ordenanza.

QUINTA.- Los beneficios contenidos en la presente ordenanza metropolitana no eximen al administrado de la obligatoriedad de obtener las respectivas licencias, convenios, autorizaciones municipales pertinentes para el ejercicio de su actividad, ni alteran el resto de condiciones de los convenios que éstas tengan suscritos y se encuentren vigentes.

SEXTA.- La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda en coordinación con la Dirección Metropolitana de Informática y la Dirección Metropolitana de Desarrollo Institucional, una vez que se cuenten con todos los insumos técnicos, implementará la plataforma tecnológica para la emisión automática en línea del Informe de Regulación Metropolitana Definitivo.

SÉPTIMA.- La Dirección Metropolitana de Catastro remitirá trimestralmente, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, los procesos de habilitación de suelo catastrados, que contengan o contemplen un sistema vial de uso público que se encuentre integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno.

OCTAVA.- Ningún sujeto pasivo al que se le apliquen los beneficios contenidos en la presente Ordenanza u otros descuentos o rebajas previstos en el régimen jurídico aplicable, podrá recibir un beneficio mayor al cincuenta (50%) del monto total del tributo

NOVENA.- La Administración General asignará los recursos necesarios para dar cumplimiento con las Disposiciones Transitorias que correspondan.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En el término de 30 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza Metropolitana, el Alcalde Metropolitano emitirá la Resolución Administrativa que contendrá la reglamentación de la herramienta del Contrato de Inversión Prioritaria, de acuerdo con lo establecido en el séptimo artículo innumerado insertado por el artículo 29 de la presente Ordenanza Metropolitana.

SEGUNDA.- En el término de 30 días a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda creará la unidad especializada para poner en funcionamiento la priorización de todos los procedimientos administrativos requeridos para los proyectos que se acojan a la figura del “Contrato de Inversión Prioritaria” regulado en esta Ordenanza Metropolitana.

TERCERA.- En el término de 30 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza Metropolitana, la Secretaría de Movilidad emitirá los lineamientos técnicos en base a los que las Administraciones Zonales deberán realizar los Planes Viales de cada circunscripción territorial.

CUARTA.- En el término de 30 días a partir de la emisión de los lineamientos técnicos por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y la Empresa Pública Metropolitana emitirán el “Catálogo Único de Obras de Renovación Urbana” y el “Catálogo Único de Proyectos VIS”, respectivamente.

QUINTA.- En el término de 90 días a partir de la emisión de los lineamientos técnicos por parte de la Secretaría de Movilidad, las Administraciones Zonales en coordinación con la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, realizarán la consolidación y depuración de la información vial aprobada por actos legislativos o administrativos. Dicha consolidación será remitida a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su validación.

SEXTA.- En el término de 90 días a partir de la emisión de los lineamientos técnicos por parte de la Secretaría de Movilidad, las Administraciones Zonales en coordinación con la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, realizarán los Planes Viales de cada una de sus circunscripciones territoriales, los cuales contendrán todos los trazados de vías de jerarquía local, los replanteos de vías y afectaciones reales a los

predios (lotes). Dichos planes serán remitidos a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su verificación y posterior aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

SÉPTIMA.- En el término de 30 días a partir de la aprobación de los Planes Viales por parte del Concejo Metropolitano, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda registrará las afectaciones viales de lotes, en los respectivos Informes de Regulación Metropolitana – IRM.

OCTAVA.- En el término de 30 días a partir de la publicación de la presente Ordenanza Metropolitana, la Dirección Metropolitana Financiera en coordinación con las Administraciones Zonales Metropolitanas, elaborarán el procedimiento que autorice el uso de vías y aceras, con la correspondiente restricción vehicular, sin quedar exonerado el pago de las regalías correspondientes.

NOVENA.- En el término de 30 días a partir de la publicación de la presente Ordenanza Metropolitana, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Institucional en coordinación con la Dirección Metropolitana de Catastro, el Registro de la Propiedad, Dirección Metropolitana de Informática y la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos, elaborarán el procedimiento para la Automatización de Procesos en línea con relación a procesos de unificación y reestructuración parcelaria.

DÉCIMA.- En el término de 90 días, la Dirección Metropolitana de Catastro, culminará el proceso de consolidación del modelo cartográfico temático, referido en la presente ordenanza, el mismo que será remitido a todas las dependencias municipales, para su conocimiento y aplicación.

UNDÉCIMA.- Los procedimientos iniciados previos a la publicación de la presente ordenanza se sujetarán a la competencia y el procedimiento previstos en la normativa vigente al momento de su ingreso para la tramitación respectiva, con la excepción constante en la presente.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.- Se deroga toda disposición de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, 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.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, a xxxx días del mes de xxxx de dos mil veinte.

Ab. Damaris Ortiz Pasuy

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, [...]

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada [...]de 2020; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el

Lo Certifico. - Distrito Metropolitano de Quito,

Ab. Damaris Ortiz Pausy

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

PROYECTO