



Secretaría de
TERRITORIO

grande otra vez

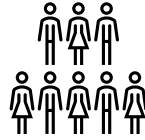
QUITO

ORDENANZA METROPOLITANA DE **REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y FOMENTO DE EMPLEO** PARA MITIGAR LOS EFECTOS ECONÓMICOS DEL **SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

Justificación

01

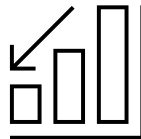
DESEMPLEO



- Antes de la pandemia, 5 millones de personas estaban sin empleo o en la informalidad.
- Se estima que 394.000 personas pasen al desempleo o subempleo en el 1er semestre de 2020 en el Ecuador.
- Tasa de desempleo en el país podría subir al 6,5%.
- 8 de cada 10 de las grandes empresas están paralizadas.

03

PÉRDIDAS ECONÓMICAS



- FMI proyecta una caída del 8 % del PIB nacional para el 2020.
- Desde el 16 de marzo, Ecuador registra pérdidas acumuladas de USD 15 863 millones, según datos oficiales.
- El promedio de pérdida en la emergencia es de USD 205 millones por día, pero por la reactivación de sectores el mes de mayo, bajó a 170 millones diarios, según información del Ministerio de la Producción.

02

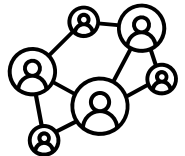
INCREMENTO DE POBREZA



- La Organización Internacional de Trabajo (OIT) calcula que entre abril, mayo y junio de 2020, se perderán 195 millones puestos a tiempo completo en el mundo. El ente describe el momento como *“la peor crisis desde la II Guerra Mundial, que al final podría dejar un saldo de desempleo y precariedad en el trabajo”*.
- Se proyecta que el deterioro de la economía en Ecuador aumentará la pobreza del 23 al 50%.

04

REACTIVACIÓN DE SECTORES



- En semáforo rojo se implementaron seis sectores de reactivación económica en el país: construcción, centros comerciales, automotor, metalmecánico, maderero y textil. Con ello, alrededor de 80 000 empleos se retomaron en 744 empresas y proyectos.

Ejes de Acción

1. SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES

Uno de los factores dentro del desarrollo inmobiliario que más afectación económica genera para los promotores, son los procesos administrativos y la burocracia de aprobación de proyectos.

- Optimización de procesos para aprobación de proyectos de habilitación y edificación
- Incrementar eficiencia en procesos y trámites
- Trasladar competencias a sectores de apoyo

2. INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

El impacto económica al que nos enfrentamos debe ser mitigado con todas la herramientas posibles y apuntar a ayudar a todos los niveles de empresas: inmobiliarias grandes, medianas, pequeñas y constructores independientes.

- Beneficios Tributarios y económicos
- Beneficios de aprovechamiento urbanístico
- Reducción de cargas urbanísticas

Mesas de Trabajo: 2 momentos

1. REFORMAS PERMANENTES

TEMAS DE REFORMA PERMANENTE

- PUAE
- Aprobación de Urbanizaciones
- Intervenciones constructivas mayores
- Informe de Regulación Metropolitana

Reformas
Normativas
Permanentes

2. REFORMAS TEMPORALES (HOY)

TEMAS DE REFORMAS TEMPORALES

- Regularización de Excedentes
- Lotes Inventariados
- Costos en proyectos VIS-VIP
- Simplificación del trámite de incremento de pisos
- Beneficios Tributarios y económicos
- Beneficios de aprovechamiento urbanístico
- Reducción de cargas urbanísticas

Incorporar
Régimen
Excepcional
Transitorio
de 2 años



**Reformas
Normativas
Permanentes**

Reformas Normativas Permanentes



PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES - PUAE

- Existe un vacío legal para la obtención de licencias de habilitación de los PUAE, que impide que se ejecuten una vez que han obtenido la aprobación de su respectiva Ordenanza Metropolitana por parte del Concejo Metropolitano.
- Actualmente, los PUAE están normados bajo el régimen de LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL, el cuál hace referencia al informe técnico con las recomendaciones para que el Concejo Metropolitano apruebe la respectiva Ordenanza, pero no hace referencia a la emisión de LMU 10 para habilitación de suelo.
- Para PUAEs que requieran la LMU 20 de construcción se propone incorporarlos al procedimiento del LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ORDINARIO : a través de las entidades colaboradoras y Administraciones Zonales.
- Evitar un doble proceso administrativo y legislativo ya que la Ordenanza aprobada ya establece las condiciones de implantación del Proyecto, para su habilitación de suelo y aprovechamiento urbanístico.

Código Municipal - Sección I

De los actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo

Artículo 1.- En el artículo III.6.91 de los “*Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo*” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, contenido en la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 902 de 7 de mayo de 2019 («Código Municipal») suprímase el signo de puntuación “;” y la letra “y” del literal b); sustitúyase el signo de puntuación “.” del literal c) por lo siguiente: “; y,”; y, agréguese un literal d), con el siguiente texto:

“d. Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales – PUAE que contengan una habilitación de suelo.”

Artículo III.6.91.- Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo.-

1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la LMU (10), en los términos establecidos en el presente Capítulo y en el ordenamiento jurídico metropolitano, todos los actos de habilitación de suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; y, en particular, los siguientes:

- a. Las Subdivisiones;
- b. Las Reestructuraciones parcelarias;
- c. Las Urbanizaciones; y,
- d. Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales – PUAE que contengan una habilitación de suelo.

Código Municipal - Sección III

De la competencia en materia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación

Artículo 4.- En el literal b. del artículo III.6.119 de la “*Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10)*” del Código Municipal, reemplácese la frase: “(...) *cuando se trate del procedimiento ordinario y especial.*”, por el siguiente: “, *cuando se trate del procedimiento ordinario de Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias; así como de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) de habilitación de suelo, 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 los aprueba*”.

COMPETENCIA EN MATERIA DE LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN

Artículo III.6.119.- *Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10).-*

b. *La Administración Zonal Municipal, en su respectiva circunscripción territorial, es el órgano competente para otorgar la LMU (10), cuando se trate del procedimiento ordinario y especial.* , *cuando se trate del procedimiento ordinario de Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias; así como de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) de habilitación de suelo, 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 los aprueba.*

Código Municipal - Sección VII Licenciamiento Sujeto al Procedimiento Administrativo Especial

Artículo 7.- En el artículo III.6.160 del “*Ámbito de aplicación del Licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo especial*” del Código Municipal, elimínese la frase: “*proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales*”; y, sustitúyase la palabra “*incluyendo*” por “*tales como*”.

LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL

Artículo III.6.160.- 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~~ **tales como** los Proyectos de vivienda de iniciativa del gobierno central o distrital., ~~proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales~~; y, proyectos de unidades arquitectónicas estandarizadas.

Código Municipal - Sección VII Licenciamiento Sujeto al Procedimiento Administrativo Especial

Artículo 8.- En el artículo III.6.161 del “*Trámite del Licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo especial*” del Código Municipal, elimínese el numeral 2.

LICENCIAMIENTO SUJETO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL

Artículo III.6.161.- Trámite.-

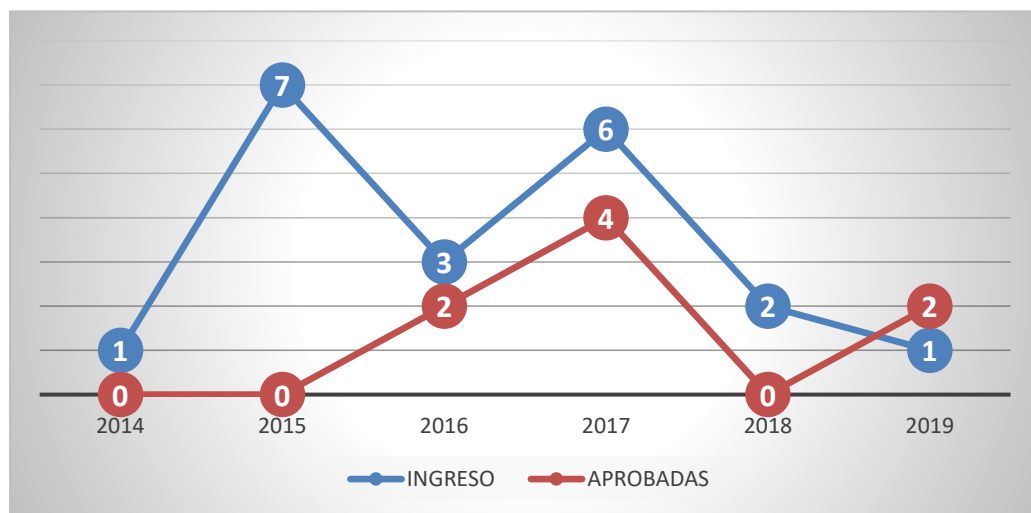
2. En el caso de Proyectos urbanos-arquitectónicos especiales, con las recomendaciones de la Mesa de Trabajo, el proceso desde la Secretaría culminará con la expedición del informe de recomendaciones para el Concejo Metropolitano, que, como órgano legislativo competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, expedirá la ordenanza especial correspondiente.

Problemática Aprobación de Urbanizaciones

Reformas Normativas Permanentes

LAS URBANIZACIONES SON HABILITACIÓN DEL SUELO

- Demora en los procesos aprobación de los proyectos de Urbanizaciones (la sanción de la Ordenanza Metropolitana puede conllevar un proceso de meses incluso años).
- Desde el año 2014 hasta el año 2019 se ha aprobado solo un 40% de los proyectos de urbanizaciones que han ingresado al municipio.
- La figura de Urbanización, no modifica las asignaciones del PUOS, únicamente habilita el suelo cumpliendo lo estipulado en la normativa vigente.

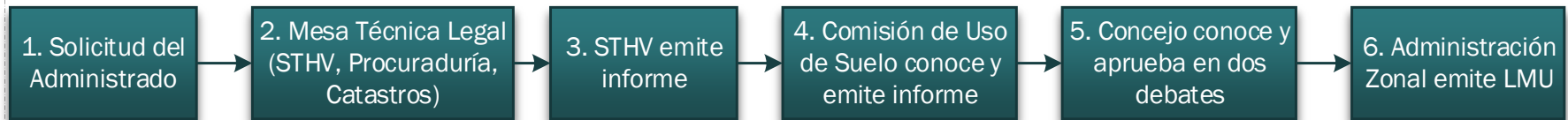


Periodo 2014-2019	TOTAL
INGRESO	20
APROBADAS	8

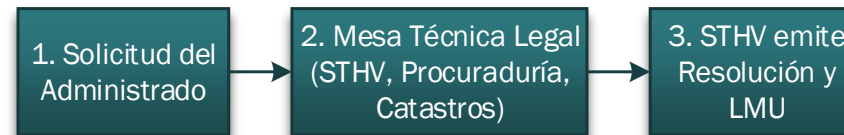
Justificativos de la Reforma Propuesta

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala en el artículo 87 *“Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”*
2. Optimización en el proceso:

PROCESO ACTUAL DE APROBACIÓN DE URBANIZACIONES



PROCESO PROPUESTO DE APROBACIÓN DE URBANIZACIONES



Código Municipal - Sección II De la autorización de urbanizaciones

Artículo 2.- 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*”.

Artículo III.6.112.-De la autorización de urbanizaciones.

2. La Autoridad Administrativa Otorgante ~~en base a la autorización del Concejo Metropolitano de Quito dada al proyecto de urbanización mediante Resolución u Ordenanza~~, otorgará la LMU 10, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Licencia Metropolitana.

Código Municipal - Sección II De la autorización de urbanizaciones

Artículo 3.- 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”*.

Artículo III.6.119.- Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10).-

a. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. ~~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.~~

Código Municipal - Sección II De la autorización de urbanizaciones

Artículo 5.- 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).”

Artículo III.6.131.- Trámite.- El procedimiento administrativo especial estará sujeto al régimen general con las siguientes variaciones:

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).

Problemática Intervenciones Constructivas Mayores

Reformas Normativas Permanentes

PROYECTOS MAYORES A 10.000 M2

- Emisión de informe preceptivo de la STHV para proyectos de más de 10.000 m2, conlleva duplicar actividades con las que realizan las Entidades Colaboradoras, quienes están obligados a revisar el cumplimiento de la norma administrativa y regla técnica aplicable previo a la emisión de los Certificados de Conformidad.

Justificativos:

1. **Código Municipal: Artículo III.6.295.- Obligaciones de las entidades colaboradoras.- Las entidades colaboradoras, cualquiera sea el modelo de intervención, tienen las siguientes obligaciones: a. Realizar todas las actuaciones de comprobación del cumplimiento de las normas administrativas y Reglas Técnicas correspondientes, para las que fueron contratadas o estén acreditadas, en los plazos establecidos;**
2. En el Anexo 4 de los *“REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DE INFORMES PRELIMINARES DE ANTEPROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y CERTIFICADOS DE CONFORMIDAD PREVIA A LA AUTORIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES”*, constante en la Resolución de Alcaldía A0017 del 04 de septiembre de 2017 en el apartado 4.2 establece en los casos pertinentes requisitos como:
 - Informe de Visto Bueno del Cuerpo de Bomberos del MDMQ.
 - Informe de factibilidad de dotación de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, emitidos por las respectivas empresas, para los usos RR1 y RR2.
 - El estudio de impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos aprobados por la Secretaría de Movilidad.
 - En proyectos de cementerios o rehabilitación se anexará: entre otros Informe técnico favorable de la propuesta del Departamento de Saneamiento Ambiental del Ministerio de Salud Pública.

Código Municipal - Sección VI DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN (LMU 20)

Artículo 6.- 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 III.6.158.- Intervenciones sujetas a procedimiento administrativo ordinario.- Se sujetan al procedimiento administrativo ordinario, las solicitudes de LMU (20) siguientes:

(...)

b. Las siguientes Intervenciones Constructivas Mayores:

i. Las obras de nueva edificación, de proyectos modificatorios y proyectos ampliatorios sujetas a las siguientes condiciones y en conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano:

(...)

~~Que el volumen de obra de la nueva edificación no sea superior a 10.000 metros cuadrados.~~

(...)

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.”



Reformas Normativas Permanentes

Justificativo

1. Artículo 90 del Código Orgánico Administrativo señala: *“Gobierno electrónico. Las actividades a cargo de las administraciones pueden ser ejecutadas mediante el uso de nuevas tecnologías y medios electrónicos, en la medida en que se respeten los principios señalados en este Código, se precautelen la inalterabilidad e integridad de las actuaciones y se garanticen los derechos de las personas.”*

Código Municipal - Sección VIII Informe de Regulación Metropolitana (IRM)

Artículo 9.- 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,”.

Artículo IV.1.34.- Informe de Regulación Metropolitana (“IRM”).-

2. El informe de regulación metropolitana será emitido por la Administración Zonal correspondiente o el área de servicios ciudadanos **a través de medios electrónicos** de acuerdo a las necesidades de gestión.

Problemática Pre-Requisitos de Licenciamiento

Reformas Normativas Permanentes

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES

- Las Entidades Colaboradoras y Administraciones Zonales, previo la emisión de Certificados de Conformidad y Licencias de habilitación y construcción, requieren el cumplimiento de pre-requisitos establecidos en los IRM de cada lote como:
 - Regularización de Excedentes o diferencias de superficies
 - Replanteo Vial
 - Informe de Accidentes Geográficos (Borde superior de quebrada)
 - Afectaciones Especiales
- Los procesos administrativos para la obtención de los informes de pre-requisitos **toman demasiado tiempo**, debido a la carga y volumen laboral de las entidades metropolitanas, repercutiendo en fuertes afectaciones económicas para los proyectos constructivos.
- Se propone:
 - Permitir procesos paralelos que no condicionen la emisión de licencias de habilitación y construcción.
 - Acreditar a las Entidades Colaboradoras para que realicen los procesos técnicos – administrativos de pre-requisitos bajo la supervisión y validación de las dependencias del municipio.

Informe de Regulación Metropolitana - LOTE EN UNIPROPIEDAD

* INFORMACIÓN PREDIAL

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C: 1791827929001
Nombre o razón social: CONCENTRACION DEPORTIVA DE PICHINCHA

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 197624
Geo clave: 170104120105001111
Clave catastral anterior: 11107 21 001 000 000 000
En derechos y acciones: NO

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 21802.18 m2
Área de construcción abierta: 23330.60 m2
Área bruta total de construcción: 45132.78 m2

DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 85425.00 m2
Área gráfica: 78515.85 m2
Frente total: 1073.21 m
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 8542.50 m2 [SU]
Zona Metropolitana: NORTE
Parroquia: IÑAQUITO
Barrio/Sector: ESTADIO ATAHUALPA
Dependencia administrativa: Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos: BRT HIPERCENTRO ECO-EFICIENTE - AUTOBUSES HIPERCENTRO

Código Municipal - Sección IX

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, los siguientes incisos, con los siguientes textos:

“El otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo LMU 10 y la Licencia Metropolitana Urbanística de Intervenciones Constructivas Mayores LMU 20, estará condicionado al inicio del trámite de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno, pero no a su finalización, pudiendo llevarse como procesos paralelos.

*La emisión de la LMU 10 y LMU 20 de los proyectos técnicos, en todos los casos, se debe sujetar al área del levantamiento topográfico con firma de un profesional responsable y una declaración juramentada por parte del promotor del que conste que el proyecto propuesto se encuentra conforme las normas metropolitanas vigentes. En caso de incumplimiento de estos requisitos, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito impondrá una multa que corresponderá al valor del avalúo catastral actual del predio del proyecto, constante **en la Cédula Catastral**.*

La Licencia Metropolitana de Intervenciones Constructivas Menores LMU (20) no está condicionado 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 el inciso anterior.

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 entidad de control metropolitano procederá a suspender la obra hasta solventar el proceso de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno.”

Artículo IV.1.152.- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación a la superficie constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.- Los mecanismos para la detección de presuntos excedentes y diferencias y los trámites que requieran como requisito previo a la regularización prevista en este Título, serán determinados mediante resolución del Alcalde Metropolitano.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de documentación y/o inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa competente que, in situ, demuestre que no existe el excedente o diferencia.

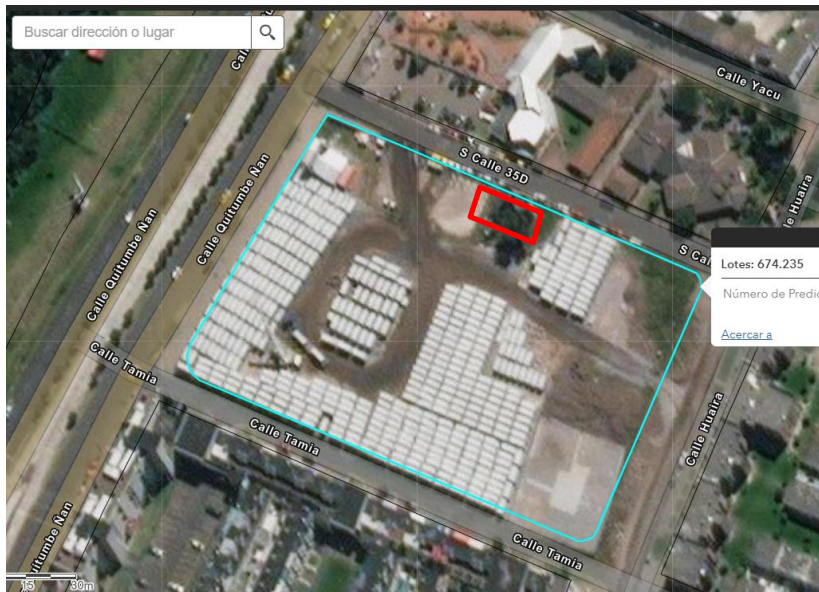
De verificarse excedente o diferencia de superficie en los trámites y por los mecanismos que se determinen mediante resolución del Alcalde, el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en este Título.

Problemática Sub utilización de Lotes Inventariados

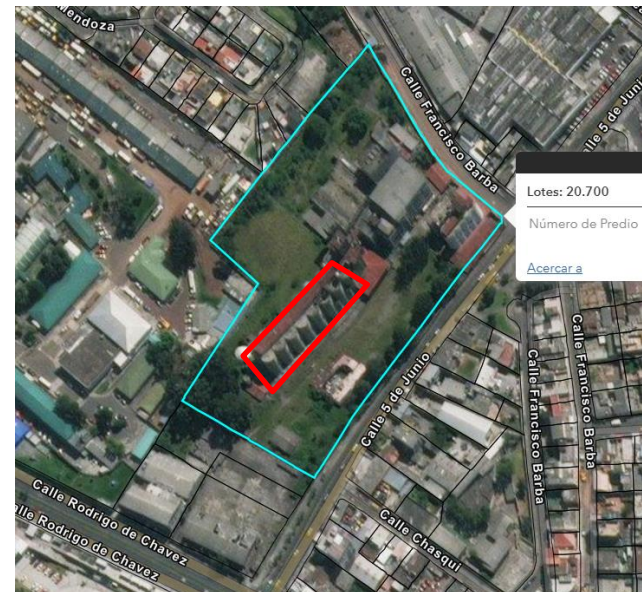
Reformas Normativas Permanentes

LA CONDICIÓN PATRIMONIAL ES AL LOTE Y NO A LA EDIFICACIÓN

- Existen lotes inventariados, **por fuera del Centro Histórico**, que tienen edificaciones con características patrimoniales que ocupan una mínima fracción del lote y afectan a su totalidad, repercutiendo en una subutilización importante de predios estratégicamente localizados.



Quitumbe

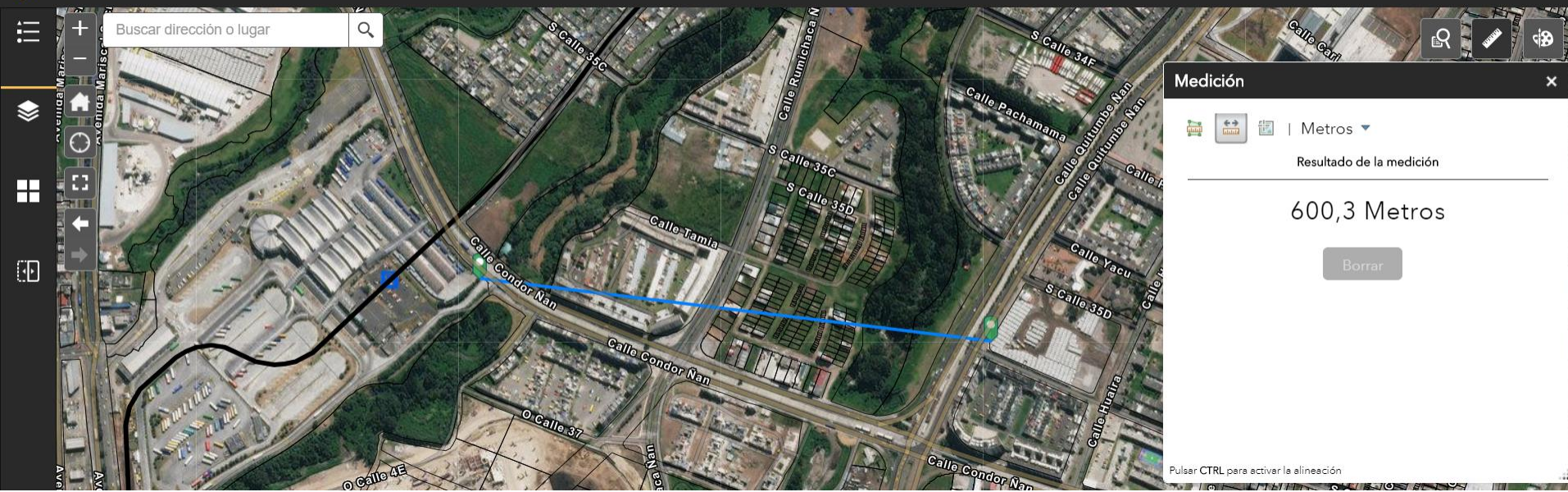


La Magdalena

Problemática Sub utilización de Lotes Inventariados

12.000 m²

- Bajo el entendimiento de lograr una consolidación de sectores sub-aprovechados en localizaciones prioritarias.
- Lograr un mayor aprovechamiento de lotes inventariados que se encuentren sobre suelo prioritario de desarrollo. (Suelo Urbano)
- Con la condición de siempre proteger y no opacar a la edificación patrimonial.
- Viabilizar proyectos con las mismas condiciones de aprovechamiento que el entorno.



Problemática Sub utilización de Lotes Inventariados

La Magdalena

20.500 m²



EXPO DMPPS Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Lista de capas

- SERVICIO_ICII - PUOS 2016
- SERVICIO_ICII - Lahares Cotopaxi
- SERVICIO_ICII - Patrimonio de Áreas Naturales del Estado
- SERVICIO_ICII - Bosques Protectores
- SERVICIO_ICII - Sistema Nacional de Áreas Protegidas
- SERVICIO_ICII - Zonas de Protección Ecológica DMQ
- SERVICIO_AU - Ecoeficiencia
- SERVICIO_AU - 312 Barrios DMQ
- SERVICIO_AU - Plan Solanda
- SERVICIO_AU - Area de Estudio Solanda
- LOTES PUOS

Buscar dirección o lugar

Medición

Resultado de la medición

142 Metros

Borrar

Pulsar CTRL para activar la alineación

A screenshot of a GIS application interface. The main window shows a satellite map of a neighborhood with a grid of streets. A blue line is drawn across the map, indicating a measurement. The measurement tool is open, showing a result of 142 meters. The interface includes a search bar, a list of layers on the left, and various map controls on the right and bottom.

Código Municipal - Sección XII Del régimen del uso de suelo

Artículo IV.4.44.- Intensificación de la ocupación del suelo (COS).- En las áreas patrimoniales, exceptuando el Centro Histórico de Quito, los predios que tengan edificaciones inventariadas, salvo las calificadas como monumentales, podrán ser compensadas en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS TOTAL de la zonificación asignada, siempre que dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio y que con los nuevos coeficientes de ocupación no afecten a la unidad morfológica del tramo de las calles y manzana donde se ubica el predio bajo las condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la subsiguiente aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, y con la obligatoriedad de conservar y mantener la edificación original y observar los retiros reglamentarios. Como terreno adicional edificable no se considerarán las áreas del predio donde existan huertos y jardines históricos, los que se mantendrán obligatoriamente y no podrán ser ocupados con nueva edificación.

Artículo 18.- Incorpórese un nuevo inciso en el artículo IV.4.44 de la “Intensificación de la ocupación del suelo (COS)” del Código Municipal, con el siguiente texto:

“La referida compensación operará mediante un incremento de edificabilidad por hasta el doble del COS total previsto en la zonificación del predio y podrá implicar uno o varios de los siguientes mecanismos de intensificación de la ocupación del suelo:

- i) Incremento de COS PB: mediante una mayor ocupación del área útil en planta baja de las edificaciones a implantarse en el terreno adicional edificable, siempre y cuando se respeten los retiros: frontal, laterales y posterior establecidos en la zonificación y se garantice al menos 6 metros de retiro entre los volúmenes de nueva arquitectura con aquellos de la edificación inventariada;*
- ii) Incremento de COS total: mediante una mayor ocupación del área útil en los pisos superiores de las edificaciones a implantarse en el terreno adicional edificable, observando las condiciones de retiros previstas en el numeral que antecede y sin exceder el número de pisos previsto en la zonificación del predio.*

Propuesta - Sub utilización de Lotes Inventariados

iii) Redistribución del COS PB y COS total: aplicable con la finalidad de poner en valor al bien inmueble patrimonial, mediante la incorporación de retiros adicionales (superiores a 6 metros) o la liberación parcial de ejes visuales desde y hacia el edificio inventariado. La redistribución del COS PB y COS total permitirá intensificar la ocupación del suelo en las edificaciones a implantarse en los terrenos adicionales edificables, inclusive incrementando el número de pisos en hasta un 100% de aquel previsto en la zonificación del predio. Al igual que en los casos que anteceden, los volúmenes de la nueva edificación respetarán los retiros: frontal, laterales y posterior establecidos en la zonificación.

iv) Incremento de COS PB y COS total en edificaciones de nueva arquitectura físicamente integradas al edificio patrimonial: cuando el incremento de edificabilidad ocurra mediante una nueva edificación adosada, integrada o en extensión al edificio patrimonial, esta podrá efectuarse mediante una mayor ocupación de las áreas útiles en planta baja o totales, sin sobrepasar la altura máxima del edificio patrimonial.

El cálculo del COS Total compensado, en cualquiera de las formas admitidas por el presente artículo, considerará en su cómputo el COS PB y COS total ya ocupados por la edificación inventariada.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, evaluará la propuesta de intensificación de ocupación del suelo en materia morfológica y de edificabilidad que presente el propietario o titular del proyecto, tomando en cuenta las condiciones de protección y conservación del bien inventariado, para lo cual el propietario o titular del proyecto presentará un plan masa a nivel de anteproyecto o proyecto, acompañado por una memoria descriptiva y un cómputo de coeficientes”.

Problemática - Costos de Proyectos VIS - VIP

Reformas Normativas Permanentes

IMPLEMENTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA SUBUTILIZADA

- Para los proyectos de Vivienda de Interés Social y Público, la ejecución de obras subutilizadas, como playas de estacionamiento, generan costos innecesarios que repercuten en el costo final de la vivienda, encareciéndola y haciéndola inasequible.
- Se propone reducir la exigencia de número de estacionamientos para proyectos VIS - VIP y mantener el precio de la vivienda dentro de los rangos establecidos.



Código Municipal - Sección VII Licenciamiento Sujeto al Procedimiento Administrativo Especial

Artículo 19.- 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 de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público podrán proponer la inclusión de estacionamientos a razón de 1 unidad por cada 3 viviendas ; la dotación de estacionamientos para visitas será a razón de 1 unidad cada 20 viviendas.”

Problemática: Incremento de Pisos por suelo Creado

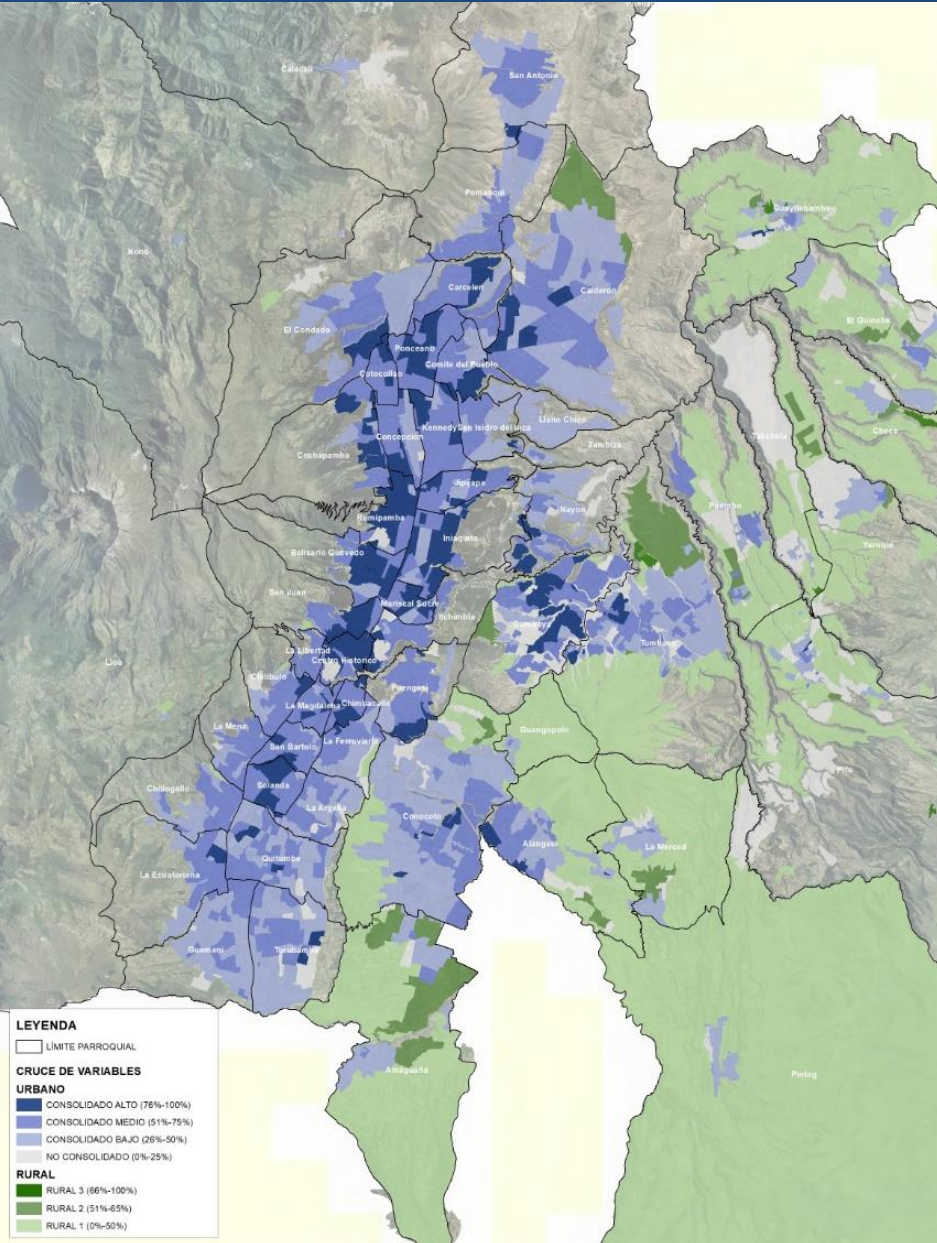
Reformas Normativas Permanentes

PROBLEMAS Y LIMITACIONES DEL INCREMENTO DE PISOS

- Ambigüedad en fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por suelo creado.
- Limitación territorial del Pago en Especie.
- Trámite de Pago en Especie.
- Techo de estacionamientos.



Problemática: Incremento de Pisos por suelo Creado



ANÁLISIS MULTICRITERIO

CONDICIONES	
PARA SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO	
CONSOLIDADO ALTO	76% - 100%
CONSOLIDADO MEDIO	51 - 75%
NO CONSOLIDADO	26 - 50%
NO CONSOLIDADO	0 - 25%
PARA SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO RURAL	
RURAL 3	66 - 100%
RURAL 2	51 - 65%
RURAL 1	0 - 50%

LEYENDA

▭ LÍMITE PARROQUIAL

CRUCE DE VARIABLES

URBANO

- CONSOLIDADO ALTO (76%-100%)
- CONSOLIDADO MEDIO (51%-75%)
- CONSOLIDADO BAJO (26%-50%)
- NO CONSOLIDADO (0%-25%)

RURAL

- RURAL 3 (66%-100%)
- RURAL 2 (51%-65%)
- RURAL 1 (0%-50%)

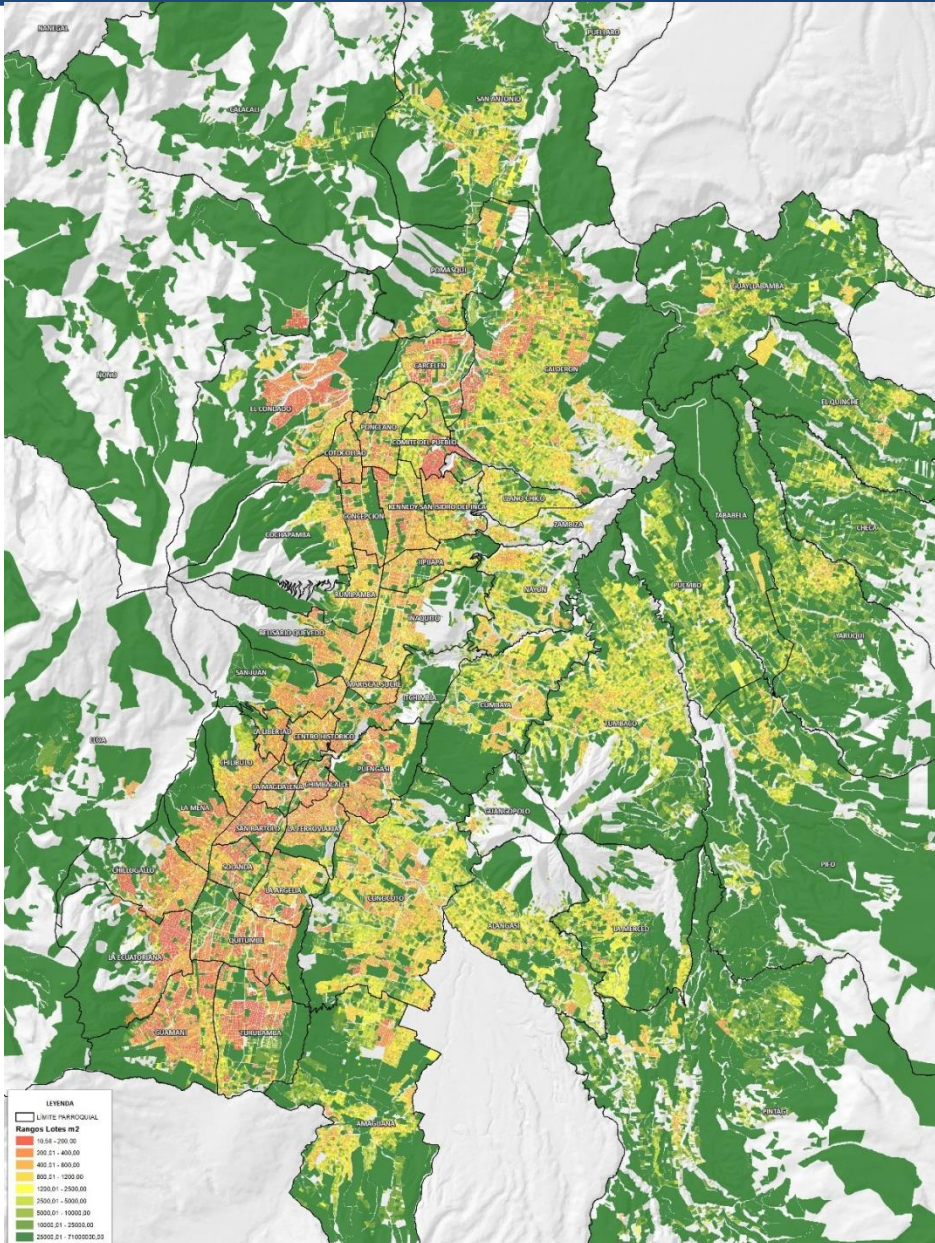
Problemática: Incremento de Pisos por suelo Creado

GRADO DE FRACCIONAMIENTO

Establecer una caracterización del tamaño real de lotes por rangos para comprender el grado real de fraccionamiento.

RANGOS poner color

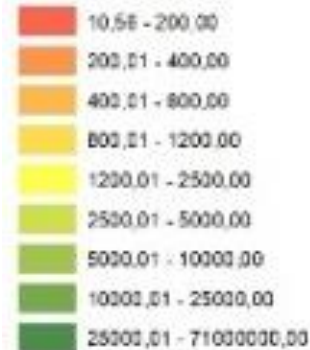
- 10,58 – 200 m²
- 200.01 – 400 m²
- 400.01 – 800 m²
- 800.01 – 1200 m²
- 1200.01 – 2500 m²
- 2500.01 – 5000 m²
- 5000.01 – 10000 m²
- 10000.01 – 25000 m²
- Mayores a 25000.01 m²



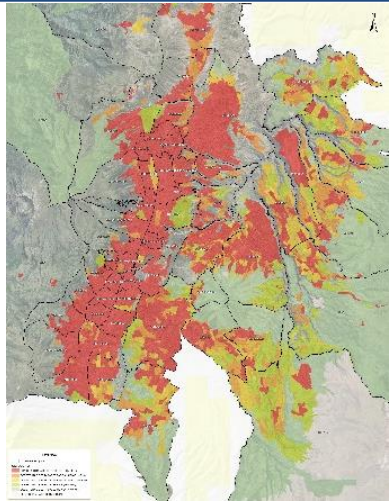
LEYENDA

▭ LÍMITE PARROQUIAL

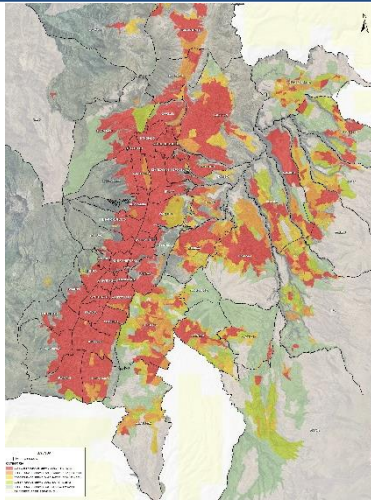
Rangos Lotes m²



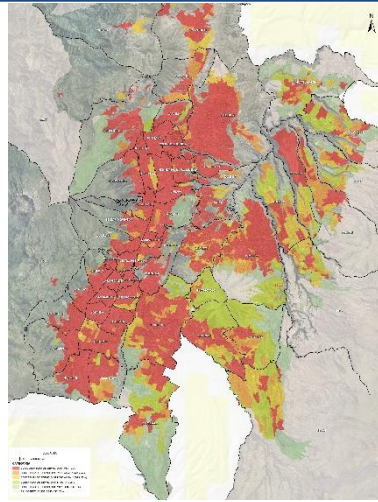
Problemática: Incremento de Pisos por suelo Creado



Energía eléctrica



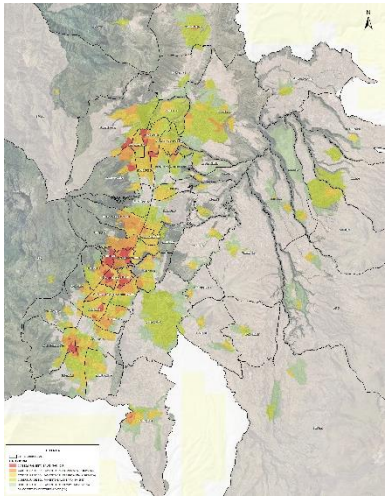
Alcantarillado



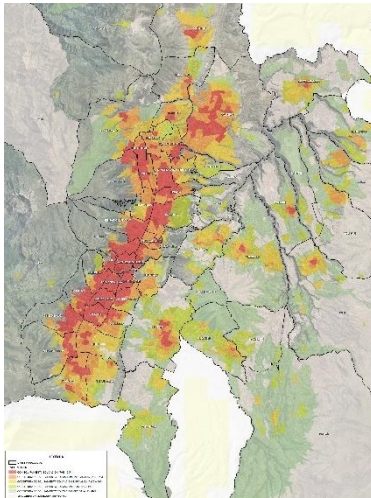
Agua potable

COBERTURA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

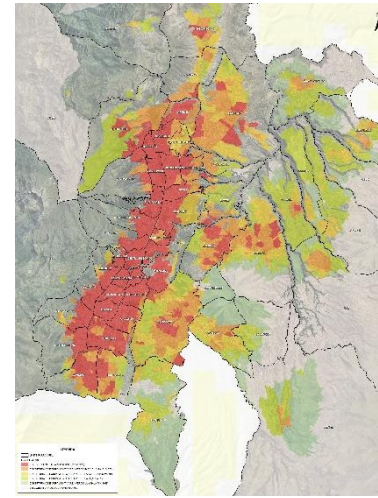
De acuerdo a los shapes de equipamientos y servicios que ya contienen una ponderación, dividir por: Eq de salud, de educación, áreas verdes; y servicios por electricidad, agua potable, alcantarillado. Realizar mapas individuales.



Equip. Salud



Equip. Educación



Equip. Áreas verdes

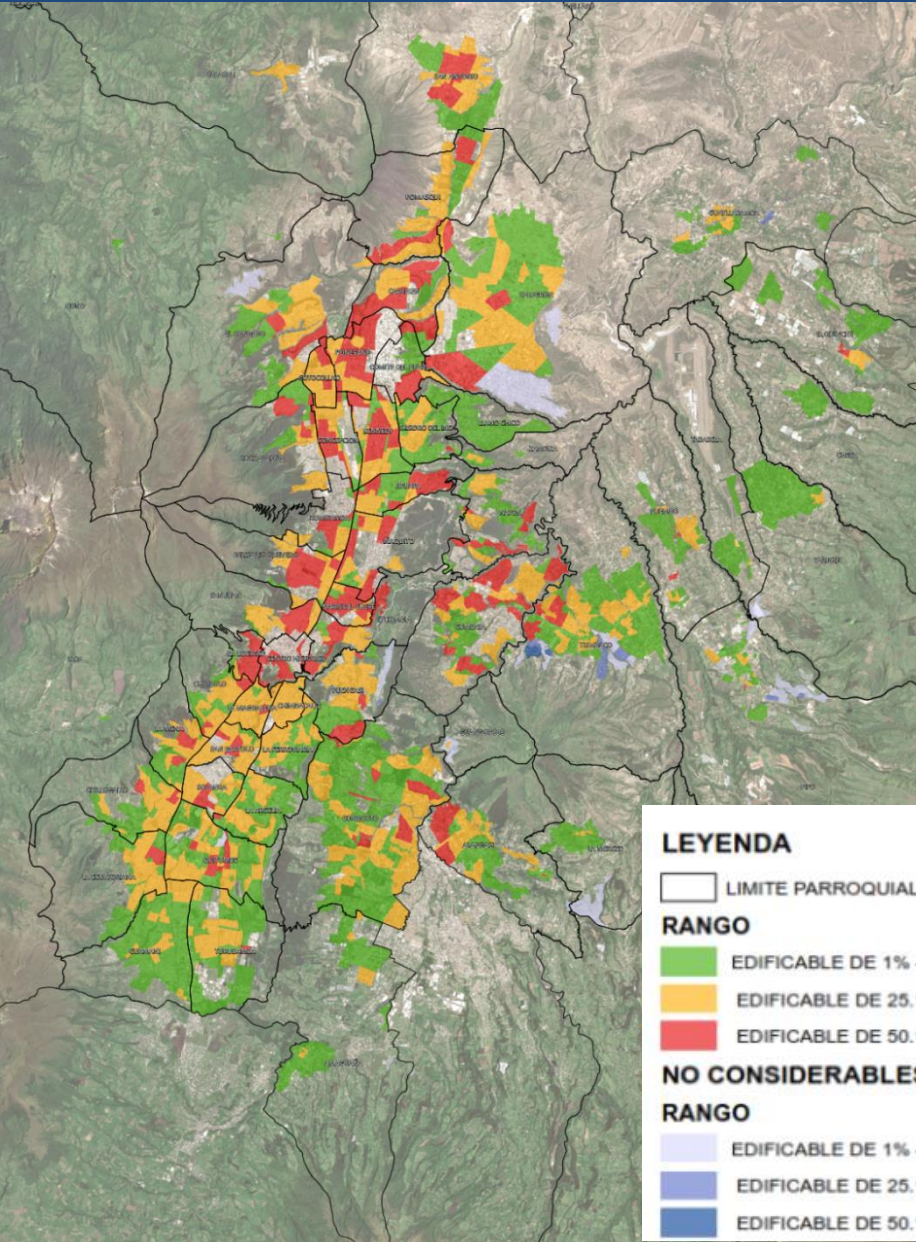
Problemática: Incremento de Pisos por suelo Creado

NIVEL DE EDIFICABILIDAD

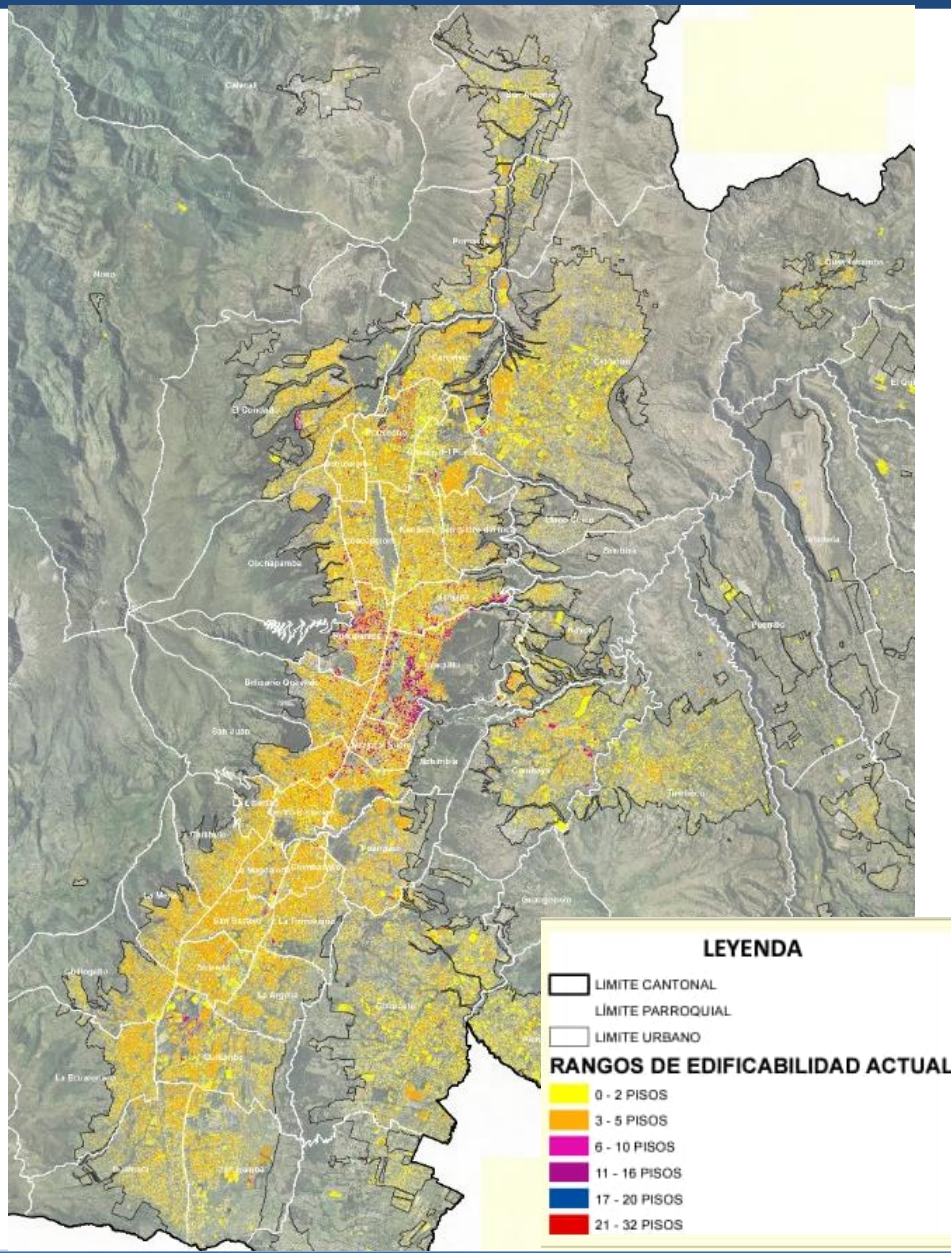
Establecer el área edificada en base a lo que permite la norma. Con el nivel de consolidación edificada se puede determinar el área que todavía se puede edificar. Con estos valores se pueden determinar los niveles de edificabilidad disponible.

RANGOS

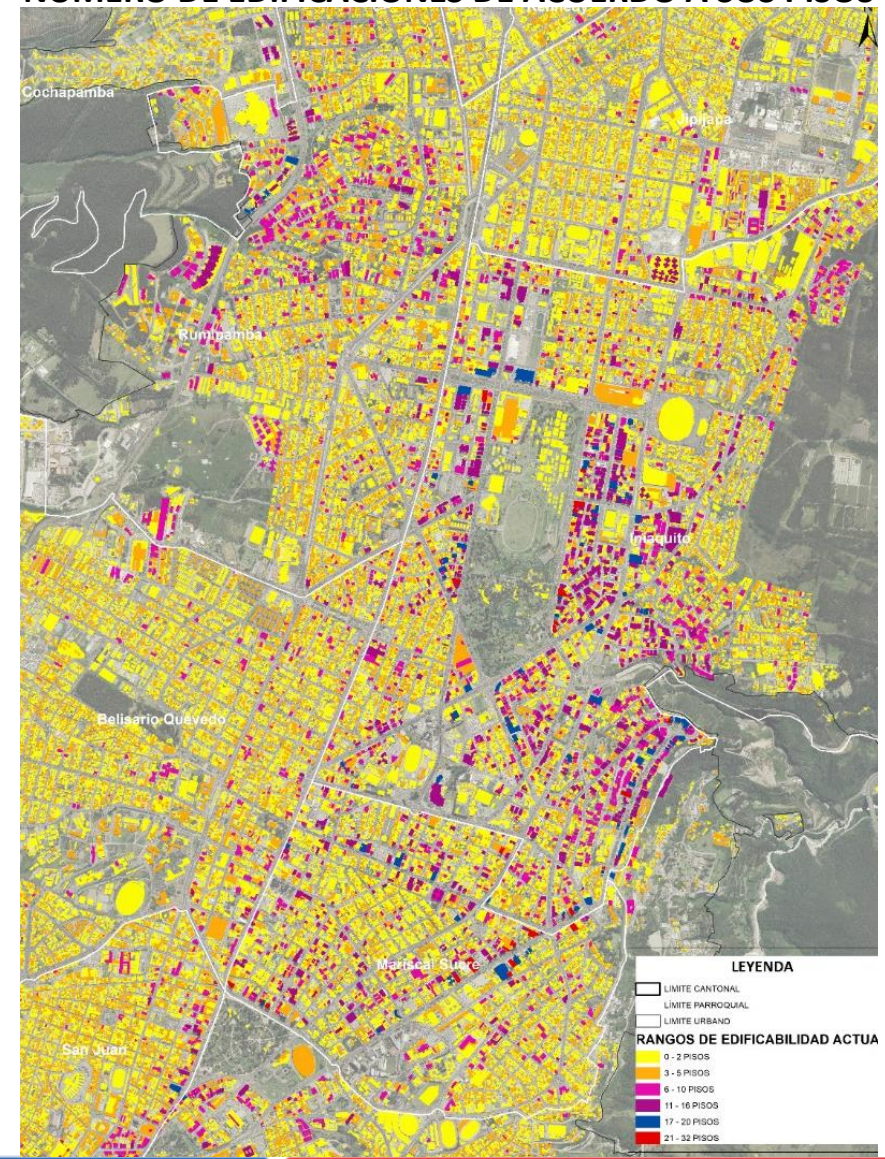
- más de un 76% edificado= polígono se encuentra casi completamente edificado.
- 50,1% A 75% edificado= media
- Los polígonos con un 26% A 50% edificado = baja
- Los polígonos con un 0% A 25% edificado = muy baja



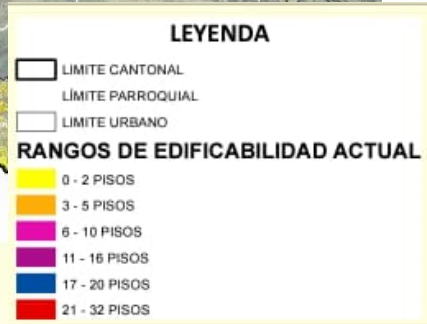
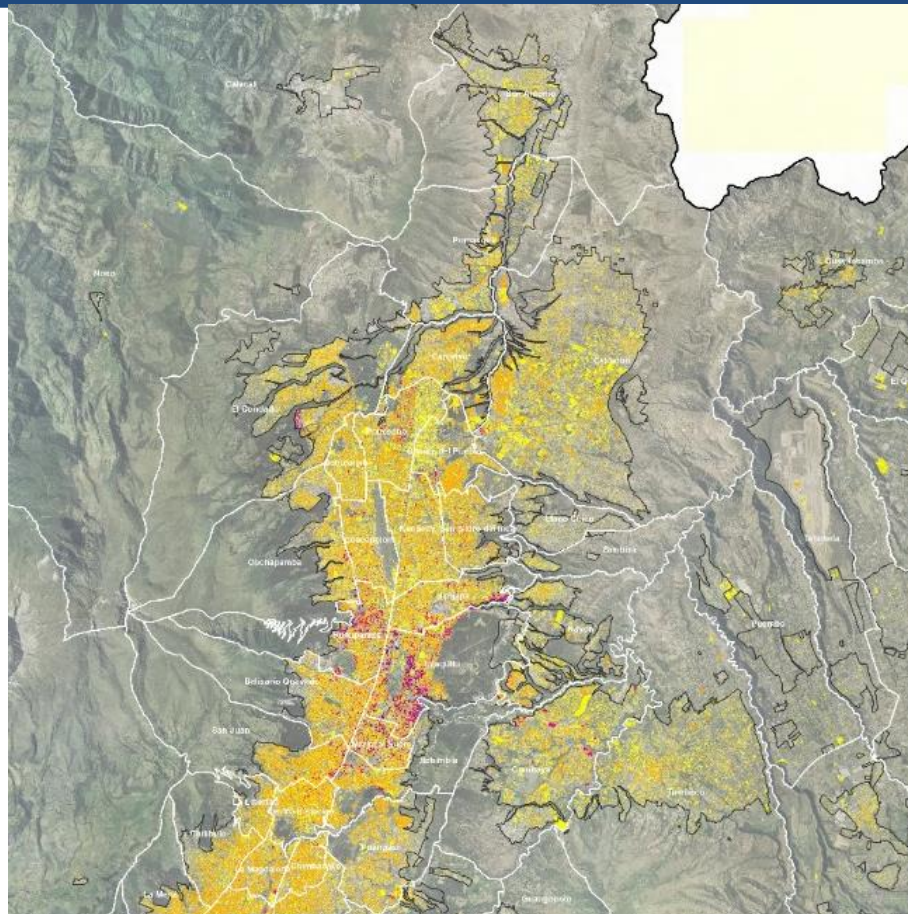
Problemática: Incremento de Pisos por suelo Creado



EDIFICABILIDAD REAL ACTUAL NÚMERO DE EDIFICACIONES DE ACUERDO A SUS PISOS



Problemática: Incremento de Pisos por suelo Creado



RANGOS DE EDIFICABILIDAD ACTUAL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		
RANGO	NÚMERO DE EDIFICACIONES	PORCENTAJE EDIFICACIONES
0 A 2 PISOS	737717	83,2753
3 A 5 PISOS	143384	16,1855
6 A 10 PISOS	3804	0,4294
11 A 16 PISOS	896	0,1011
17 A 20 PISOS	68	0,0077
21 A 32	8	0,0009
TOTAL	885877	100,00

Fuente: Edificaciones DMQ, Equipo PUGS 2020, Extraído desde Catastro bloque y unidad constructiva

Problemática: Incremento de Pisos por suelo Creado

No.	Nombre del Proyecto	Pisos PUOS	Pisos solicitados Eco-Eficiencia	TOTAL PISOS
1	CONSTRUIBLEC	10	2	12
2	YOO-QUITO	16	5	21
3	ONE	16	8	24
4	UNIQUE	16	8	24
5	TESLA	10	5	15
6	NEZU BAMBOO	4	2	6
7	CARAVAGGIO	10	5	15
8	EL PEDREGAL	6	2	8
9	TERRAPLUS	8	4	12
10	OMEGA	8	2	10
11	HUMA	10	3	13
12	IMAGINE	16	8	24
13	HOTEL GO QUITO	8	4	12
14	LAFE	4	2	6
15	MUROS	6	3	9
16	BELGICA GARDEN	10	1	11
17	IQON	16	16	32
18	SENSE	12	6	18

PROYECTOS DE EDIFICIOS ECO EFICIENCIA

No.	Nombre del Proyecto	Pisos PUOS	Pisos solicitados Eco-Eficiencia	TOTAL PISOS
19	NAIA	6	4	10
20	SAN AGUSTIN	6	3	9
21	DALÍ	8	2	10
22	AQUARELA	6	4	10
23	KYRIA	8	2	10
24	TRIER	8	2	10
25	MUCMAN T.	6	3	9
26	TENNIS CENTER	4	2	6
27	LE BOULEVARD	8	4	12
28	LOS HUERTOS	6	3	9
29	LEPARC	12	6	18
30	TORRE LIFE	4	2	6
31	EDGE	12	6	18
32	ESSENSE	12	6	18
33	QORNER	16	8	24
34	MODIGLIANI V	8	2	10
35	LAFUENTE	12	6	18

Problemática: Incremento de Pisos por suelo Creado

Captura de plusvalía a favor del Municipio del DMQ por concepto de Concesión Onerosa de Derechos por compra de edificabilidad

	Concepto	Valor
1	ZUAE	\$19.216.477,35
2	BRT_HIPERCENTRO	\$1.353.265,90
3	MCZ-PUOS_HIPERCENTRO_016CUS	\$478.698,96
4	METRO	\$109.910,15
5	ECOEficiencia	\$6.230.153,66
6	METRO_HIPERCENTRO	\$707.714,70
	Total	\$28.096.220,73

Propuesta – Articulado (Art. 11)

Código Municipal - Sección X

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

Artículo 11.- 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”

Artículo IV.1.397.- Autorización de incremento de pisos en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).- El incremento de pisos en proyectos que se implanten en lotes ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), de acuerdo al Mapa No. 1 anexo al presente Título, podrá ser de hasta dos (2) pisos adicionales a los establecidos en el PUOS vigente y se sujetará al procedimiento administrativo ordinario.

El valor resultante de la aplicación de la fórmula de cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos deberá ser cancelado de contado, con cronograma de pagos **o en especie**, siguiendo el procedimiento previsto en el presente Título, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU (20), conforme el procedimiento de licenciamiento vigente

Propuesta – Articulado (Art. 12)

Código Municipal - Sección XI De la Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado

Artículo 12.- 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 IV.1.404.- 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 (número de pisos), con la aplicación de la siguiente fórmula:

AU(e)= 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.*

Propuesta – Articulado (Art. 13)

Código Municipal - Sección XI De la Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado

Artículo 13.- En el último inciso del artículo IV.1.408 *“De la Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la Concesión Onerosa de Derechos”* del Código Municipal, sustitúyase la frase: *“Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda”* por *“Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana”*

Artículo IV.1.408.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la Concesión Onerosa de Derechos. — Las entidades responsables para determinar y emitir el valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos son:

- a. En el caso de proyectos que apliquen al incremento de pisos por suelo creado en ZUAE, la Administración Zonal correspondiente.
- b. En el caso de proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, la Administración Zonal correspondiente, determinando para cada caso, los valores y montos a pagar por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos, incluyendo las exenciones, compensaciones y reducciones que pudieren aplicar.

Para el caso previsto en el literal b) del presente artículo, y únicamente cuando el pago se haga en especie, será la **Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana** 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).

Propuesta – Articulado (Art. 14)

Código Municipal - Sección XI De la Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado

Artículo 14.- 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, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana creará un “Catálogo Único de Obras” 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 garantizar el derecho a la ciudad, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, las Administraciones Zonales y las empresas públicas metropolitanas, el mismo que se lo actualizará cada 6 meses, y será el único instrumento para definir el 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.”

Propuesta – Articulado (Art. 14)

Código Municipal - Sección XI De la Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado

Artículo IV.1.409.- Formas de pago de la Concesión Onerosa de Derechos. - El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, resultante de la aplicación de la fórmula establecida en el artículo IV.1.404 del presente Título, podrá ser realizado por parte de los promotores previa concertación con el Municipio aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a. Pago monetario al contado o por cronograma de pago;
- b. Pago en especie, mediante la entrega, cesión o actuación a favor del Municipio en los siguientes aspectos:

i ii, iii, iv, v...

Para efectos del cumplimiento del pago en especie, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana creará un “Catálogo Único de Obras” 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 garantizar el derecho a la ciudad, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, las Administraciones Zonales y las empresas públicas metropolitanas, el mismo que se lo actualizará cada 6 meses, y será el único instrumento para definir el 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.

No serán imputables al pago de la Concesión Onerosa de Derechos las obras de mitigación a los impactos en la movilidad, ambiente o urbanismo que deban ser asumidas por el promotor, a su costa.

En estos casos, y de existir una valoración objetiva de obras de mitigación que excedan los requerimientos de los estudios de impacto, el Municipio, previo informe técnico y valorativo de las entidades competentes, podrá descontar del valor de la Concesión Onerosa de Derechos los montos proporcionales a estos excedentes, siempre y cuando se demuestre el beneficio colectivo de los mismos.

Propuesta – Articulado (Art. 15)

Código Municipal - Sección XI De la Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado

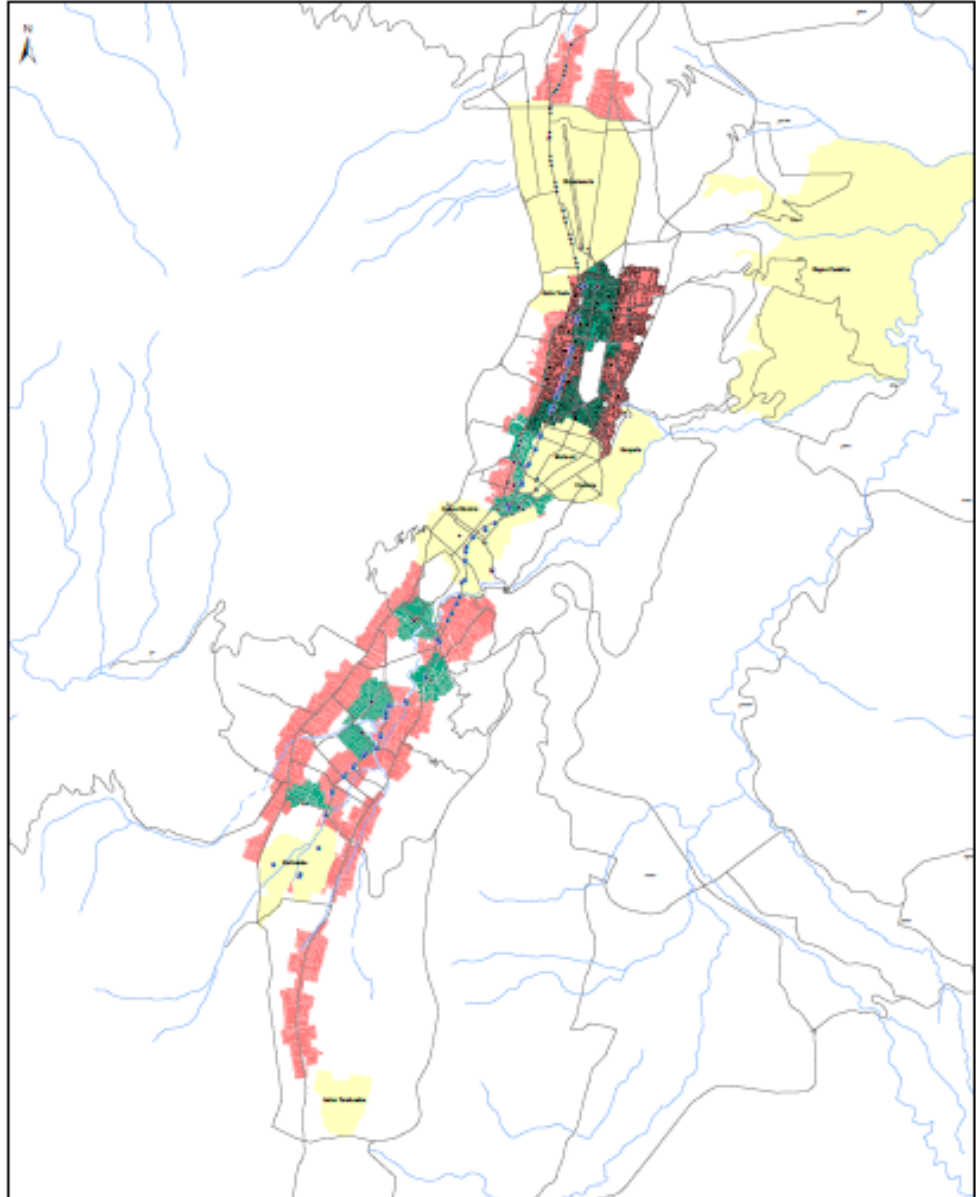
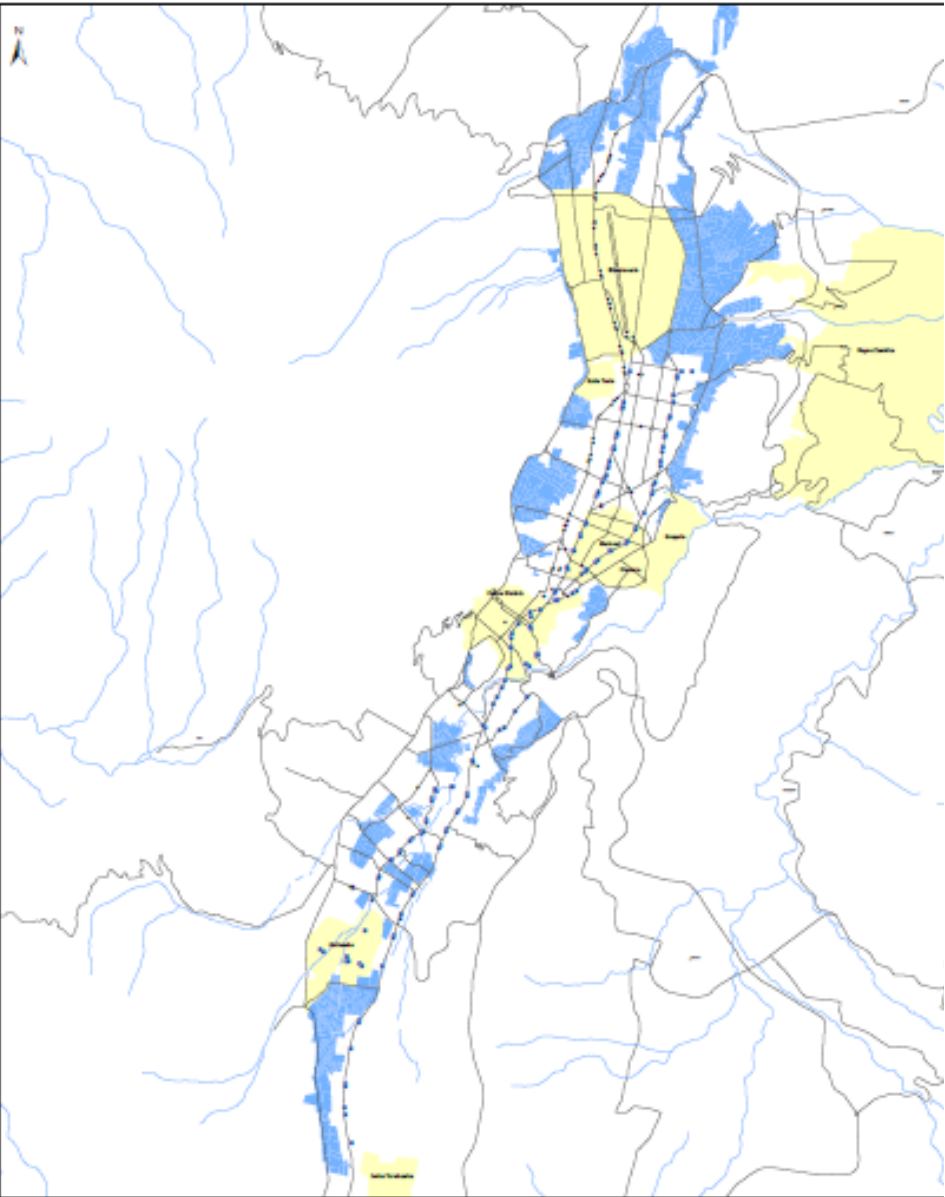
Artículo 15.- En el numeral (i) del literal b) del artículo IV.1.409 de las “*Formas de pago de la Concesión Onerosa de Derechos*” del Código Municipal, elimínese el texto: “*dentro de los Mapas 1 y 2 del presente título*”

Artículo IV.1.409.- Formas de pago de la Concesión Onerosa de Derechos. - El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, resultante de la aplicación de la fórmula establecida en el artículo IV.1.404 del presente Título, podrá ser realizado por parte de los promotores previa concertación con el Municipio aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

b. Pago en especie, mediante la entrega, cesión o actuación a favor del Municipio en los siguientes aspectos:

i. Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte; el espacio público; la interconexión entre los diversos modos, de transporte público y la red verde urbana, conforme a lo previsto en los planes maestros, planes parciales, planes especiales o planificación metropolitana prevista para el efecto, ~~dentro de los Mapas 1 y 2 del presente Título.~~

Mapas 1 y 2



Propuesta – Articulado (Art. 16)

Código Municipal - Sección XI De la Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado

Artículo 16.- 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 indirectos correspondientes a las intervenciones constructivos u obras que se realicen, incluyendo los estudios y diseño del proyecto” pero en ningún caso podrán superar el 10% del costo total de la obra. Este porcentaje estará sujeto a la valoración que realice la entidad competente.”

Código Municipal - Sección XI De la Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado

Artículo IV.1.410.- Valoración de los pagos en especie. - La valoración de acuerdo a la modalidad elegida como pago en especie se la realizará de la siguiente manera:

a. b. c...

La valoración de las formas de pago en especie de las que trata el presente artículo será analizada por la Empresa Pública Metropolitana a cargo de la vivienda, Empresa Pública Metropolitana de Obras Públicas u otra entidad competente, según los casos, y su informe de valoración será habilitante del convenio de pago en especie que suscribirá el promotor con la Administración General del Municipio. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 15 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

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 indirectos correspondientes a las intervenciones constructivos u obras que se realicen, incluyendo los estudios y diseño del proyecto” pero en ningún caso podrán superar el 10% del costo total de la obra. Este porcentaje estará sujeto a la valoración que realice la entidad competente.

Propuesta – Articulado (Art. 17)

Código Municipal - Sección XII Del Régimen del Uso del Suelo

Artículo 17.- Sustituir el artículo 10 de la Ordenanza Metropolitana No. 003 publicada en Registro Oficial Suplemento 23 de 7 de agosto del 2019, por el siguiente:

“Artículo 10.- 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", de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, 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:

Propuesta – Articulado (Art. 17)

Código Municipal - Sección XII Del Régimen del Uso del Suelo

Artículo 17.- [...]

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. Para 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 20%.

b. 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 20%.

Propuesta – Articulado (Art. 17)

Código Municipal - Sección XII Del Régimen del Uso del Suelo

Artículo 17.- [...]

c. 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 40%.

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."

Techo de Estacionamientos

Normativa vigente

	Residencia	Oficina	Comercio
METRO	El mínimo se convierte en máximo + 15%	El mínimo se convierte en máximo	No hay techo de estacionamientos
BRT	El mínimo se convierte en máximo + 30%	El mínimo se convierte en máximo	No hay techo de estacionamientos

Propuesta

	Residencia		Oficina y Comercio
	< 65 m ²	> 65 m ²	
METRO	Máximo 1 unidad de estacionamiento por vivienda	El mínimo se convierte en máximo + 20%	El mínimo se convierte en máximo + 20%
BRT	Máximo 1 unidad de estacionamiento por vivienda	El mínimo se convierte en máximo + 40%	El mínimo se convierte en máximo + 40%



**Régimen
Excepcional
Transitorio de 2
años**

Problemática: Incremento de Pisos por suelo Creado

Régimen
Excepcional
Transitorio
de 2 años

OPTIMIZACIÓN DE TIEMPO PARA APROBACIÓN DE PROYECTOS

- Etapa Declarativa para proyectos que aplican al incremento de pisos por Eco-Eficiencia



Indicador:
Consumo de agua



Indicador:
Consumo de energía



Aportes Paisajísticos,
Ambientales, Tecnológicos



Propuesta – Articulado (Art. 20)

Código Municipal: Libro IV.1 “Del uso de suelo”

Artículo 20.- Incorpórese a continuación del Título VIII “*DEL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS 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

Propuesta – Articulado (primer artículo innumerado del Art. 20)

Código Municipal: Libro IV.1 “Del uso de suelo”

Art.- [...].- Durante el período de dos años desde la publicación en el Registro Oficial 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:

Propuesta – Articulado (primer artículo innumerado del Art. 20)

Código Municipal: Libro IV.1 “Del uso de suelo”

Numeral 1 (continuación...)

a. ***Etapas 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.

Propuesta – Articulado (primer artículo innumerado del Art. 20)

Código Municipal: Libro IV.1 “Del uso de suelo”

Numeral 1

Literal a - Etapa Declarativa (continuación...)

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.

Código Municipal: Libro IV.1 “Del uso de suelo”

Numeral 1 (continuación...)

b. ***Etapas 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.

Propuesta – Articulado (primer artículo innumerado del Art. 20)

Código Municipal: Libro IV.1 “Del uso de suelo”

Numeral 1 - Literal b. (continuación...)

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 20 días para subsanar las observaciones levantadas. Concluido dicho plazo, la entidad colaboradora notificará del incumplimiento a la Agencia Metropolitana de Control, entidad que suspenderá la obra como medida cautelar e iniciará el procedimiento administrativo sancionador, regulado en el numeral 2 del artículo 2 de la presente Ordenanza.

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 suspenderá la obra como medida cautelar y dará inicio al procedimiento administrativo sancionatorio correspondiente, regulado en el numeral 2 del artículo 2 de la presente Ordenanza.

Propuesta – Articulado (primer artículo innumerado del Art. 20)

Código Municipal: Libro IV.1 “Del uso de suelo”

2. Por el plazo en que se encuentre vigente el procedimiento regulado en el numeral 1 de este artículo, considérese incluida en la potestad de control de la Agencia Metropolitana de Control la siguiente infracción:

En el caso de proyectos eco-eficientes, se considerará como falta muy grave, el incumplimiento en 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.

Por constituir una falta muy grave, se aplicará una multa de 50 salarios básicos y un valor adicional que será igual al monto total de la Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado aplicable al proyecto. Como medida administrativa, la Administración Zonal competente extinguirá de oficio la Licencia Metropolitana Urbanística de Intervenciones Constructivas Mayores LMU (20) y la Resolución de Suelo Creado.

Extintos los actos administrativos, el administrado deberá iniciar un nuevo proceso de obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Intervenciones Constructivas Mayores LMU (20).

Propuesta – Articulado (primer artículo innumerado del Art. 20)

Código Municipal: Libro IV.1 “Del uso de suelo”

3. Los proyectos eco-eficientes que deban pagar Concesión Onerosa de Derechos COD por Suelo Creado, deberán aplicar obligatoriamente las siguientes condiciones de pago:

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

b. El 80% de la COD se pagará en especie , para lo cual 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. La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, salvaguardará que los pagos en especie se inviertan de manera prioritaria en los sectores y barrios vulnerables con mayor necesidad de infraestructura, servicios y equipamientos y en la infraestructura de la red de movilidad no motorizada del Distrito Metropolitano de Quito. Buscar la figura para asegurarse de que el promotor entregue la obra/pago en especie.

Propuesta – Articulado (primer artículo innumerado del Art. 20)

Código Municipal: Libro IV.1 “Del uso de suelo”

4. 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.

Propuesta – Articulado (primer artículo innumerado del Art. 20)

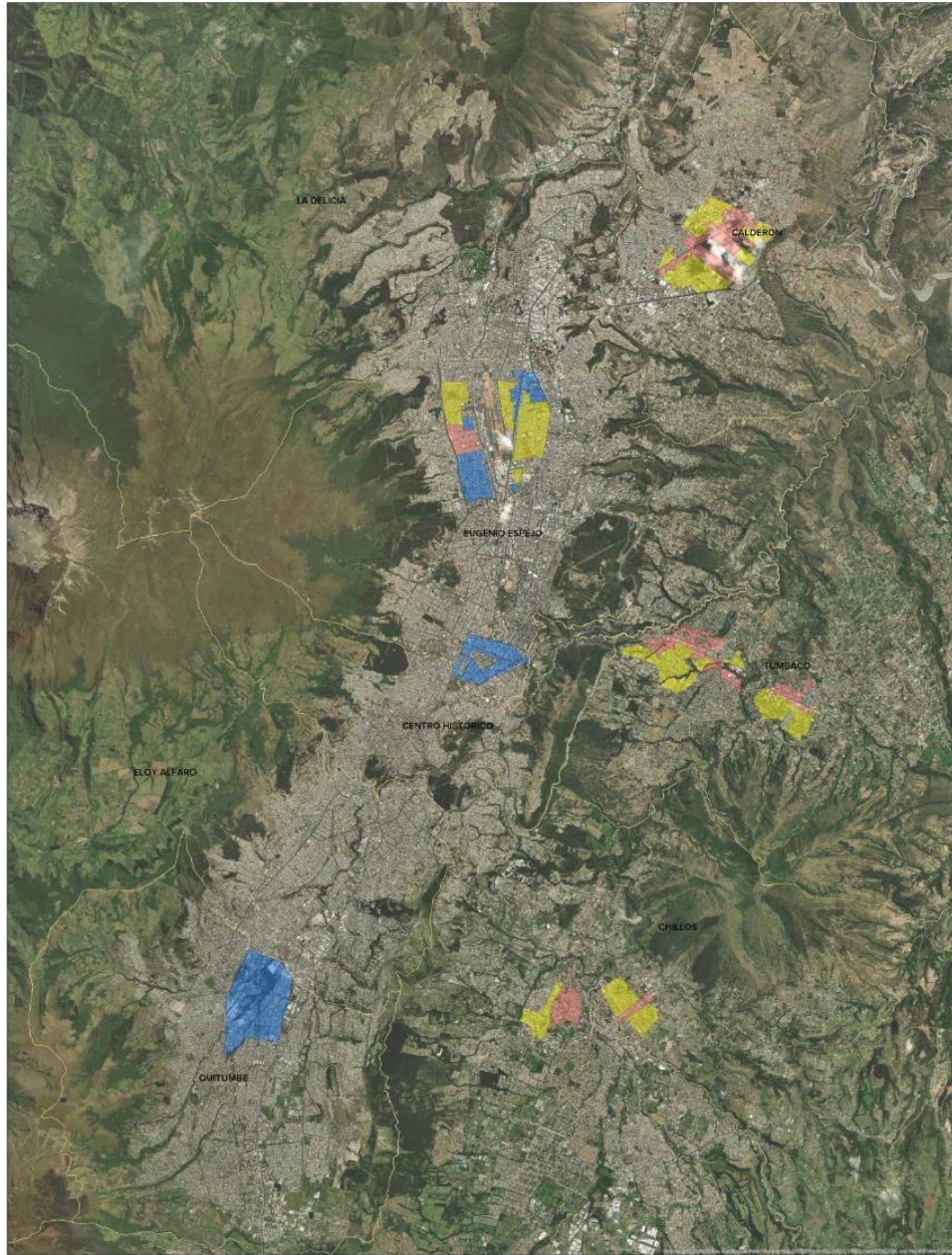
Código Municipal: Libro IV.1 “Del uso de suelo”

5. Para el incremento de edificabilidad por ZUAE se observará:

a. Incremento de dos (2) a tres (3) pisos, en las áreas de ZUAE, definidas en el mapa Anexo No. 1 de la Ordenanza Metropolitana No. 003 de 02 de mayo de 2019, incorporada en el Libro IV.1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito;

b. Incremento de uno (1) o dos (2) pisos de altura, adicionales a los permitidos por el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente y demás instrumentos de planificación, con prioridad en áreas devaluadas y exclusivamente en áreas prioritarias con clasificación de suelo urbano, conforme el mapa que se anexa a la presente Ordenanza;

c. En las áreas de aplicación de eco-eficiencia, donde el PUOS asigne un aprovechamiento de edificabilidad de cuatro (4) pisos o menos, los proyectos podrán acceder al incremento de edificabilidad hasta en un máximo de dos (2) pisos por ZUAE; de aplicar a un incremento de edificabilidad mayor a dos (2) pisos, deberá cumplir con la Matriz de Eco-Eficiencia para el efecto.



MAPA PROPUESTA DUE	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	PISOS ADICIONALES	0 1 2 3 4 KM	FECHA	AGOSTO 2018	ELABORACION
ZONAS ADMINISTRATIVAS CALDERON ELOY ALFARO QUITUMBE	ZONAS URBANISTICAS DE ASIGNACION ESPECIAL (ZUAE)	1 PISO 2 PISOS 3 PISOS				
	MAPA DE ZONAS DE INCREMENTO DE PISOS	ADMINISTRACIONES ZONALES				
LÁMINA 1 de 1	ELABORACION SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y AMBIENTE	AUTO: MICHAEL GARCERAN QUINERO				
	IMPRESION: GERENTE GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS	REVISOR: JUAN CARLOS GARCERAN QUINERO				

INCENTIVO PARA COMERCIO EN ESPACIO PÚBLICO

**Régimen
Excepcional
Transitorio
de 2 años**

- Reducción en el pago de regalía por ocupación exclusiva y temporal del espacio público.

Propuesta – Articulado (cuarto artículo innumerado del Art. 20)

Código Municipal: Libro IV.1 “Del uso de suelo”

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

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

Propuesta – Articulado (cuarto artículo innumerado del Art. 20)

Código Municipal: Libro IV.1 “Del uso de suelo”

Cuarto artículo innumerado del Art. 20 (continuación...)

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..

Incentivo Urbanístico COS PB y COS TOTAL

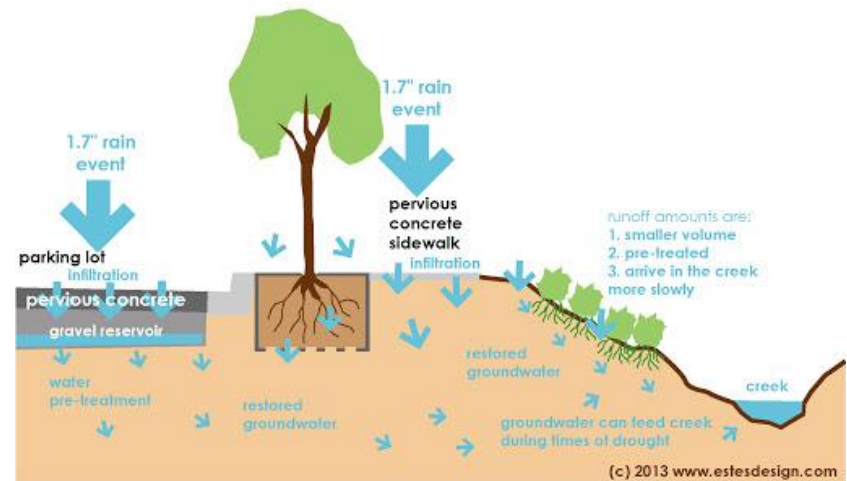
**Régimen
Excepcional
Transitorio
de 2 años**

Estrategias territoriales y compensación de beneficios urbanísticos

- Se propone incrementar incentivos existentes mediante la implementación de estrategias territorial para mejorar la estructura morfológica de los predios de tejidos urbanos, estructuración de red vial y mitigar la impermeabilización de la ciudad mediante infiltración natural se agua.



Estructura Predial



Infiltración Natural para no sobrecargar redes madre



Régimen Excepcional Transitorio – Incremento COSPB y COS Total

Art.- [...].- Durante el período de dos años desde la publicación en el Registro Oficial 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.*

Incentivos a Inversión y Generación de Empleo

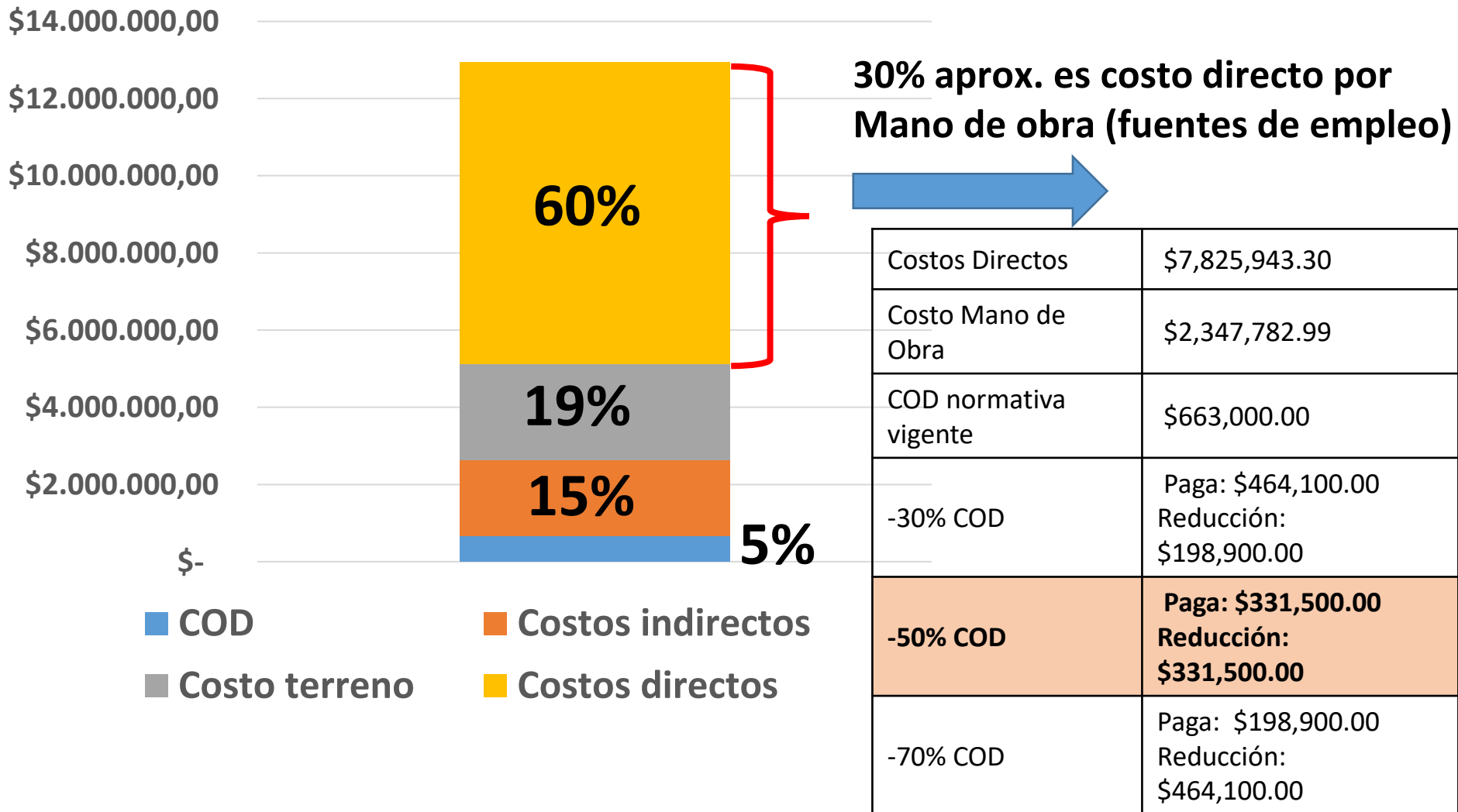
Régimen Excepcional Transitorio de 2 años

Creación de la figura de “Contrato de Inversión Prioritaria”

- Bajo el entendimiento de la necesidad inminente de generación de empleo e inversión para dinamizar la economía del DMQ, se propone generar un figura para proyectos inmobiliarios que, en compensación de asegurar una inversión y generación de un número de plazas de trabajo fijo en el DMQ, priorice tramitología y procesos administrativos para aprobación y licenciamientos y otorgue beneficios tributarios y económicos.
- Aplicará para proyectos que aseguren una inversión mínima de \$2'000.000,00. para no recibir proyectos de pequeña escala.
- Priorización de trámites:
 - Generación de unidad de “Gestión de contratos de inversión prioritaria” en la STHV
 - Procedimiento abreviado de revisión y aprobación de planos en entidades colaboradoras
- Incentivos tributarios y económicos:
 - Impuesto Predial
 - Patentes Municipales
 - Concesión Onerosa de Derechos

Incentivos a Inversión y Generación de Empleo

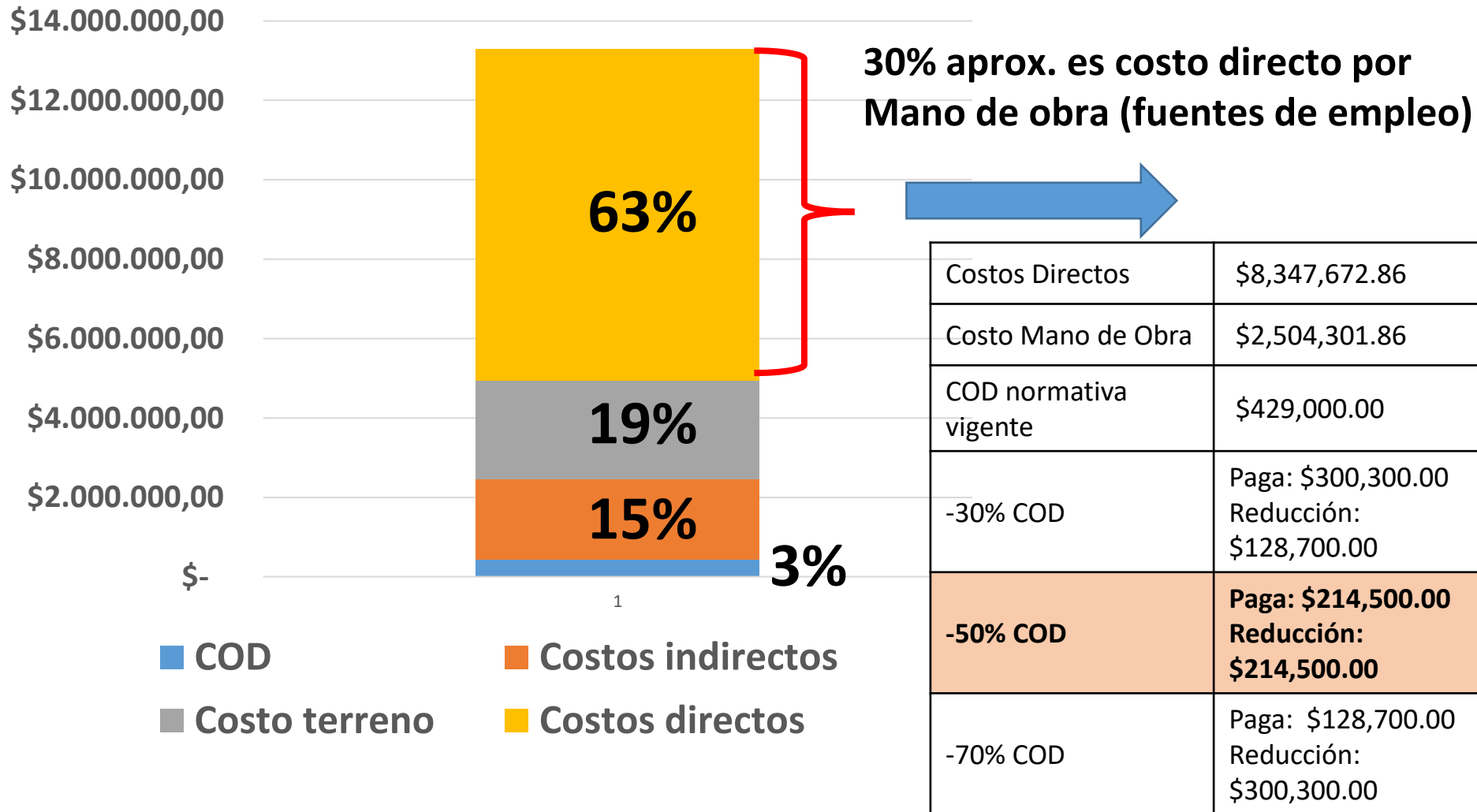
Costos de un proyecto edificatorio: 18 pisos - AIVA 2210



- COD
- Costos indirectos
- Costo terreno
- Costos directos

Incentivos a Inversión y Generación de Empleo

Costos de un proyecto edificatorio: 24 pisos - AIVA 1435

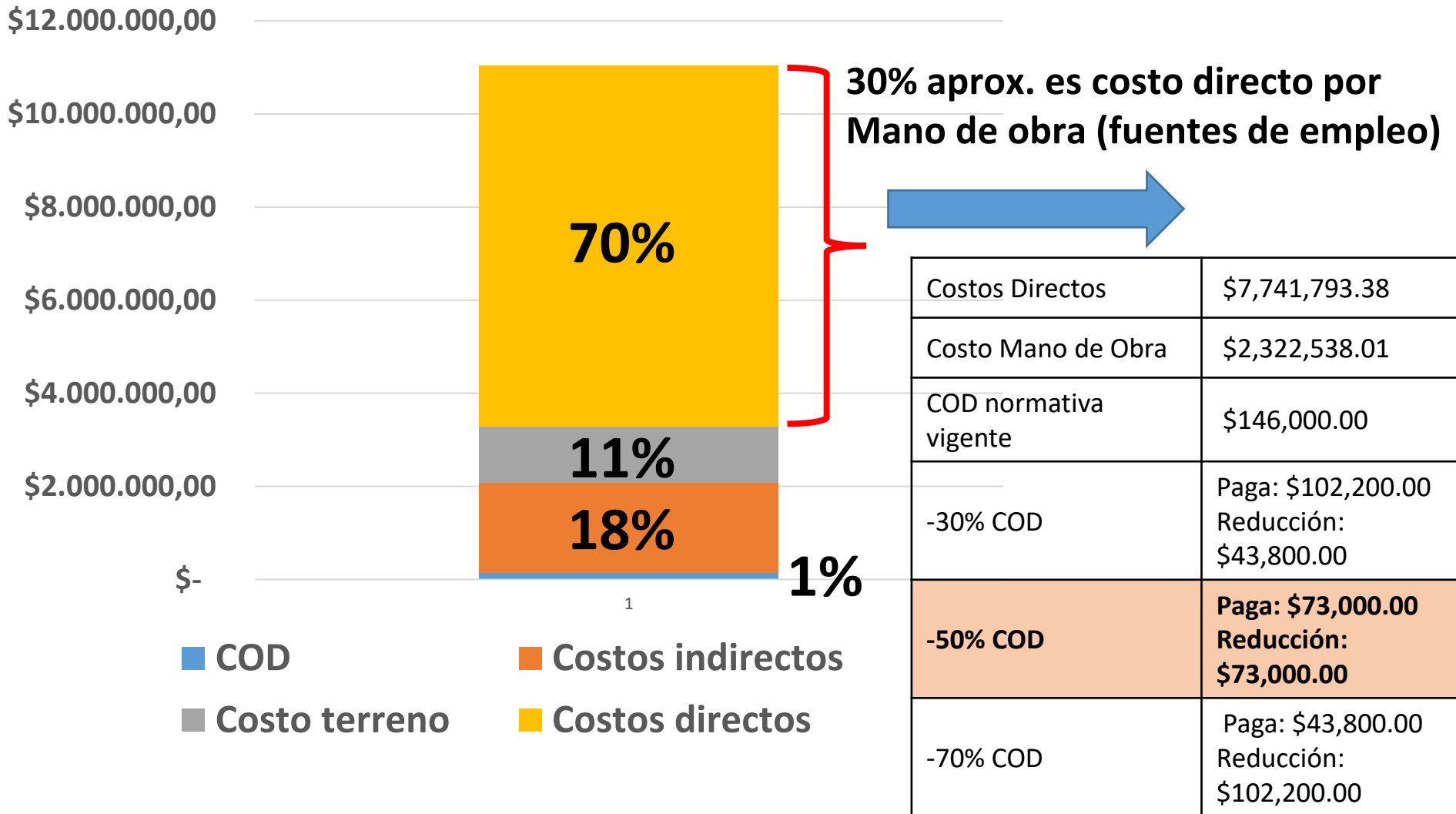


\$14.000.000,00
\$12.000.000,00
\$10.000.000,00
\$8.000.000,00
\$6.000.000,00
\$4.000.000,00
\$2.000.000,00
\$-

- COD
- Costos indirectos
- Costo terreno
- Costos directos

Incentivos a Inversión y Generación de Empleo

Costos de un proyecto edificatorio: 18 pisos - AIVA 730



Régimen Excepcional Transitorio – Contrato de Inversión Prioritaria

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

- 1. Los Contratos de Inversión Prioritaria constituyen la herramienta jurídica a través de la cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga incentivos tributarios y financieros a los promotores o titulares de proyectos inmobiliarios que se comprometen a realizar una inversión en el Distrito Metropolitano de Quito, cumpliendo con los siguientes requisitos:*
 - a. Inversión igual o superior a dos millones de dólares americanos (\$2'000.000,00);*
 - b. Durante el primer año de vigencia del contrato respectivo, invertir el 20% del monto total de la inversión comprometida;*
 - c. Cronograma general de inversión igual o menor a cinco (5) años;*
 - d. Generación de plazas de empleo según el monto de la inversión comprometida, de acuerdo a la reglamentación que se expida por Resolución Administrativa.*

Régimen Excepcional Transitorio – Contrato de Inversión Prioritaria

2. Los incentivos aplicables son los que se detallan a continuación:

- a. Reducción del 50% del impuesto predial urbano o rural determinado tanto para el predio global como para los predios resultantes, por un plazo de diez (10) años contados desde la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria;*
- b. Reducción del 50% del impuesto de patente para las personas naturales y jurídicas promotoras o titulares de los proyectos inmobiliarios por tres (3) años desde la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria;*
- c. Reducción del 50% de la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo o venta de edificabilidad para las personas naturales y jurídicas promotoras o titulares de los proyectos inmobiliarios.*



Régimen Excepcional Transitorio – Contrato de Inversión Prioritaria

- 3. Los incentivos tributarios entrarán en vigencia desde la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria, no obstante, el cálculo de reducción de los tributos aplicará al ejercicio económico vigente y se reflejarán en el siguiente ejercicio económico. El descuento en la Concesión Onerosa de Derechos COD, en el caso de ser aplicable, entrará en vigencia desde la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria. La persona natural o jurídica que se acoja al instrumento de Contrato de Inversión Prioritaria, no podrá beneficiarse por duplicado de incentivos tributarios de la misma naturaleza.*
- 4. El tiempo de vigencia de los Contratos de Inversión Prioritaria será de hasta diez años contados desde su respectiva suscripción.*
- 5. Los Contratos de Inversión Prioritaria se aplican para proyectos inmobiliarios nuevos o que ya se encuentren en ejecución.*

Régimen Excepcional Transitorio – Contrato de Inversión Prioritaria

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.*

Régimen Excepcional Transitorio – Contrato de Inversión Prioritaria

9. Los proyectos inmobiliarios que accedan al Contrato de Inversión Prioritaria podrán acogerse al siguiente procedimiento abreviado de revisión y aprobación de planos:

- a. Presentación a la entidad colaboradora del proyecto arquitectónico y del proyecto técnico estructural y demás ingenierías (instalaciones), conjuntamente con una declaración juramentada ante Notario Público de cumplimiento de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo;*
- b. Revisión de la entidad colaboradora del proyecto técnico estructural;*
- c. Emisión de los Certificados de Conformidad de Arquitectura, Proyecto Estructural e Instalaciones por parte de la Entidad Colaboradora;*
- d. Obtención del Visto Bueno de Planos por parte del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito;*
- e. Emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores por parte de la Administración Zonal, previo el cumplimiento de los requisitos formales aplicables, dejando a salvo la facultad resolutoria del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en virtud de la cual, se podrán extinguir el acto administrativo otorgado, sin perjuicio de las acciones civiles y penales que fueren del caso.*



Régimen Excepcional Transitorio – Contrato de Inversión Prioritaria

Los proyectos que se acojan al procedimiento abreviado deberán cumplir con las notificaciones de inicio y finalización de obra, previstas en el régimen general de licenciamiento y estarán sujetos al seguimiento y control de la Agencia Metropolitana de Control del cumplimiento de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo y de la declaración juramentada realizada por el promotor o titular del proyecto. En caso de verificar un incumplimiento, la Agencia Metropolitana de Control llevará a cabo el correspondiente procedimiento administrativo sancionatorio y notificará a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para que se revoquen los incentivos concedidos. En estos casos, además de aplicar las multas previstas en el régimen jurídico metropolitano vigente, se cobrará retroactivamente los valores correspondientes a los incentivos tributarios y/o de concesión onerosa de derechos que apliquen y como medida administrativa, la Administración Zonal competente extinguirá de oficio la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores.

Régimen Excepcional Transitorio – Contrato de Inversión Prioritaria

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

Secretaría de
TERRITORIO
grande otra vez

