

GUÍA COMPARATIVA SOBRE EL ARTICULADO VIGENTE DEL CÓDIGO MUNICIPAL Y LAS REFORMAS PROPUESTAS POR EL PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y FOMENTO DE EMPLEO PARA MITIGAR LOS EFECTOS ECONÓMICOS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN, DERIVADOS DE LA PANDEMIA MUNDIAL DEL CORONAVIRUS COVID-19 (...)

En atención a lo dispuesto por la Resolución de la Comisión de Uso de Suelo Nro. 098-CUS-2020, la cual en su parte pertinente establece:

"(...) Asimismo, solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que establezca con ejemplos, cómo está contemplado en la actualidad con la normativa vigente y cómo quedaría con el articulado propuesto."

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha desarrollado la presente guía comparativa la cual se estructura con una codificación de color, artículo por artículo, de la siguiente manera:

Color Negro: Número y Título de Sección a modificarse

Color Azul: Artículo Vigente del Código Municipal a modificarse

Color Rojo: Artículo propuesto por el presente proyecto de Ordenanza

Color Verde: Incorporación de nuevos artículos al Código Municipal y Régimen Excepcional transitorio

DESARROLLO:

Sección I

De la autorización de urbanizaciones

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.

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 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.

- b. 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.

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

6. Con las recomendaciones de la Mesa de Trabajo, el Secretario emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Resolución u Ordenanza respectiva. Expedida la Resolución u Ordenanza correspondiente por parte del Concejo Metropolitano se emitirá por parte de la Autoridad Administrativa Otorgante la LMU (10).

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 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 la intervención constructiva no esté sometida a Evaluación Ambiental.

- Que la nueva edificación no esté destinada al uso industrial de alto impacto (I3) y de alto riesgo (I4).
- Que el volumen de obra de la nueva edificación no sea superior a 10.000 metros cuadrados.

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.”

Sección V

Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales

Artículo IV.1.26.- Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.-

4. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico.

Artículo 5.- 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 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 de acuerdo a las necesidades de gestión.

Artículo 6.- 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 IV.1.117.- Áreas de protección de quebradas.-

2. Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Artículo 7.- 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 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.

Artículo 8.- 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 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 o con cronograma de pagos, 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.

Artículo 9.- 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 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 (COS TOTAL), con la aplicación de la siguiente fórmula:

AU(e)= Área útil excedente a la asignada por el PUOS (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad).

Artículo 10.- 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.1.408.- 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:

Para el caso previsto en el literal b) del presente artículo, y únicamente cuando el pago se haga en especie, será la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda 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).

Artículo 11.- 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.1.409.- 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
 - (...)
 - v. Otra infraestructura pública que contribuya a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del proyecto.

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.

Artículo 12.- 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, se lo actualizará cada 6 meses y deberá ser puesto en conocimiento del Concejo Metropolitano. Dicho catálogo será el único instrumento que sustentará 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.”.

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.

Artículo 13.- 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.1.410.- 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:

El análisis de costos se hará en comparación o con base a los índices de precios, costos o valores actualizados que dispongan las entidades o empresas municipales competentes en la materia del pago en especie. De no contarse con tal información, se utilizará la información oficial y actualizada de precios, costos y valores emitida por los gremios, cámaras o entidades del sector público o privado competentes en la materia.

El informe de valoración será habilitante del convenio de pago en especie que suscribirá el promotor con la Administración General del Municipio. El plazo que dispondrá la entidad municipal competente para emitir el informe de valoración será de 15 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

Artículo 14.- 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 constructivas u obras que se realicen, incluyendo los estudios y diseño del proyecto, 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**

Ordenanza Metropolitana No. 003

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”, 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. 1 del presente Título, deberán calcular el número de estacionamientos observando las siguientes condiciones:

- a. Para los proyectos con uso residencial y de oficinas, 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% únicamente para el área destinada a residencia.
- b. Para los proyectos con uso residencial y de oficinas, 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 30%, únicamente para el área destinada a residencia.

Los proyectos eco-eficientes 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 ecoeficiencia prevista para evaluar dichos proyectos."

Artículo 15.- 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:

- 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 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 16.- 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 y/o 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.*
- i. *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 17.- *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

SUB PARÁGRAFO III

DEL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo 18.- 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 IV.1.94.- Incremento de número de pisos.- Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el PUOS y demás instrumentos de planificación, pero dentro de los límites y sujetándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 19.- 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 IV.1.95.- Suelo creado.- Para efectos del presente Parágrafo se considera “Suelo Creado” al área a ser construida por sobre lo establecido en el PUOS, previa autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en este Parágrafo.

Artículo 20.- 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 IV.1.96.- Ámbito de aplicación.- La autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

- a. En las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).
- b. En Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, según lo dispuesto en la normativa metropolitana que regula el procedimiento para la concesión onerosa de derechos a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales
- c. En proyectos de intervenciones prioritarias de proyección metropolitana o en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de

equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter zonal o metropolitano, expresamente calificados como tales por el Concejo Metropolitano.

d. En las construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad.

e. En proyectos de urbanización, según lo establecido en el numeral 2 del artículo IV.1.69, relacionado con proyectos de urbanización del presente Libro.

Artículo 21.- En el artículo IV.1.96 “Ámbito de Aplicación” del Código Municipal agréguese un numeral f. con el siguiente texto:

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

Artículo IV.1.97.- Suelo creado en edificaciones existentes.- Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos 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 Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE). Deberán ajustarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en este Parágrafo.

Artículo 22.- 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 IV.1.100.- Autoridad Administrativa Competente.-

1. Son órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, en conformidad con lo previsto en este Parágrafo:

a. La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, dentro del procedimiento especial.

b. La Administración Zonal Municipal, en su respectiva circunscripción territorial, cuando se trate del procedimiento simplificado.

2. Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado, las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado, en predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial.

3. Se sujetan al procedimiento administrativo especial, las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, así como las solicitudes relativas a los proyectos previstos en los literales b), c) y d) del

artículo IV.1.96, relativo al ámbito de aplicación del incremento de número de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 23.- 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 IV.1.102.- Procedimiento Administrativo Simplificado.-

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la presentación del formulario normalizado comportará automáticamente la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a. Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Competente, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto.
- b. Que la solicitud de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado, corresponda a predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial.

Artículo 24.- 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 IV.1.103.- Procedimiento Administrativo Especial.-

1. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo en predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial, sujetas al procedimiento administrativo especial, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la autorización para suelo creado condicionada a la suscripción del respectivo Convenio con el administrado, que se agregarán a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.

2. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial o a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación del presente Parágrafo, la Autoridad Administrativa Competente emitirá el informe para aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la ordenanza respectiva.

3. En el caso de incumplimiento de los Convenios de que trata este artículo, la Autoridad Administrativa Competente dispondrá el pago inmediato de la contribución especial que correspondiere, sin perjuicio de las obras de infraestructura construida o la compensación de suelo realizada por el administrado.

Artículo 25.- 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 26.- 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 la 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 precautelar 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:

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

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.

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 que sustentará la definición del pago por concepto de concesión onerosa en especie.

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

Art. (...) 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 27.- 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:

«[...] 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 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 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 primer artículo innumerado incorporado al Código Municipal por el artículo 27 de la presente Ordenanza.

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).

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.

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.

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

a. 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 del Anexo No. 1 de la presente ordenanza;

b. 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.

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.- Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, los proyectos inmobiliarios calificados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP), nuevos o en desarrollo, podrán aplicar a la reducción del 50% del impuesto predial urbano o rural, determinado tanto para el predio global como para los predios resultantes, así como del impuesto de patente y del impuesto

del 1.5 por mil sobre los activos totales, por un plazo de diez (10) años contados desde la emisión de la Resolución Administrativa de la Dirección Metropolitana Tributaria que autorice la reducción.

Los promotores o titulares de los proyectos inmobiliarios registrados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP) solicitarán a la Dirección Metropolitana Tributaria la reducción de los impuestos detallados en el presente artículo, a través de los formatos declarativos determinados por Resolución Administrativa. Para la concesión de la reducción solicitada, esta entidad metropolitana únicamente verificará que los solicitantes se encuentren debidamente registrados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP).

Art.- (...) 5.- 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 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 financieros a los promotores o titulares de proyectos inmobiliarios que se comprometen a realizar una inversión en el Distrito Metropolitano de Quito, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a. Inversión igual o superior a dos millones de dólares americanos (\$2´000.000,00);
- b. Durante el primer año de vigencia del contrato respectivo, invertir el 20% del monto total de la inversión comprometida;
- c. Cronograma general de inversión igual o menor a cinco (5) años;
- d. Generación de plazas de empleo según el monto de la inversión comprometida, de acuerdo a la reglamentación que se expida por Resolución Administrativa.

2. Los proyectos que suscriban Contratos de Inversión Prioritaria se beneficiarán de la reducción del monto de la concesión onerosa de derechos 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.

Los beneficios de reducción del monto de la Concesión Onerosa de Derechos, no aplicará para los proyectos en los que se haya aprobado el monto de pago por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, ya sea por acto administrativo o legislativo.

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

4. Los Contratos de Inversión Prioritaria se aplican para proyectos inmobiliarios nuevos o que ya se encuentren en ejecución.

5. 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

6. 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.

7. 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.

8. 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 suspenderá la obra como medida cautelar e iniciará el procedimiento administrativo sancionador, regulado en el numeral 9 del sexto artículo innumerado incorporado al Código Municipal por el artículo 30 de la presente Ordenanza.

9. Durante el período de vigencia de este artículo, considérese incluida en la potestad de control de la Agencia Metropolitana de Control la siguiente infracción:

En el caso de proyectos que hayan obtenido su LMU(20) a través de la Etapa Declarativa regulada en el presente artículo, se considerará como falta muy grave el incumplimiento de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo y normas administrativas vigentes aplicables, declarados 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, se aplicará una multa de 50 salarios básicos y se 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 que apliquen y como medida administrativa, la Administración Zonal competente extinguirá de oficio la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores.

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

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.