

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

INFORME TÉCNICO - LEGAL DE LA PROPUESTA DE PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA PARA LA REACTIVACIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ANTEDECENTES.-

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

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

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

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

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

Con fecha 07 de septiembre se remite el Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-3054-O en conformidad con lo establecido en la Resolución Nro. 098-CUS-2020 de la Comisión de Uso de Suelo de la misma fecha, con la que se solicita los informes respectivos tanto a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda como a la Procuraduría Metropolitana con el sustento y criterio técnico y legal respectivamente de cada artículo del proyecto de *“Ordenanza metropolitana de reactivación económica y fomento de empleo para mitigar los efectos económicos del sector de la construcción, derivados de la pandemia mundial del Coronavirus COVID-19, Reformatoria de los Capítulos II y III del Título VI del Libro III.6 “De las Licencias Metropolitanas”, Capítulo II del Título I y Título II del Libro IV “Del Eje Territorial”, y Título VIII del Libro IV.1 “Del Uso de Suelo” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito”*. Adicionalmente, se solicitaron informes a otras entidades municipales sobre los artículos y disposiciones específicas de acuerdo con el ámbito de sus competencias.

Con fecha 18 de septiembre la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el oficio Nro. STHV-2020-0758-O conforme lo solicitado en la Resolución Nro. 098-CUS-2020 de la Comisión de Uso de Suelo.

Con fecha 01 de octubre la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remite el oficio Nro. STHV-2020-0800-O conforme lo solicitado en la Resolución Nro. 103-CUS-2020 de la Comisión de Uso de Suelo, con la propuesta de *ORDENANZA METROPOLITANA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO*, en la cual se sistematizaron las observaciones formuladas por las diferentes entidades municipales.

Con fecha 05 de octubre se remite Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-3442-O de conformidad con lo establecido en la Resolución Nro. 104-CUS-2020 de la Comisión de Uso de Suelo de la misma fecha, en la que solicita a las dependencias correspondientes presenten los informes técnicos - legales de la propuesta de *ORDENANZA METROPOLITANA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO*.

INTRODUCCIÓN.-

Ante la evidente crisis económica, producto de la emergencia sanitaria causada por la COVID19, el sector inmobiliario ha sufrido uno de las etapas de mayor minusvalía y recesión, siendo este uno de los más afectados del país provocando, conjuntamente con otros sectores, un fuerte impacto en los índices de desempleo del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), alcanzando al menos el 23% de tasa de desempleo, estableciéndose como la más alta a nivel nacional. Según la red internacional periodística “Al Jazeera Media Network” y la Cámara de Comercio de Quito, Ecuador enfrenta la peor crisis de desempleo en Latinoamérica, con un 85% de los ecuatorianos en el desempleo o empleo inadecuado¹.

Con el objetivo de mitigar la pérdida de empleos relacionados con el sector de construcción e incentivar a la inversión en el Distrito Metropolitano de Quito, lo cual detonará la reactivación del encadenamiento productivo de al menos 27 sectores de la economía local relacionados con la construcción, se ha elaborado la propuesta de

¹ Un trabajo adecuado es aquel donde se labora 40 horas a la semana y se gana igual o más que el básico.

Ordenanza Metropolitana en mención la cual apunta a alcanzar dichos objetivos a través de: 1) Simplificación y eficiencia de tramitología y, 2) Incentivos económicos, tributarios e urbanísticos para el sector de la construcción.

El desarrollo de la siguiente sección del informe identifica la problemática, propuesta normativa (articulado), sustento legal y sustento técnico por cada temática que se plantea en la propuesta de Proyecto de Ordenanza Metropolitana.

DESARROLLO DE INFORME TÉCNICO – LEGAL.-

1. Aprobación de Urbanizaciones (Art. 1, 2, 3)

a. Problemática.-

Se ha evidenciado, según la estadística recopilada, que la figura de urbanizaciones podría tener un proceso de aprobación simplificado y eficiente, entendiendo a la urbanización como uno de los actos para la habilitación de suelo.

En el período desde el año 2014 al 2019, se han aprobado únicamente el 40% de los proyectos de urbanización en el Distrito Metropolitano de Quito.

Consecuentemente y una vez revisada la base legal para la aprobación de fraccionamientos de inmuebles, los cuales son procesos de habilitación de suelo a través de la figura de urbanización, se propone que la aprobación de la misma sea a través de un proceso administrativo, pues la figura de Urbanización no modifica las asignaciones de aprovechamiento urbanístico (uso de suelo, forma de ocupación y edificabilidad), las cuales si deben ser aprobadas vía legislativa a través del PUOS. Sin embargo, la figura de urbanización únicamente habilita el suelo cumpliendo lo estipulado en la normativa vigente.

b. Propuesta Normativa (Articulado)

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*”.

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*”.

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).”

c. Sustento Legal

- Las urbanizaciones son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo que se originan de autorizaciones administrativas como lo señala el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
“Art. 424.- Area verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. (...)” (La negrilla me pertenece)
- Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos, conforme lo establece el artículo 472 del Código ibidem.
“Art. 472.- Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.” (La negrilla me pertenece)
- La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo (LMU 10) es el acto administrativo mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza a su titular el ejercicio de su derecho a habilitar, edificar o, a utilizar o aprovechar el espacio público, como lo establece el artículo III.6.83 del Código Municipal.
- El otorgamiento de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas supone el cumplimiento de los procedimientos establecidos en el Código Municipal; la declaración del suministrado del cumplimiento de Reglas Técnicas y normas administrativas que le son aplicables; o, la verificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del cumplimiento de éstas a la fecha de la referida verificación, a través del procedimiento respectivo, Las Urbanizaciones se sujetan al procedimiento especial de licenciamiento, como lo señala el artículo III.6.130 del Código ibidem.
- Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, anexas al Código Municipal, establecen la normativa técnica metropolitana que deben cumplir los proyectos de habilitación del suelo como son las urbanizaciones.

d. Sustento Técnico

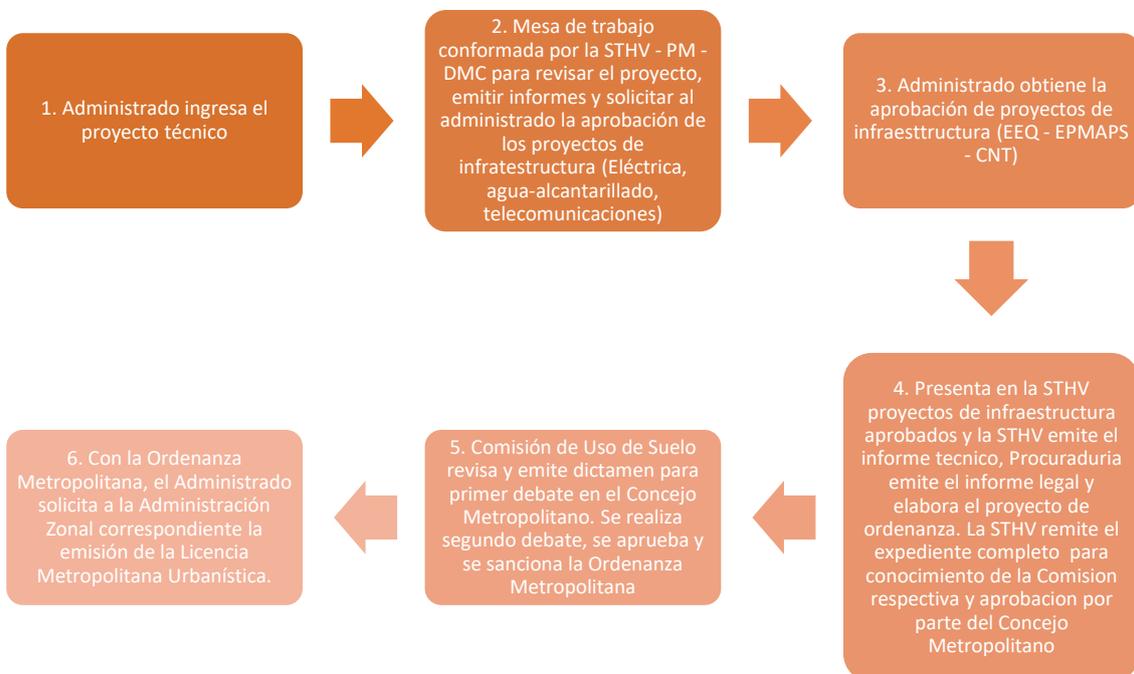
Las Urbanizaciones son actos de habilitación del suelo (fraccionamiento) que tienen claramente definidas las normas administrativas y reglas técnicas que les aplican para poder obtener la autorización y licenciamiento correspondiente.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo señala la normativa legal previamente citada, tiene la responsabilidad de la verificación

del cumplimiento de dicha norma administrativa y regla técnica, y para el caso de las urbanizaciones, la verificación se hace de manera previa al otorgamiento de la licencia de habilitación de suelo, porque están sujetas al procedimiento administrativo especial de licenciamiento.

Actualmente, para el proceso de verificación, se realiza una mesa técnica de trabajo en la cual participan tres dependencias municipales (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Procuraduría Metropolitana y Dirección Metropolitana de Catastros), que trabajan de manera conjunta y coordinada, generando como resultado la emisión de los informes técnicos correspondientes, que sustentan los actos administrativo de autorización y habilitación del suelo.

En tal sentido, el flujo actual del proceso de aprobación de Urbanizaciones es el siguiente:



Flujo de proceso actual para la aprobación de Urbanizaciones

Con los cambios contenidos en la propuesta normativa, el proceso se simplifica de la siguiente manera:



Flujo de proceso propuesto para la aprobación de Urbanizaciones

Con esta modificación en la normativa se optimiza el proceso, ya que se reduce el número de instancias por las cuales debe pasar el proyecto de urbanización, permitiendo una reducción considerable en el tiempo de tramitación de la misma. Es importante recordar, que las urbanizaciones no modifican la normativa establecida en la planificación metropolitana, únicamente la aplica.

2. Intervenciones Constructivas Mayores (Proyectos mayores a 10.000 m² – Art. 4)

a. Problemática.-

Los proyectos mayores a 10.000 m², actualmente deben obtener un informe preceptivo por parte de la STHV, el cual comprende la revisión del cumplimiento de normativa y reglas técnicas nacionales y metropolitanas. Esto, conlleva una duplicidad e ineficiencia de actividades con las Entidades Colaboradoras demorando los procesos de aprobación de estos proyectos constructivos que generan empleo dentro del Distrito Metropolitano y que dinamizan la economía en base a las inversiones realizadas para la ejecución de los mismos.

b. Propuesta Normativa

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.”

c. Sustento Legal

- Las Entidades Colaboradoras son prestatarias del servicio de comprobación o verificación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas dentro del específico procedimiento administrativo del que se trate, como lo establece el artículo III.6.281 “*Oportunidad, mérito y conveniencia*” del Código Municipal.

- Entre las varias obligaciones que deben cumplir las Entidades Colaboradoras acreditadas, se encuentra: 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; expedir los informes o certificados de conformidad y los informes de comprobación periódica dentro de los plazos establecidos y con el contenido, formato y soporte que determine el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; cumplir las instrucciones, criterios interpretativos y los protocolos técnicos que establezca el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; conforme lo determinan los literales a, b y c del artículo III.6.295 “Obligaciones de las entidades colaboradoras” del citado Código.
- La Resolución de Alcaldía A 017 del 04 de septiembre de 2017, mediante la cual se modifican los anexos técnicos que constan y son parte de la Ordenanza Metropolitana 156, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, establece claramente los requisitos que deben presentar y cumplir los proyectos constructivos incluyendo los que superen los 10.000 metros cuadrados, como por ejemplo: el visto bueno de planos de bomberos o estudios de impacto a la circulación de tráfico a las vías aledañas al proyecto y la propuesta de mitigación de dichos impactos aprobados por la Secretaría de Movilidad.

d. **Sustento Técnico**

La STHV, actualmente emite el informe preceptivo de los proyectos arquitectónicos mayores a 10.000m²., el cual se lo realiza en función de los parámetros de zonificación asignada al lote (predio) donde se desarrollará el referido proyecto, la revisión toma en consideración a nivel general: Coeficientes (COS , Altura de Edificación, Forma de Ocupación (retiros: F, L1, L2, Posterior y entre bloques).

Los proyectos especiales mayores a 10000.m², son propuestas arquitectónicas que deben cumplir sin excepción con las normas administrativas, reglas técnicas y parámetros de zonificación asignados al lote (predio) y establecidos en los instrumentos de planificación vigentes para el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

La revisión integral del cumplimiento de las normas administrativas, reglas técnicas y parámetros de zonificación vigentes, les corresponde a las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, mediante los convenios respectivos, consecuentemente hay duplicidad de esfuerzos y destino de recursos técnicos, tecnológicos y de talento humano al realizar la revisión general de parámetros de zonificación por parte de la STHV; por lo tanto no se justifica emitir el denominado informe preceptivo, si luego las entidades colaboradoras para la emisión de los Certificados de Conformidad deben realizar el análisis, revisión y cumplimiento en el proyecto arquitectónico del marco técnico y ordenamiento jurídico metropolitano vigentes.

En el caso que los proyectos especiales mayores a 10000.m²., presentados por el administrado resultara contraria al ordenamiento jurídico metropolitano, la Entidad Colaboradora respectiva, lo comunicará al administrado a fin de que proceda a efectuar las modificaciones en el proyecto arquitectónico, que

resulten necesarias para el cumplimiento integral de la propuesta, del marco técnico y ordenamiento jurídico metropolitano vigentes.

En el informe o certificado de conformidad se hará constar el cumplimiento o no de las normas administrativas o Reglas Técnicas vigentes.

Finalmente, el administrado se dirigirá a la Autoridad Administrativa Otorgante, y solicitará, la obtención de la correspondiente Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20).

Es importante acotar que, las Entidades Colaboradoras están obligadas a pedir todos los requisitos que correspondan a estos proyectos como lo establece la Resolución de Alcaldía A 017 del 04 de septiembre de 2017.

3. PROYECTO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO ESPECIAL - PUAE (Arts. 4, 5, 6, 7)

a. Problemática

Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales-PUAE, son instrumentos de planificación complementarios que se encuentran regulados en el Régimen de Suelo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

La aprobación de los PUAE se realiza mediante el proceso legislativo de Ordenanza ante el Concejo Metropolitano de Quito, previo el cumplimiento del procedimiento administrativo constante en la Resolución STHV-12-2017 y Resolución STHV-17-2018, el cual requiere de la conformación de mesas técnicas de trabajo y de la emisión de los respectivos informes técnicos que sustentan la aprobación de cualquier PUAE en el Distrito.

El proyecto que debe presentar el proponente para ser admitido al tratamiento de PUAE, es un proyecto integral que contenga la formulación de estudios urbanísticos, impacto a la movilidad, estudios ambientales y conservación del eco sistema, aportes urbanísticos de integración accesibilidad, áreas verdes, infraestructura y demás determinaciones de carácter normativo, mismos que forman parte de la ordenanza que los aprueba a través de Concejo Metropolitano.

El numeral 1 del literal a) del Artículo 6 de la Resolución SHTV-012-2017 establece que:

Artículo 6.- Aportes Urbanísticos.- Los PUAE deberán cumplir con los siguientes aportes urbanísticos:

a) Obligaciones y Aportes Urbanísticos al Espacio Público en Áreas Verdes y Equipamiento.- Bajo las siguientes características:

1. Para PUAE que contemplen cualquier forma de fraccionamiento del suelo, el porcentaje destinado a áreas verdes y equipamiento deberá cumplir con la normativa vigente respecto a la cesión de áreas verdes públicas. Estas áreas de cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio, serán de libre acceso al público. El equipamiento público de estas áreas estará a cargo del promotor según lo previsto en la normativa vigente. De verificarse una dotación de equipamiento mayor a lo requerido en la normativa, el valor excedente de tal inversión podrá ser considerado como pago en especie para efectos de la concesión onerosa de derechos.

Una vez promulgada la respectiva Ordenanza de aprobación del PUAE, los proyectos deben obtener la autorización administrativa correspondiente, ya sea la LMU20 en caso que el PUAE se trate de un proyecto arquitectónico o la LMU10 en caso que el PUAE se trate de un proyecto de habilitación del suelo (fraccionamiento). Es fundamental tener en cuenta que el acto legislativo (la Ordenanza) autoriza el cambio de las condiciones de aprovechamiento del suelo, así como las condiciones a las que debe ajustarse el proyecto urbanístico arquitectónico, pero no constituye el acto administrativo que autoriza el fraccionamiento del suelo como tal. Según la legislación metropolitana vigente, la única forma de proceder legalmente con el fraccionamiento del suelo es la emisión del acto administrativo correspondiente, que en este caso se trata de la LMU10.

Dentro de la normativa municipal vigente, existe un vacío legal en el procedimiento para licenciar los PUAE para la habilitación o fraccionamiento del proyecto en sí, toda vez que el artículo 111.6.91 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito que regula la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo-LMU10, no contempla en su articulado a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE, como acto sujeto de licenciamiento.

En el régimen de licenciamiento actual, figura el procedimiento simplificado, ordinario y especial. la Licencia Metropolitana de Habilitación del Suelo de Urbanizaciones, conforme lo determina el artículo 111.6.119 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se obtiene a través del procedimiento especial, siendo la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda el órgano competente para otorgar la LMU10.

El procedimiento especial requiere de la emisión de informes técnicos como de la conformación de mesas técnicas de trabajo para la obtención de la LMU10, es decir, el cumplimiento de los requisitos previos de la LMU10 de Urbanizaciones es similar al que contempla la Resolución administrativa STHV-12-2017 y Resolución STHV-17-2018 para la aprobación de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE.

Por tanto, los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE al ser aprobados mediante ordenanza, cuentan inclusive con el procedimiento y requisitos determinados en la normativa municipal vigente (procedimiento especial) para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación LMU10, siendo necesario suplir el vacío legal existente y determinar cuál es régimen de licenciamiento en el cual, se pueden encasillar a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales-PUAE.

b. Propuesta Normativa

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

“v. Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales – PUAE, debidamente aprobados por ordenanza metropolitana y en cumplimiento de las asignaciones y condicionamientos de aprovechamiento urbanístico y

demás condicionamientos, establecidos en el instrumento normativo que lo aprueba.”

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

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

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

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

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

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

c. Sustento Legal

- La competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la formulación de Planes de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación del Suelo, así como de los instrumentos complementarios de Planificación, se ejerce a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en cumplimiento de lo establecido en el Art. 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Arts. 55 literales a), b), art. 84 literal c), y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización-COOTAD.

- El artículo 424 del COOTAD, referido a área verde, comunitaria y vías establece que *“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público”*.
- El artículo IV.1.26 del Título I – Del Régimen Administrativo del Suelo, del Libro IV.1 – Del Uso de Suelo, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como “instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa público o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características: (...) a) superficie a partir de 10.000 m² en el Distrito Metropolitano de Quito o en los lotes ubicados en áreas de centralidades según el PMDOT, con extensiones a partir de 3.000 m² . (...) b) encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concentrado. (...) Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad (...)”.
- La planificación metropolitana será aprobada por el Concejo Metropolitano y se ejecutará a través de los instrumentos administrativos especificados en el ordenamiento jurídico metropolitano, por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en virtud de lo que determina el artículo IV.1.17 del Código Municipal para el DMQ.
- Conforme lo que determina el artículo IV.1.20 del Código Municipal del DMQ, el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) es el instrumento de ordenamiento territorial integral del Distrito Metropolitano de Quito que tiene por objeto ordenar el suelo del conjunto del territorio metropolitano, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir. Este plan, debe ser elaborado la por Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, cuya aprobación debe ser efectuada a través del Concejo Metropolitano.
- El Título VII del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito regula la Concesión Onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Especiales, entendidos como instrumentos complementarios de planificación urbanística y arquitectónica integral, de iniciativa pública o privada; que se desarrollan en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que requieran determinaciones diferentes a las establecidas en el plan de uso y ocupación del suelo (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos,

que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan a la sostenibilidad ambiental así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.

- La resolución STHV-12-2017, reformada por la resolución STHV-17-2018, establece el *procedimiento y los parámetros objetivos para la aprobación técnica de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales*, en cuyo artículo 6 define los aportes urbanísticos, entre ellos los dirigidos a la dotación de áreas verdes, espacio público y equipamientos.
- El anexo 2 de la resolución STHV-12-2017 que determina el índice de contenidos para la presentación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales ante la mesa técnica de PUAE, con la finalidad de desarrollar un plan con contenidos normativos y técnicos, que cumplan las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes, y que incorporen en su proyecto especificaciones en el ámbito de la movilidad, requerimientos ambientales, viabilidad económica y aportes urbanísticos.

d. Sustento Técnico

Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales son instrumentos de planificación complementarios que se encuentran regulados en el Régimen de Suelo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que permite la asignación de usos y edificabilidades al suelo en concordancia con el modelo de desarrollo de la ciudad, además el proyecto determina las cesiones para áreas verdes, equipamientos y vialidad necesarios para el adecuado funcionamiento del territorio donde se implanta el proyecto y las contribuciones **adicionales** a lo establecido por norma como aporte del proyecto a la ciudad.

Con la base legal y la problemática citada, los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales PUAE al ser aprobados mediante ordenanza, cuentan inclusive con el procedimiento y requisitos determinados en la normativa municipal vigente (procedimiento especial) para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación LMU10, siendo necesario suplir el vacío legal existente y determinar cuál es régimen de licenciamiento en el cual, se pueden encasillar a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales-PUAE.

Con el Artículo 5 propuesto en el proyecto de Ordenanza se tiene el único objetivo de solventar el vacío legal expuesto y que los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales-PUAE que contemplan la habilitación del suelo puedan obtener la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación LMU10. La Licencia que la STHV emita se sujetará estrictamente a las condiciones regulatorias contenidas en la propia Ordenanza de aprobación de cada PUAE.

La inclusión de este artículo en la Ordenanza permitirá que los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales -PUAE aprobados puedan continuar ejecutando sus proyectos a través de la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación LMU10 y que los futuros proyectos que se aprueben en esta modalidad no tengan que enfrentar este vacío en el futuro inmediato.

Es necesario precisar que la propuesta no elimina el procedimiento legislativo que aprueba todo el contenido normativo del proyecto, pero establece que la habilitación del mismo se haga a través de un proceso administrativo mediante el

cual se acogen las cesiones, equipamientos, áreas verdes y vialidad que fueron aprobados mediante Ordenanza, al momento de otorgar la licencia.

Al ser aprobados a través de ordenanza metropolitana con un informe preceptivo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, se están incorporando todas las áreas que dan soporte al proyecto y que serán utilizadas para usos públicos según lo aprobado por el Concejo Metropolitano del DMQ.

4. Informe de Regularización Metropolitana (IRM – Art. 8)

a. Problemática

El Informe de Regulación Metropolitana es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación.

En tal sentido para obtener esta información la ciudadanía se ve obligada a acercarse a la administración municipal de manera presencial, y solicitarlo por escrito, burocratizando innecesariamente un proceso de entrega de información que reposa en las bases de datos municipales.

Consecuentemente, la Alcaldía Metropolitana y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda están enfocados en la automatización de la emisión de informes, permitiendo la entrega inmediata y eficaz de esta información, facilitando el acceso a la información por parte de los administrados y agilizando los trámites administrativos municipales o no que tienen como requisito a este Informe.

a. Propuesta Normativa

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

b. Sustento Legal

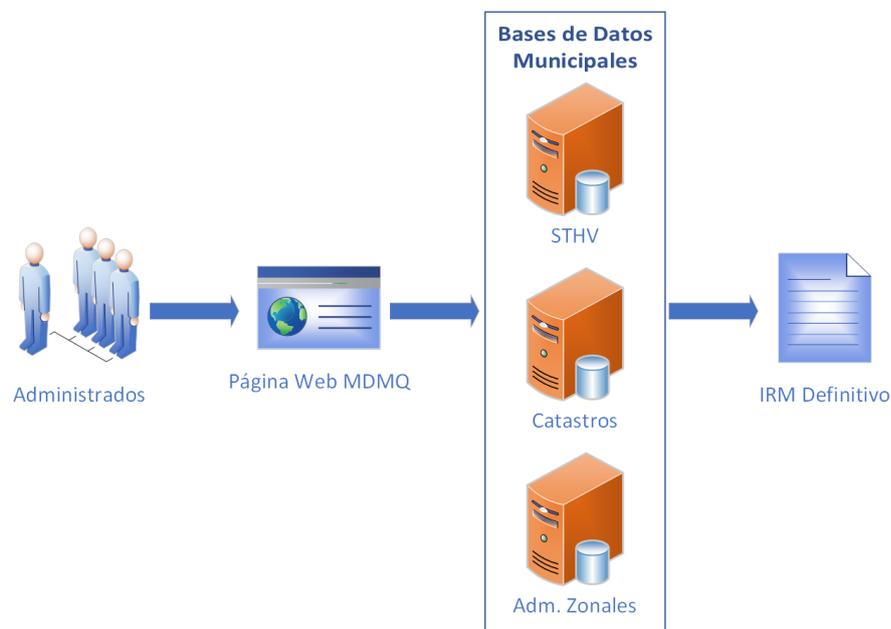
- Las actividades a cargo de las administraciones pueden ser ejecutadas mediante el uso de nuevas tecnologías y medios electrónicos, precautelando la inalterabilidad e integridad de las actuaciones y se garanticen los derechos de las personas conforme los establece el artículo 90 del Código Orgánico Administrativo.
- La administración pública hará uso de tecnologías de la información y comunicación con el fin de mejorar la calidad de los servicios públicos y optimizar la gestión de trámites administrativos, conforme lo señala el numeral 4 del artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.
- Las entidades que cuenten con trámites administrativos que se puedan gestionar en línea, deben garantizar que el trámite, en su totalidad, se pueda realizar en línea y no pueden exigir la presentación del original o copia del comprobante de la gestión de dicho trámite como requisito para finalizar el mismo. Cuando el trámite administrativo se pueda gestionar en línea, no se podrá exigir la presencia física de la o el interesado, conforme lo establece el artículo 15 de la Ley ibidem.

c. Sustento Técnico

La normativa metropolitana vigente establece que los Informes de Regulación Metropolitana debe ser emitido por las Administraciones Zonales dentro del ámbito de su circunscripción territorial.

La Alcaldía del Distrito Metropolitano de Quito tiene como objetivo permitir que los trámites administrativos que se efectúan dentro de sus dependencias se realizan de la forma más efectiva posible, aprovechando todas las herramientas tecnológicas que se encuentren a disposición. En este sentido, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con otras dependencias municipales se encuentra desarrollando procesos de automatización dentro de los trámites que requieren específicamente la obtención de información que reposa en las bases de datos municipales.

Actualmente el sistema del Informe de Regulación Metropolitana permite obtener información de consulta de manera automática, pero para obtener información oficial debidamente depurada, el administrado se ve obligado a solicitarla directamente a la Administración Zonal. Por este motivo, se está trabajando de manera paralela en dos procesos: el primero es la depuración de la información que consume el sistema del IRM, de tal manera de que se obtenga información verás y permanentemente actualizada: y, el segundo es desarrollar desde el aspecto informático un sistema que permita generar los informes de manera automática a través de la página web Municipal, y que el documento que se genere tenga validez legal. Para este último punto, es lo que se necesita la reforma normativa contenida en el artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana propuesta. El flujo didáctico se muestra a continuación:



Flujo de proceso propuesto para la emisión del IRM en línea

5. Pre requisitos: Borde superior de quebrada (Art. 9)

a. Problemática

En el cumplimiento de sus competencias, las entidades que se encargan del territorio en base a criterios técnicos y normativos, pueden establecer procedimientos y acciones que no siempre se articulan, dependiendo de las bases con las cuales se analiza la información o la capacidad de actualización permanente y precisa.

Si bien la norma urbanística es el principal instrumento para la determinación de los usos y la edificabilidad sobre los predios públicos y privados, dependiendo de sus características, en muchos casos requiere ser precisada para demarcar con exactitud una posible afectación, ya sea por riesgos o por características biofísicas.

Una de los problemas más comunes consiste en la determinación del borde superior de quebrada que determina la restricción de la capacidad de edificar sobre un predio o un territorio más amplio, debido al límite del accidente geográfico.

Al momento de planificar un territorio se pueden considerar algunas variables o criterios para especificar el tipo de restricción que debe tener un predio o asentamiento, por lo cual se hace necesario que se utilicen bases homologadas entre las diferentes dependencias municipales, de modo que la respuesta al administrado no genere ninguna incertidumbre.

a. Propuesta Normativa

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

b. Sustento Legal

- El numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 266 *Ibíd*em establece: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas (...): 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
- El artículo 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, en concordancia con los literales a) y b) del artículo 55 *Ibíd*em, establecen como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado del Distrito Metropolitano las de: “a) Planificar, junto

con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

- El Art. IV.1.117.- Áreas de protección de quebradas, del Código Municipal establece que 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.
- El COA, establece en el artículo 9, el principio de coordinación que tiene como principal fin el evitar duplicidad entre la información emitida por la administración pública, el cual se complementa con el principio de colaboración previsto en el artículo 28 Ibídem. En ese sentido, es importante la coordinación entre el órgano responsable del catastro y demás dependencias municipales responsables de la determinación del borde superior de quebradas, a fin de evitar duplicidad e inseguridad jurídica al administrado.
- Es importante acotar que la seguridad jurídica es un principio previsto en el artículo 22 del COA, que otorga certeza, previsibilidad y confianza legítima a las actuaciones de la administración.
- Por otro lado, el GAD del Distrito Metropolitano de Quito, es el competente para regular el uso y ocupación de quebradas, de conformidad a los artículos 136 y 430 del COOTAD.

c. Sustento Técnico

La definición del borde superior de quebrada es un requisito indispensable para determinar el límite de afectación que tiene un predio, el cual le permitirá o restringirá la utilización del mismo para la edificación.

En la práctica se presentan contradicciones entre las dimensiones y áreas de la determinación de borde superior realizado por el órgano responsable del catastro y las demás dependencias municipales, entre ellas la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que a través del Plan de Uso y Ocupación del Suelo define límites con zonificaciones de protección PQ en quebradas. Esta contradicción genera inseguridad jurídica y confusiones al administrado pues cada institución establece límites que no necesariamente coinciden.

En casos específicos la STHV ajusta los polígonos del PUOS en relación a los levantamiento específicos de bordes de quebradas de proyectos aprobados por entidades colaboradoras, lo cual puede aportar como insumo para mejorar la calidad de la definición de los bordes.

La propuesta normativa se enmarca en la necesidad de articulación continua entre las instituciones que en los procesos a su cargo, tienen la capacidad de generar información territorial que permita definir con precisión la delimitación de quebradas, imprescindibles para determinar la afectación de un predio.

6. Pre requisitos: Regularización de excedentes de áreas (Art. 10)

a. Problemática

El procesamiento de la regularización de diferencias o excedentes de áreas como pre-requisito para la misión de las correspondientes Licencias Metropolitanas Urbanísticas ha producido demoras de hasta 6 meses en los procesos de revisión y aprobación de proyectos de habilitación del suelo y edificación.

Esto genera una doble problemática para el desarrollo urbano: la primera es que retrasa los procesos constructivos, con un gran impacto negativo en los flujos financieros de proyectos que provienen del sector de la construcción que permiten dinamizar la economía del Distrito; la segunda es que al volver tan lentos los procesos de aprobación de proyectos de habilitación del suelo o edificación, incitan a que ciertos sectores de la ciudadanía ejecuten sus proyectos de manera informal, lo que incrementa el riesgo de que estas edificaciones no cumplan con la normativa nacional y metropolitana vigente, volviéndolas vulnerables ante fenómenos naturales como los sismos.

Consecuentemente, se propone dos procesos optativos para el administrado, uno consecutivo que mantiene el procedimiento para la regularización de áreas previo a la obtención de licenciamiento y un segundo que propone optimizar tiempos de ejecución de obra mediante un procedimiento paralelo, el cual no limita la obtención de licenciamiento a la finalización del trámite de regularización de áreas y tampoco exime la obtención del mismo. Para lo cual se presenta una alternativa que acelera los procesos burocráticos mediante una corresponsabilidad con el promotor y la información presentada.

a. Propuesta Normativa

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

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

- 1. Procedimiento consecutivo: El administrado podrá optar por realizar el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terrenos, previo al inicio de los procedimientos de licenciamiento urbanístico de habilitación del suelo LMU 10 o de intervenciones constructivas mayores LMU20; o,*
- 2. Procedimiento paralelo: En los casos que el administrado opte por realizar el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terrenos de forma paralela a los procedimientos de licenciamiento de LMU 10 y LMU 20, los proyectos técnicos que se presenten ante la autoridad competente en materia de licenciamiento, se ajustarán al área del levantamiento*

topográfico en la que conste la firma de un profesional responsable, acompañados de una declaración juramentada por parte del propietario en la que se señale que el proyecto propuesto cumple las normas metropolitanas vigentes.

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

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

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

b. Sustento Legal

- Por regla general, se verificará el cumplimiento del ordenamiento jurídico aplicable a un trámite administrativo con posterioridad al otorgamiento de la correspondiente autorización, permiso, certificado, título habilitante o actuación requerida en virtud de un trámite administrativo, empleando mecanismos meramente declarativos determinados por las entidades y reservándose el derecho a comprobar la veracidad de la información presentada y el cumplimiento de la normativa respectiva, conforme lo establece el numeral 3, del artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.
- Se presumirá que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud de trámites administrativos son verdaderas, bajo aviso a la o al administrado de que, en caso de verificarse lo contrario, el trámite y resultado final de la gestión podrán ser negados y archivados, o los documentos emitidos carecerán de validez alguna, sin perjuicio de las sanciones y otros efectos jurídicos establecidos en la ley, conforme lo señala el artículo 10 de la Ley ibidem.
- La verificación del cumplimiento de normas técnicas o legales en los procedimientos de emisión de autorizaciones para el fraccionamiento del suelo y la construcción se realizarán con posterioridad al otorgamiento de la correspondiente autorización para su ejecución, empleando mecanismos meramente declarativos, sin revisión previa, como lo determina el artículo 38 del Reglamento General a la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos. Adicionalmente este mismo artículo señala que, se entiende por mecanismos declarativos aquellos por los cuales, el interesado entrega a la Administración la información relevante

del proyecto mediante formularios y formatos normalizados para acceder inmediatamente a los documentos con los que se permite la ejecución de dicho proyecto.

Finalmente establece que, la aplicación de sistemas de control posterior conlleva necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

c. Sustento Técnico

Como lo señala la normativa legal la verificación del cumplimiento de normas técnicas o legales en los procedimientos de emisión de autorizaciones para el fraccionamiento del suelo y la construcción debe realizarse de manera posterior al otorgamiento. En tal sentido, para que los procesos de habilitación del suelo y edificación que se llevan a cabo dentro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplan con la ley, se habilita un proceso declarativo de regularizar los excedentes y diferencias de áreas.

Con esto, el administrado puede iniciar su proceso de obtención de certificados de conformidad y Licencia Metropolitana Urbanística de manera paralela a la del proceso de regularización de áreas, haciéndose responsable exclusivo de las consecuencias que se generen al momento de evidenciar que la información presentada como declarativa es errónea o falsa.

Pero considerando la posibilidad de que existan administrados que decidan realizar este proceso previo a iniciar el proceso de obtención de certificados y licencias, queda habilitada esta opción.

7. Pago en especie por ZUAE - Mapas de ZUAE (Art. 11, 12, 19)

a. Problemática

Pago en especie por ZUAE

Actualmente la Concesión Onerosa de Derechos (COD) en la Ordenanza Metropolitana de Incremento de pisos por suelo creado habilita el pago en especie para las edificaciones que se encuentran en los polígonos de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte por medio de la aplicación de parámetros de Eco-Eficiencia excluyendo este método de pago en Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), limitando el pago a dinero de contado o por cronograma de pagos. Esta condición fomenta que los recursos generados por compra de edificabilidad en ZUAE se dirijan directamente a ejecución de obra pública prioritaria. Adicionalmente, el pago en especie acordado entre el promotor y la Administración General genera oportunidades de empleo a diferentes profesionales de la construcción y activa el encadenamiento productivo local.

Mapas de ZUAE

En atención a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 003 de 02 de mayo de 2019, que en su parte pertinente establece: “(...) *En el mismo plazo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ajustará los parámetros y método de delimitación de los polígonos de influencia y piezas urbanísticas donde aplica la figura de suelo creado por eco-eficiencia, estos*

instrumentos serán puestos en conocimiento del Concejo Metropolitano, para su aprobación mediante resolución.”, la cual todavía no ha sido aprobada por parte del Concejo Metropolitano, y por ende no se ha obtenido un mapa definitivo que contenga el ajuste y definición de los polígonos de compra de edificabilidad por eco eficiencia y ZUAE, se propone incorporar el artículo 19, con el objetivo de que la generación de polígonos de compra de edificabilidad sean incorporados en un solo mapa que evidencie una planificación de aprovechamiento urbanístico integral para todo el distrito y que vaya en relación al Modelo Territorial Deseado para el DMQ.

a. Propuesta Normativa

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

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

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

b. Sustento Legal

- La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), introduce en la legislación municipal diversos instrumentos de planificación urbanística y de financiamiento del desarrollo urbano entre los cuales consta la Concesión Onerosa de Derechos respecto de la cual, en la parte pertinente del Artículo 72 se establece: *“los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. (...).”* En este mismo sentido, el Artículo 73 de la misma norma antes invocada, dispone que los derechos concedidos a un tercero para favorecer un mayor aprovechamiento urbanístico de la tierra estarán sujetos al pago, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, y *“(...) se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura”. En el mismo artículo, la Ley insiste y precisa que “los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad”* y aclara que *“los pagos en especie no*

suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas".

Base legal: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo

"Art. 72.- Concesión onerosa de derechos. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo."

c. Sustento Técnico

Se propone incorporar a la Concesión Onerosa de Derechos, establecida por incremento de pisos en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), el pago en especie con el objetivo de vincularlo al "*Catálogo Único de Obras*" propuesta en esta ordenanza "*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*", ofreciendo la alternativa de realizar la inversión pública a través de la captura de recursos públicos sin necesidad de que dichos recursos ingresen a las arcas municipales y tengan que ser asignadas internamente para ejecución de obra pública. La propuesta no altera el cálculo de la fórmula ni al pago con dinero de contado o por cronograma de pagos que se encuentra vigente; únicamente ofrece al promotor otra forma de pago, en beneficios de la ciudad.

A continuación se detalla el monto total recaudado por la compra de edificabilidad, tanto por ZUAE como por proyectos de Eco-Eficiencia, en el periodo comprendido entre Febrero 2012 - Junio 2020. Estos valores evidencian un considerable monto recaudado por ZUAE, el cual podría ser

destinado, a través de pago en especie, a la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, entre otros, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad.

Tabla Resumen de estadísticas de "Contribución Especial" y "Concesión Onerosa de Derechos"				
feb 2012 - jul 2020		ZUAE	Eco-Eficiencia	Total
	Número de proyectos	269	73	342
	Total recaudado	\$ 19.216.477,35	\$ 10.669.816,66	\$ 29.886.294,02
	Número de m ² adicionales	216602,16	105792,22	322394,38
	Promedio de # de pisos adicionales	1,933	2,945	2

Estadística de ingresos generados por la compra de edificabilidad

8. Concesión Onerosa de Derechos: Ambigüedad en la fórmula de calculo (Arts. 13)

a. Problemática

La figura de suelo creado permite a los promotores inmobiliarios un mayor aprovechamiento de los lotes donde construyen sus proyectos, haciéndolos más rentables al adquirir área de construcción que finalmente podrán vender. Sin embargo, este aprovechamiento está condicionado por reglas relacionadas a los coeficientes de ocupación, los cuales están determinados por los diferentes tipos de áreas calculadas en el proyecto.

Es en estos cálculos dónde se pueden presentar ambigüedades por la interpretación de los tipos de áreas a tomar en cuenta. La presente reforma busca aclarar estas interpretaciones para que los promotores puedan optimizar su diseño y el cálculo del volumen de compra de edificabilidad de una manera rápida y eficiente.

b. Propuesta Normativa

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

a.- Sustitúyase el segundo inciso por el siguiente texto: "La cuantía de la COD por suelo creado se determinará por cada metro cuadrado (m²) de área útil

autorizado por sobre lo establecido en el PUOS (número de pisos), con la aplicación de la siguiente fórmula:

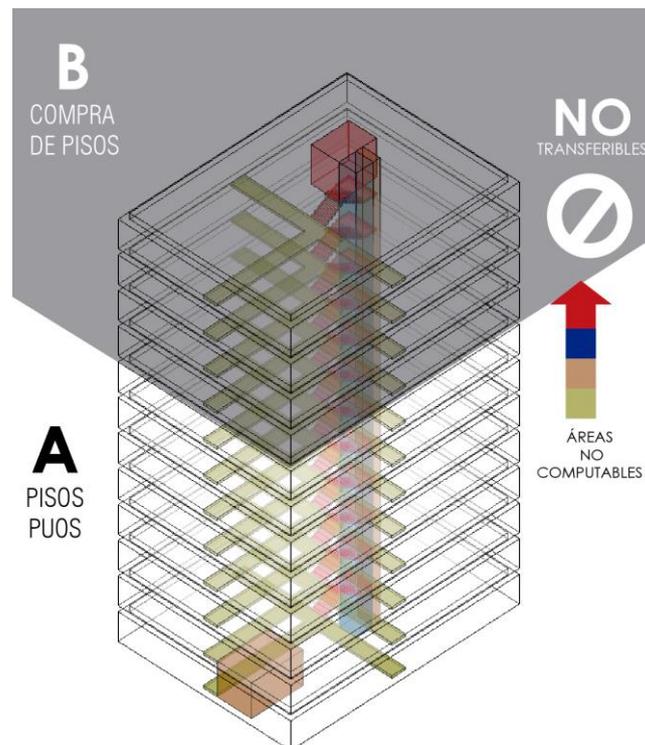
b.- Sustitúyase la descripción de la variable AU(e) de la fórmula de COD, por el siguiente texto: “Área útil excedente a la asignada por el PUOS, medida en metros cuadrados (m²) que excede la altura permitida por el PUOS medida en número de pisos.”

c. Sustento Legal

- El artículo 240 de la Constitución establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.
- El artículo 266, en concordancia con el artículo 264 numeral 2 de la Constitución determina que es competencia de los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos regular y controlar el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en su jurisdicción.
- Los artículos 55, literal a) y 58 del COOTAD; 9 y 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS); ratifican a su vez, la competencia de los gobiernos autónomos descentralizados para regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en su jurisdicción.
- Los “instrumentos de gestión del suelo” “son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano”, entre los que constan los “Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano”, de la cual forma parte la concesión onerosa de derechos de edificabilidad, de conformidad con lo prescrito en los artículos 47 numeral 5 y 72 de la LOOTUGS, y artículos 26, 27 y 41 de su Reglamento de aplicación.
- El artículo 87 del COOTAD, letras u) y y) establecen la atribución exclusiva del Concejo Metropolitano para: “u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;(…)”.

d. Sustento Técnico

Las propuesta planteada en el artículo 10 del proyecto de ordenanza busca unificar terminologías respecto a la figura de suelo creado, evitando ambigüedades en la interpretación del texto; manteniendo el criterio de cálculo de aprovechamiento por sobre lo establecido en el PUOS.



Esquema de la compra de edificabilidad

- La zonificación define el aprovechamiento del suelo en función del COS TOTAL y de la altura medida en número de pisos.
- Es de conocimiento general que un proyecto nunca llega a ocupar el 100% del COS TOTAL debido a la presencia de corredores, gradas, ductos, etc. Sin embargo, construir por encima del número de pisos establecido en el PUOS ya genera un mayor aprovechamiento del suelo, y por ende, se debe calcular la Concesión Onerosa de Derechos de acuerdo a la normativa vigente.
- Los metros cuadrados que no se ocupan en el COS TOTAL no pueden ser transferidos de forma gratuita a pisos adicionales por encima de la altura establecida en el PUOS.

9. Concesión Onerosa de Derechos: Proceso de pagos en especie (Art. 17)

a. Problemática

El proceso de pago en especie permite que la compra de edificabilidad pueda ser pagada mediante la ejecución de una obra pública de infraestructura, equipamiento o intervención en el espacio público en beneficio de la ciudad. Actualmente el proceso de pago en especie no contempla el costo de diseños y estudios de la obra (costos indirectos), únicamente considera costos de ejecución de la misma (costos directos).

La presente reforma busca incluir los costos de estudios y diseño del proyecto sin que estos superen el 10% del costo total de la intervención, permitiendo que la Municipalidad reconozca estos rubros que son fundamentales para la ejecución de obras mayores.

a. Propuesta Normativa

Artículo 17.- Incorpórese al final del artículo IV.1.410 de la “Valoración de los pagos en especie” del Código Municipal, un nuevo inciso, con el siguiente texto:

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

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

b. Sustento Legal

- El artículo 240 de la Constitución establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.
- Por su parte, el artículo 266, en concordancia con el artículo 264 numeral 2 de la Constitución determina que es competencia de los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos regular y controlar el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en su jurisdicción.
- Los artículos 55, literal a) y 58 del COOTAD; 9 y 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS); ratifican a su vez, la competencia de los gobiernos autónomos descentralizados para regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en su jurisdicción.
- Los “instrumentos de gestión del suelo” “son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano”, entre los que constan los “Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano”, de la cual forma parte la concesión onerosa de derechos de edificabilidad, de conformidad con lo prescrito en los artículos 47 numeral 5 y 72 de la LOOTUGS, y artículos 26, 27 y 41 de su Reglamento de aplicación.
- El artículo 87 del COOTAD, letras u) y y) establecen la atribución exclusiva del Concejo Metropolitano para: “u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;(…)”.

c. Sustento Técnico

Los lineamientos generales para la intervención en espacio público en el entorno del proyecto de acuerdo al art. IV.1.398 del código municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, menciona en el anexo 8, sección ii, literal b, que la propuesta de intervención en el espacio público del entorno del proyecto debe tener un nivel de anteproyecto y no requiere de estudios definitivos. Para que el mencionado “Anteproyecto” pase a una fase de “Proyecto” y pueda ser utilizado para la ejecución de una obra requiere de estudios definitivos de diseño e ingenierías, los cuales tienen un costo que representa un 10% del total de costos directos de la obra y los promotores inmobiliarios estarían en capacidad de realizarlos invirtiendo muchas veces los recursos del personal a su cargo.

10. Concesión Onerosa de Derechos: Limitaciones territoriales del pago en especie (Arts. 14, 15, 16)

a. Problemática:

Actualmente el mecanismo de pago en especie esta limitado a los mapas anexos a las Ordenanza Metropolitana No. 003 de incremento de pisos por suelo creado, según lo establecido en la ordenanza. Sin embargo estos mapas cubren la meseta central de la ciudad que es el área con mayor cobertura de equipamientos y servicios, limitando la ejecución de obras en otras zonas que presentan mayor necesidad de intervención. La presente propuesta busca incentivar el pago en especie más allá de los mapas promoviendo el desarrollo de otros sectores con necesidades de obra pública e incluso, en caso de existir, obras con diseños definitivos pero sin asignación presupuestaria por la Municipalidad.

b. Propuesta Normativa

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

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

El mencionado informe sustentará la suscripción del convenio de pago a celebrarse entre el promotor y la Administración General. El convenio de pago, debidamente suscrito, será exigible por la Administración Zonal correspondiente, previa emisión de la LMU (20).”

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

“Para efectos del cumplimiento del pago en especie:

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

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

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

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

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

Artículo 16.- 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”.

c. Sustento Legal

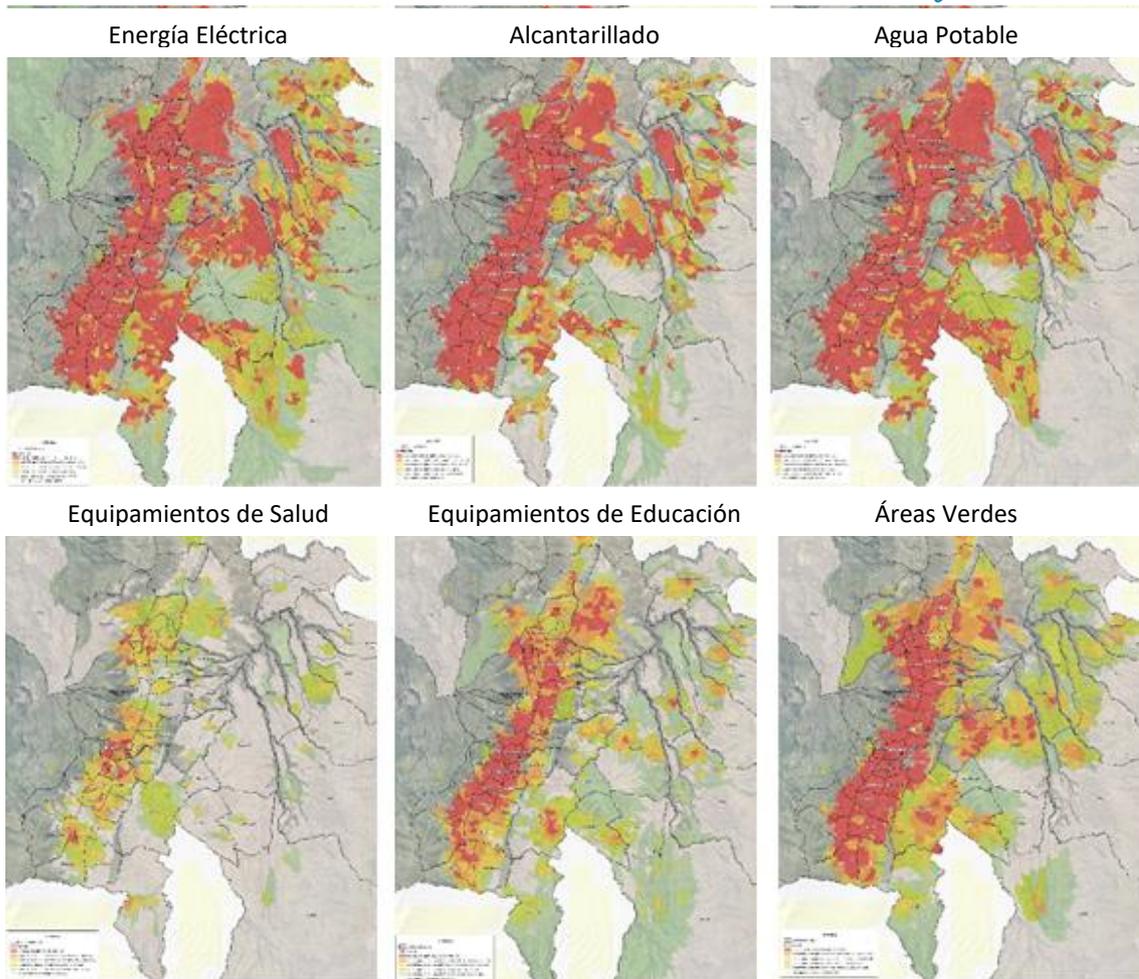
- La LOOTUGS establece en el artículo 73 que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas. Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

d. Sustento Técnico

La propuesta normativa en esta sección tiene dos criterios técnicos. El primer criterio hace referencia a los artículos 14 y 15 del presente proyecto de Ordenanza en el cual se busca priorizar las obras que se requieren en el territorio y no son financiadas con el presupuesto municipal; para lo cual se propone la creación del “Catálogo Único de Obras de Renovación Urbana” el cual deberá ser elaborado por la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, considerando que es la institución que a través de sus administraciones zonales conoce las necesidades del territorio así como los proyectos de presupuestos participativos que no han sido financiados. La elaboración del catalogo por parte de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana será en coordinación con las administraciones zonales y empresas publicas metropolitanas. Adicionalmente se propone un “Catalogo Único de Proyectos VIS”, a cargo de la Empresa Publica Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Actualmente como está contemplada la Ordenanza, queda a iniciativa del promotor la propuesta de pago en especie, la cual es validada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con las entidades encargadas de desarrollar la infraestructura; sin embargo, el “Catálogo Único de Obras de Renovación Urbana” y “Catálogo Único de Proyectos VIS” permitirá que las propuestas de pago en especie provengan de una planificación previa coordinada y analizada por el MDMQ mediante información proveniente directamente de las Administraciones Zonales y Empresas Públicas Metropolitanas que conocen las necesidades del territorio. Esto mejorará la efectividad de las intervenciones, así como la reducción en los tiempos que actualmente requieren los análisis de las propuestas de los promotores, quienes podrán directamente ejecutar obras previamente validadas y que consten en el catálogo.

El segundo criterio respecto al artículo 16 propone eliminar la exclusividad de ejecución de obras por concepto de pago por concesión onerosa de derechos a los Mapas definidos. Esto permitirá que se puedan realizar obras en otros sectores de la ciudad que no consten en dichos mapas y que las requieran con urgencia; ampliando la cobertura de equipamientos y servicios que actualmente tiene una limitación territorial según lo muestran los siguientes mapas:



Cobertura de equipamientos y servicios

11. Concesión Onerosa de Derechos: Techos de estacionamientos (Art. 18)

a. Problemática

Por efecto de la pandemia producida por la COVID-19 y con el objetivo de reducir la posibilidad de contagio colectivo, se ha limitado el aforo máximo permitido dentro del transporte público urbano del Distrito Metropolitano de Quito. El aforo máximo, establecido por el Comité de Operaciones de Emergencia (COE) Metropolitano el 21 de agosto de 2020, se mantiene en el 50% suponiendo un incremento en alternativas de movilidad diferente al Sistema Integrado de Transporte. Es así, que se propone, viabilizar la oferta de un estacionamiento por unidad habitacional, garantizando diversas opciones de movilidad para el ciudadano.

Adicionalmente, se recomienda una reducción progresiva de los porcentajes de flexibilidad de número de estacionamientos en las edificaciones que incrementen pisos, acorde al incremento en el uso del sistema integrado de transporte, el cual incluirá la primera línea de Metro del DMQ.

Adicionalmente, se ha evidenciado que los bienes que cuentan con estacionamientos incluidos son más atractivos y facilitan su comercialización lo cual aporta a la reactivación económica.

b. Propuesta Normativa

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

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

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

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

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

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

Todos los proyectos podrán reducir o incluso eliminar el número de estacionamientos previstos en esta nota, sin perjuicio de beneficiarse del puntaje que pudieren obtener por este efecto en la calificación de

este parámetro en la matriz de eco-eficiencia prevista para evaluar dichos proyectos."

c. Sustento Legal

- El artículo 240 de la Constitución establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.
- El artículo 266, en concordancia con el artículo 264 numeral 2 de la Constitución determina que es competencia de los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos regular y controlar el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en su jurisdicción.
- Los artículos 55, literal a) y 58 del COOTAD; 9 y 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS); ratifican a su vez, la competencia de los gobiernos autónomos descentralizados para regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en su jurisdicción.

d. Sustento Técnico

Según el *"Cuadro No. 7 Requerimientos mínimos de estacionamientos para vehículos livianos por usos"* de las Reglas de Arquitectura y Urbanismo, se establece que la vivienda cuya área sea igual o menor a 65 m² contará con 1 estacionamiento cada 2 viviendas. Se propone que *"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"*.

Uno de los principales objetivos del incremento de pisos alrededor del sistema integrado de transporte público es la reducción de estacionamientos, con el objetivo que el ciudadano haga uso del transporte público, reduciendo el uso del transporte privado motorizado. Sin embargo, se ha evidenciado desde el sector inmobiliario que la oferta de unidades de vivienda no se comercializa sin una oferta mínima de estacionamientos, lo que genera una afectación de comercialización y aglomeración de densidades demográficas hacia la meseta principal y centralidades del DMQ. Esto, sumado al limitado aforo máximo permitido dentro del transporte público urbano del Distrito Metropolitano de Quito. El aforo máximo, establecido por el Comité de Operaciones de Emergencia (COE) Metropolitano el 21 de agosto de 2020, se mantiene en el 50% suponiendo un incremento en alternativas de movilidad. Sumando a esto los retrasos en la ejecución de obra del Metro de Quito, aplazando su operatividad, se propone al menos un estacionamiento por departamento, garantizando varias opciones de movilidad para el ciudadano.

La propuesta busca impulsar la reactivación económica a través de la comercialización del bien que de acuerdo al mercado, incrementa su atractivo a la venta al contar con al menos un estacionamiento, teniendo en cuenta que, con el incremento progresivo del uso del Sistema Integrado de Transporte, se deberá reducir la flexibilidad de número de estacionamientos a rededor de las estaciones de sistemas de transporte masivo.

El Artículo 10 de la Ordenanza Metropolitana No. 003 publicada en Registro Oficial Suplemento 23 de 7 de agosto del 2019 establece condiciones al número máximo de estacionamientos de vehículos livianos en proyectos eco-eficientes con uso residencial y de oficinas en áreas de influencia de las estaciones del Metro de

Quito y de las paradas de BRT excluyendo los estacionamientos vinculados al uso comercial. Reconociendo que varios proyectos de eco-eficiencia incorporan a sus propuestas usos comerciales y este uso tiene incidencia directa en el incremento de desplazamientos motorizados, se considera necesario establecer un límite de estacionamientos para comercios. Adicionalmente, se ha identificado que la falta de esta aclaración en la ordenanza actual permite que se incremente el número de estacionamientos justificando como plazas de uso comercial.

12. Subutilización de predios inventariados (Art. 20)

a. Problemática

Se ha evidenciado que existen lotes inventariados, por fuera del Centro Histórico de Quito - CHQ, que tienen edificaciones con valor patrimonial, que en ciertos casos, ocupan una mínima fracción o porcentaje parcial del lote en relación a su Coeficiente de Ocupación en Planta Baja (COS PB) y afectan a la totalidad del lote, repercutiendo en una subutilización importante de predios estratégicamente localizados.

Varios de los lotes, por fuera del CHQ, que contienen edificaciones patrimoniales se encuentran abandonados con sus edificaciones en estado de deterioro. Este escenario se repite en varios inmuebles localizados en todo del Distrito, por varias causales, entre las principales son la inviabilidad financiera, ya que la intervención en el patrimonio representa costos de inversión elevados, y la complejidad que representa la rehabilitación de dicha edificación patrimonial, ya que se requiere de mano de obra especializada y escasa, y estrictas condiciones de intervención.

Con el objetivo de promover un equilibrado aprovechamiento en las áreas libres excedentes de dichos lotes sub utilizados y con el objetivo de que las edificaciones con valor patrimonial puedan ser rehabilitadas y puestas en valor, se propone que, de existir, dichas áreas libres excedentes en lotes que contengan edificaciones patrimoniales, las mismas puedan ser aprovechadas con nuevas edificaciones que, entre otras obligaciones y condiciones, deban recuperar e integrar la edificación patrimonial al proyecto propuesto, jerarquizando y rescatando el patrimonio de la ciudad que se encuentre en constante estado de deterioro.

De esta manera se espera, incentivar a los propietarios de dichos inmuebles a que rehabiliten las edificaciones patrimoniales, con un claro modelo de viabilidad financiera para poder invertir en la recuperación de nuestro patrimonio.

El artículo propuesto, sustituye a un artículo existente del código municipal "*Intensificación de la ocupación del suelo (COS)*", incorporando el detalle de las condiciones y obligaciones para implementar la propuesta de intensificación constructiva, con el objetivo de respetar, jerarquizar y rehabilitar las edificaciones con valor patrimonial, viabilizando financieramente dicha intervención a través de la compensación con aprovechamiento urbanístico.

b. Propuesta Normativa

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

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

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

o ponga en riesgo sus condiciones de habitabilidad y de estabilidad estructural.

- h. Los lotes que apliquen al presente instrumento, deberán cumplir con un área mínima de 2.000 m², el área libre edificable deberá cumplir también con los parámetros de zonificación establecida y se acogerán los literales antes indicados en el presente.*

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

c. Sustento Técnico

El Distrito Metropolitano de Quito cuenta con un inventario selectivo de Bienes Inmuebles Patrimoniales que han sido registrados mediante actos legislativos del Concejo Metropolitano de Quito como Bienes pertenecientes al Patrimonio de la Ciudad, todos estos bienes fuera de la delimitación del Centro Histórico de Quito cuentan con características de zonificación que pueden ser aprovechables con obra nueva que implique en primera instancia la protección del bien patrimonial y segundo poder ocupar las áreas libres del terreno que pueden estar subutilizadas.

En este sentido, la propuesta de normativa ha sido desarrollada para que el proyecto de obra nueva en predios inventariados no afecte las características patrimoniales del bien y se permita que estos bienes tengan acceso por ejemplo a los instrumentos compensación e incremento de edificabilidad contemplados en la normativa vigente.

Para acceder a este beneficio, el administrado deberá presentar un proyecto arquitectónico completo en el cual se evidencia la rehabilitación del bien patrimonial y el sustento técnico para la edificación nueva en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la misma que emitirá el informe respectivo para su revisión en la Subcomisión Técnica de Áreas Históricas y Patrimonio para luego contar con la aprobación de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio de acuerdo a la delegación que tiene esta en la Declaratoria de Patrimonio Nacional de 1984. Es preciso acotar que el proyecto deberá cumplir con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes.



Flujo de proceso administrativo

d. Recomendación

Una vez analizado la propuesta del texto del articulado remitido por la Comisión de áreas Históricas, se ha evidenciado que en el proceso de desarrollo del texto, se ha omitido la posibilidad de intensificar los coeficientes mediante el instrumento de compensación. Dicho instrumento, que estaba establecido en el texto original del artículo IV.4.44 del Código Municipal, tiene por objetivo incentivar la rehabilitación de bien, a través de una justa compensación de las cargas económicas de dicha rehabilitación, con mayor aprovechamiento urbanístico que equilibre la viabilidad financiera del proyecto.

Consecuentemente, se recomienda realizar la siguiente modificación al texto del presente artículo:

“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 en los coeficientes de ocupación del suelo, por encima de lo establecido en el PUOS y demás instrumentos de planificación, hasta por 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: (...)”

13. Estacionamientos para proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Público (VIP) – Art. 21

a. Problemática

Se ha evidenciado que la aplicación de los requerimientos de estacionamientos establecido en el cuadro No. 7, “*Requerimiento mínimo de estacionamientos de vehículos livianos por usos (2)*” en proyectos calificados como Vivienda de Interés Social (VIS) puede exigir un exceso de estacionamientos en relación a la demanda real de parqueaderos en dichos proyectos, generando una subutilización de la infraestructura ejecutada y la generación de costos innecesarios al proyecto, que finalmente inciden en el precio final de las viviendas, encareciéndolas.

Se propone una flexibilización del rango permitido como requerimiento mínimo de estacionamientos para proyectos VIS con el objetivo de minimizar espacios subutilizados y optimizar el costo final del proyecto impulsando de esta forma la comercialización de viviendas a un costo más asequible.

Esta propuesta no limita a que los proyectos por fuera de las zonas de Eco Eficiencia, según sus estudios de mercado y la demanda comercial, puedan implementar un mayor número de estacionamientos si así lo requiere el proyecto.

b. Propuesta Normativa

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

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

c. Sustento Legal

- El artículo 240 de la Constitución establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.
- El artículo 266, en concordancia con el artículo 264 numeral 2 de la Constitución determina que es competencia de los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos regular y controlar el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en su jurisdicción.
- Los artículos 55, literal a) y 58 del COOTAD; 9 y 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS); ratifican a su vez, la competencia de los gobiernos autónomos descentralizados para regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en su jurisdicción.

d. Sustento Técnico

- Se propone flexibilizar la exigencia de número de estacionamientos para proyectos calificados como Vivienda de Interés Social (VIS), ya que se ha evidenciado que el requerimiento mínimo actual, establecido en el cuadro No. 7, “*Requerimiento mínimo de estacionamientos de vehículos livianos por usos (2)*”, puede producir un exceso de estacionamientos en relación a los realmente requeridos por los usuarios, produciendo una subutilización del espacio y un incremento en el costo final del proyecto. Con el objetivo de minimizar estos efectos, se reduce el requerimiento mínimo de estacionamientos ampliando el rango de estacionamientos permitidos.
- Según datos oficiales del INEC (2016), la provincia de Pichincha tenía la tasa más alta de autos por habitante a escala nacional con 24 autos por cada 100 habitantes. Según esta información el 24% de la población de la provincia cuenta con al menos un vehículo. No se cuenta con información específica del Distrito Metropolitano de Quito sin embargo, al ser capital de provincia, podría tener un índice superior de hasta el 30%. De esta forma se justifica la relación “*1 unidad por cada 3 viviendas*” propuesta como requerimiento mínimo de estacionamientos para proyectos calificados como Viviendas de Interés Social VIS.

14. Incremento de Edificabilidad – Instrumento de Compra de edificabilidad en Planta Baja (Régimen Permanente: Arts. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 / Régimen Transitorio: Arts. 31)

a. Sustento Legal

El artículo 8 de la LOOTUGS establece que "el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.(...)";

El artículo 25 de la LOOTUGS establece: Edificabilidad. La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Artículo 26 de la LOOTUGS establece: **Edificabilidad básica.** La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria.

La LOOTUGS en su artículo 71 contempla los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, entre los cuales “Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo”; dentro de este instrumento se enmarca el incremento de edificabilidad en el Distrito Metropolitano de Quito.

El GAD del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a los artículos 84 y 85 del COOTAD, tiene las siguientes funciones:

c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

h) Promover los procesos de desarrollo económico local en su jurisdicción poniendo una atención especial en el sector de la economía social y solidaria, para lo cual coordinará con los otros niveles de gobierno

n) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción del distrito metropolitano, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

Mismas que se complementan con lo previsto en el artículo 2, numeral 1) de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, que establece:

1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;

14.1. Régimen Permanente

a. Problemática

Actualmente la redacción de la Ordenanza de Incremento de pisos por suelo creado, aplica únicamente al incremento de altura (pisos). El proyecto de ordenanza propone el incremento de edificabilidad en planta baja, por lo que se propone una modificación a los textos que hacen referencia a “incrementos de pisos” por “incremento de edificabilidad”; entendiéndose que la edificabilidad puede estar relacionada a coeficientes de ocupación en planta baja (COS PB) como coeficientes de ocupación total. (COS Total)

b. Propuesta Normativa

Artículo 22.- En el Sub Parágrafo III del Parágrafo II “De la Edificación o Aprovechamiento Urbanístico”, de la Sección VI “Del Desarrollo Urbanístico”, del Capítulo II “Régimen General del Suelo”, del Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito”, del Libro IV.1. “Del Uso de Suelo”, del Libro IV “Del Eje Territorial” del Código Municipal, sustitúyase el título “*DEL INCREMENTO DE PISOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO*” por el siguiente “*DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO*”.

Artículo 23.- Sustitúyase el artículo IV.1.94 del Código Municipal por el siguiente texto:

“Artículo IV.1.94.- Incremento de edificabilidad.- Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de edificabilidad, por sobre lo establecido en el PUOS y demás instrumentos de planificación, pero dentro de los límites establecidos en el ordenamiento jurídico

metropolitano y sujetándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.”

Artículo 24.- Sustitúyase el artículo IV.1.95 del Código Municipal por el siguiente texto:

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

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

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

Artículo 26.- Sustitúyase el artículo IV.1.97 del Código Municipal por el siguiente texto:

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

Artículo 27.- En los numerales 1, 2 y 3 del artículo IV.1.100 “Autoridad Administrativa Competente” del Código Municipal, reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 003 de 2019, sustitúyase la frase “número de pisos” por “edificabilidad”.

Artículo 28.- En literal b. del numeral 1 del artículo IV.1.102 “Procedimiento Administrativo Simplificado” del Código Municipal, reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 003 de 2019, sustitúyase la frase “número de pisos” por “edificabilidad”.

Artículo 29.- En los numerales 1, 2 y 3 del artículo IV.1.103 “Procedimiento Administrativo Especial” del Código Municipal, reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 003 de 2019, sustitúyase la frase “número de pisos” por “edificabilidad”.

Artículo 30.- A continuación del Título VIII DEL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS ECO-EFICIENTES UBICADOS EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA METROPOLITANO DE TRANSPORTE Y PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN

ESPECIAL (ZUAE), del Libro IV.1 “Del uso de suelo” del Código Municipal, incorpórese el siguiente Título:

“TÍTULO [...]

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

Art. (...) 1.- Objeto.- Este Título tiene por objeto la regulación del incremento de edificabilidad en planta baja para los proyectos comerciales que integren la planta baja al espacio público.

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

Art. (...) 2.- Ámbito de aplicación.- El presente Título se aplica a proyectos comerciales que integren la planta baja al espacio público en suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. (...) 3.- Condiciones arquitectónicas urbanísticas obligatorias.- Los proyectos comerciales que integren la planta baja al espacio público y que soliciten incremento de edificabilidad en planta baja, deberán sujetarse a las forma de ocupación de la zonificación asignada en los instrumentos de planificación vigente y acogerse a las condiciones arquitectónicas urbanísticas que determine la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda a través de una Resolución Administrativa, entre las cuales se incluirá la intervención obligatoria del espacio público del entorno del proyecto.

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

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

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

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.

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

Art. (...) 7.- Del pago de la Concesión Onerosa de Derechos.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos resultante de la

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

Art. (...) 8.- Procedimiento de Aprobación del Incremento de Edificabilidad.- Los proyectos comerciales que integren la planta baja al espacio público se acogerán al procedimiento ordinario de licenciamiento ante la Administración Zonal competente.

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

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

c. Sustento Técnico

Los artículos 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del presente proyecto de ordenanza sustituye la frase “*número de pisos*” por “*edificabilidad*”. El artículo 4 de la LOOTUGS, establece un glosario para la aplicación de la ley el cual define:

“Edificabilidad. Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuido por el suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.”

En este contexto, al reemplazar “*número de pisos*” por “*edificabilidad*” la normativa abarca otras formas de aprovechamiento constructivo, sin limitarlo exclusivamente a la altura (número de pisos). Por ejemplo, el artículo 30 del presente proyecto de ordenanza propone el *incremento de edificabilidad por suelo creado en proyectos comerciales que integren la planta baja al espacio público*; esta propuesta amplía la capacidad constructiva en planta baja (Coeficiente de Ocupación de Planta Baja – COS PB), por lo que la redacción actual “*número de pisos*” limita la aplicación de esta propuesta y otras formas de aplicación del presente instrumento. La propuesta de sustitución de la frase no afecta la fórmula de cálculo, procedimiento, polígonos de aplicación ni reglas técnicas vigentes, únicamente consolida conceptos definidos en la LOOTUGS.

Sustento artículo 30

De acuerdo a la normativa nacional y local vigente, el GAD del DMQ tiene la posibilidad de regular mediante ordenanza las condiciones de edificabilidad, y por

tanto determinar su incremento, siempre y cuando cumpla con ciertas condiciones previstas normativamente, a través de ordenanzas y la LOOTUGS.

De acuerdo a la legislación nacional vigente, la edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo sobre la cual se podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico.

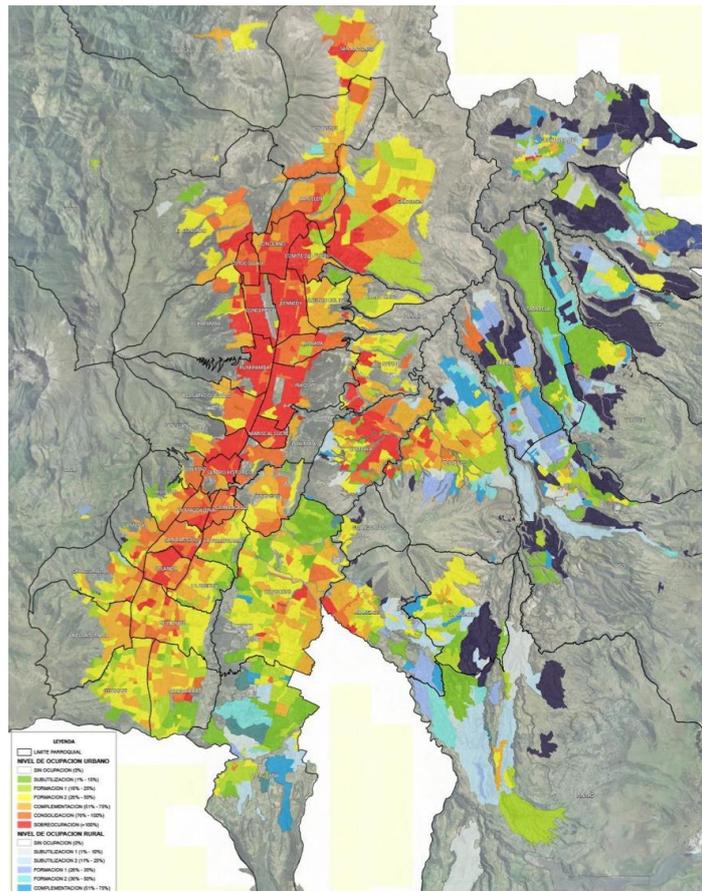
Este tipo de norma urbanística se utiliza para la asignación de edificabilidad a los predios que podrán ser objeto de la aplicación de herramientas de concesión onerosa de derechos de construcción, como la venta de pisos o de volumen edificables, sea este por contraprestación monetaria o en especie.

Para conceder un aumento de edificabilidad se debe considerar el tamaño de lotes, la forma de ocupación y su localización.

El modelo poli céntrico, diverso y compacto del DMQ establece centralidades urbanas que se incluyen desde los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial aprobados en los años 2012 y el vigente del 2015, donde ya se plantean modelos de mayores densidades poblacionales y edificatorias en zonas servidas y equipadas de la ciudad, con la finalidad de lograr una mezcla adecuada de usos comerciales y residenciales.

En la meseta central del DMQ se ha identificado subutilización del suelo y bajo aprovechamiento de la norma urbanística, por lo que existe la oportunidad de promover la compactación de esta zona a través de herramientas gestión urbanística que re densifiquen la ciudad y generen una dinámica eficiente y sostenible en cada una de las centralidades determinadas en el Modelo Territorial Deseado.

Por el contrario, el diagnóstico realizado para todo el DMQ evidencia que las construcciones actuales de manera generalizada ya utilizan la planta baja incluso sobrepasando el porcentaje del coeficiente de ocupación permitido, sin pagar por esa área adicional conforme lo establece la LOOTUGS.



Mapa: Ocupación del suelo en COS PB. STHV, 2020

Se propone una modificación al Título de “Incremento de Número de Pisos” y sus arts. IV.1.94, IV.1.95 del Régimen de Suelo contenido en la Ordenanza Metropolitana 001-2019, (contenida actualmente en el Código Municipal para el DMQ), para ser homologados a la terminología contenida en los art. 25 y 26 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, la cual engloba un concepto más amplio que el “número de pisos”. La edificabilidad según el artículo 4 numeral 5) Ibídem se refiere al volumen edificable y capacidad de aprovechamiento del suelo, por lo cual la propuesta implica una posibilidad integral de aumento de dicho aprovechamiento sobre un predio.

Es así, que se establece, con la Sección IX del Proyecto de Ordenanza de Reactivación Económica, una posibilidad no sólo de consolidar el aumento en número de pisos en altura sino también en planta baja (COS PB), pensado en la activación de los comercios de las centralidades, en su relación con el espacio público implícito en el aumento de su COS PB, tema que tiene una relación directa de aplicación con los conceptos homologados de “edificabilidad básica” (actual COS PB), pues lograr un mayor aprovechamiento constructivo “edificabilidad máxima”, mediante el pago de la respectiva concesión onerosa de derechos y la realización de las obras pertinentes sujetas a las normas técnicas de arquitectura y urbanismo. El objetivo de generar mayor dinamismo comercial en la planta baja implica establecer condiciones como la incorporación obligatoria del retiro frontal al espacio público de la acera, para mejorar el perfil de la misma y acoger un mayor distanciamiento en la circulación de las personas.

14.2. Régimen Excepcional Transitorio

Sub tema 1: Incremento de Edificabilidad en proyectos Eco Eficientes y ZUAE - Régimen Excepcional Transitorio Art. 1

a. Problemática

Ante la emergencia sanitaria por el COVID-19 uno de los sectores más afectados económicamente es el de la construcción, teniendo en cuenta que este sector genera una cadena de empleos importante para la ciudad.

Actualmente, el proceso de aprobación para incrementar pisos por suelo creado, especialmente para las edificaciones que se encuentran en los polígonos de las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte, deben pasar por un proceso de revisión y aprobación de la aplicación de los parámetros de Eco-Eficiencia, los cuales evidencian las mejoras del edificio para el medio ambiente y el espacio público. El mencionado proceso de revisión lleva tiempo dada la complejidad técnica de la matriz de eco eficiencia, prolongando el proceso de aprobación del proyecto y por tanto el inicio de la construcción, afectando la cadena de empleos que el proyecto genera tanto con empleados como con proveedores de materia prima y acabados.

Esta afectación es mayor en las pequeñas construcciones, considerando que la aplicación de los parámetros de la matriz de Eco-Eficiencia tiene una mayor afectación a estas que a las edificaciones grandes por el concepto de "economía de escala", es decir, que los costos por aplicar Eco-eficiencia en un edificio grande es de menor impacto que en uno pequeño.

La propuesta de reforma para el régimen transitorio, busca implicar trámites reduciendo tiempos de revisión a través de procesos declarativos mientras se da la revisión de los parámetros técnico. La propuesta incluye sanciones económica frente al incumplimiento.

b. Propuesta Normativa

Artículo 31.- Incorpórese a continuación del Título VIII "DEL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS ECO-EFICIENTES UBICADOS EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA METROPOLITANO DE TRANSPORTE Y PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE)", del Libro IV.1 "Del uso de suelo" del Código Municipal, luego del título agregado con esta reforma, el siguiente Título:

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

Art.- (...) 1.- Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, se observarán las siguientes reglas en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema

Metropolitano de Transporte y Proyectos ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial:

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

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

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

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

b. Etapa de revisión y calificación.- Consiste en la verificación del cumplimiento de las normas administrativas y

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

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

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

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

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

Nota: se incorpora en el régimen excepcional transitorio el Parágrafo I con el régimen sancionatorio para que la entidad metropolitana correspondiente ejerza el control conforme a lo señalado.

c. Sustento Técnico

Literal 1. Proceso de calificación de los proyectos de Eco Eficiencia

La generación del informe de Calificación de Eco-Eficiencia requiere de una evaluación detallada de cada parámetro al que aplica el proyecto, producto de la cual se generan observaciones que se detallan en informes y que los promotores solventan en el proceso. Una vez solventadas las observaciones el proyecto obtiene los puntajes a los que aspiró con su propuesta. El informe que se genera en la mencionada evaluación es un requisito para poder obtener la LMU20, por lo tanto, con esta reforma se espera agilizar los procesos de obtención de la licencia, mediante dos etapas (a) declarativa (b) de revisión y calificación. La garantía de que se solventen las observaciones que pueda emitir el Informe está dada por los mecanismos de control y de sanciones por incumplimiento previstas en el Parágrafo I.

Literal 2. Intervención en el entorno del proyecto

La intervención del espacio público del entorno se propone ser exigible para proyectos mayores a 15 pisos, considerando que estos generan un mayor impacto en el espacio público por lo que se genera esta retribución. El 62% de los proyectos que han aplicado la figura de incremento de edificabilidad son menores a 15 pisos (varían entre 6 y 12 pisos), por lo que este incentivo está dirigido hacia los proyectos más pequeños, y mantiene la exigencia de intervención en los proyectos más grandes.

Sub tema 2: Incremento de COS en PB y COS TOTAL - Régimen Excepcional Transitorio Art. 2

a. Problemática:

La NEC contra incendios expedida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda establece requisitos mínimos para el diseño de instalaciones del sistema contra incendios, incrementando la exigibilidad de medios de egreso para edificaciones sobre los 28 metros de altura. Dadas las particularidades de la morfología y fraccionamiento del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito la aplicación de estos requisitos afecta a la edificabilidad útil de las construcciones, por lo que se propone una alternativa de compensación.

b. Propuesta Normativa

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.*

c. Sustento técnico

Literal a. Manejo de retiros

La ciudad de Quito ha sufrido un acelerado crecimiento en las últimas décadas en su urbanización, incluso de manera descontrolada, generando una clara expansión de la mancha urbana hacia zonas que no están abastecidas por infraestructura, equipamientos, ni servicios básicos. Actualmente Quito tiene aproximadamente 43.000 hectáreas de suelo urbano.

Seguir urbanizando el suelo rural o natural para más suelo con características urbanas, incentiva la impermeabilización del suelo de la ciudad, desencadenando la saturación de las infraestructuras urbanas en eventos extremos, afectando por tanto la resiliencia de Quito.

Con la finalidad de mejorar las condiciones de implantación de las construcciones de la ciudad que incrementen su edificabilidad se incorpora la obligación de dejar retiros permeables que permiten la infiltración del agua al suelo natural, especialmente en sectores que por su alta edificabilidad no tienen capacidad de dejar superficies impermeables, por lo que se hace necesario buscar incentivos para poder garantizar este estándar urbanístico.

Esta propuesta se enmarca en la posibilidad de generar incentivos urbanísticos que permitan, a través de la aplicación de estándares urbanísticos, la mejora de la calidad de habitabilidad a través de parámetros exigibles a las actuaciones urbanísticas.

Literal b. Superficie mayor a 2 lotes mínimos

El modelo de ciudad dispersa responde a un patrón de baja densidad y usos homogéneos concentrados en zonificaciones que producen, aparte de la subutilización del suelo urbano con capacidad de carga, el parcelamiento de lotes mínimos cuya superficie es inadecuada para una buena consolidación de altas densidades.

Este fraccionamiento de lotes es uno de los principales aspectos que limitan actualmente la posibilidad del incremento de los retiros de construcción en la ciudad.

El diagnóstico territorial que desde la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se ha realizado durante el año 2020 ha puesto en evidencia que la mayor parte de lotes de la ciudad no cumplen con el tamaño mínimo de lote que exige el PUOS.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece a la gestión de suelo como un mecanismo para administrar el suelo permitiendo el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades para la distribución equitativa de cargas y beneficios, siendo uno de sus instrumentos la integración inmobiliaria, cuya finalidad es reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, para lo cual, la ley define que para incentivar el uso del mecanismo, el GAD podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

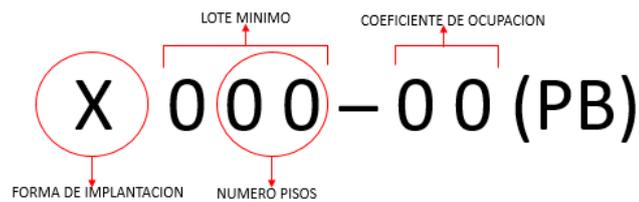
Por la condición parcelaria de los lotes vacantes y subutilizados de Quito, en los cuales es notorio sus pequeñas dimensiones se crea un incentivo al esfuerzo por la unificación parcelaria, incrementando un 5% Del COS PB, al unificar o construir en un lote con una dimensión mínima al doble de la zonificación establecida por el PUOS.

Literal C. Medios de egreso adicional

En Latinoamérica y Ecuador se ha incrementado la tendencia a construir edificios de altura, los cuales están definidos como aquellos que tienen más de 23 o 28 m de altura (8 pisos) por encima del nivel más bajo de acceso de los vehículos del cuerpo de bomberos (según lo estipulado en el CTE-DBSI y NFPA 101, respectivamente), por lo que es imprescindible la aplicación de criterios de seguridad humana y protección contra incendios, definidos por el uso y la ocupación del edificio

La NEC contra incendios establece que toda edificación sobre los 28 metros de altura deberá incorporar un segundo medio de egreso con la finalidad de aportar al sistema de evacuación de las edificaciones. Esta incorporación supone la disminución de la edificabilidad útil en las construcciones.

Para un análisis de la incidencia de la NEC-HS-CI en la consolidación y aprovechamiento de la norma en el DMQ, es necesario tomar en cuenta la forma de implantación de las edificaciones, la superficie mínima permitida de los lotes, el coeficiente de ocupación en planta baja y la edificabilidad permitida según la normativa vigente (PUOS). Estos parámetros se encuentran definidos por zonificaciones según el PUOS, que se identifican de la siguiente manera:



Forma de implantación:

- A: Aislado
- B: Pareado
- C: Continuo
- D: Línea de Fábrica

De un total de 422.758 lotes catastrados en el DMQ, 383.314 se encuentran en zonificación urbana y se han identificado 325. 528 lotes con una superficie entre 0 y 800 m², de esta cifra el 79% se encuentra entre 0 y 400 m², el 14% entre 400 y 600 m² y el 7% entre 600-800 m². De acuerdo a la normativa local, en estos rangos de lote mínimo se ubican la mayor parte de edificaciones urbanas.

A continuación, se muestra un cuadro con la clasificación de estos rangos:

ANÁLISIS DE LOTES DMQ DENTRO DEL RANGO (0- 800m ²)			
Rangos (m ²)	Total de lotes DMQ	Porcentaje	Total
0-400	258727	79%	325528
401-600	44430	14%	
601-800	22371	7%	

Dentro de la zonificación donde la edificabilidad se encuentra entre 6 pisos (considerando un entrepiso máximo de 4 metros) y 12 pisos de altura, se encuentran un total de 15.300 lotes con mayor concentración en las parroquias Ñaquito, Rumipamba, Belisario Quevedo y Mariscal Sucre, donde los requerimientos de la NEC-HS-CI podrían incidir en la viabilidad de proyectos que tengan igual o mayor a altura a los 23 metros, ya que deberán contar con 2 medios de egreso y recorridos de evacuación. En el siguiente gráfico se muestra la cantidad de lotes según el rango de superficies y de zonificaciones sujetas a análisis:

ANÁLISIS DE LOTES DENTRO DEL RANGO (0- 800m2)				
Rangos (m2)	Total de lotes DMQ	Lotes en zonificación	Porcentaje	Total
0-400	258727	6749	55%	12195
401-600	44430	3812	31%	
601-800	22371	1634	13%	
ANÁLISIS DE LOTES DENTRO DE ZONIFICACIONES				
Número de Pisos	Zonificación	Número de lotes	Porcentaje parcial	Porcentaje por pisos
6	A606-35	290	2%	32%
	A606-50	1171	10%	
	A606-50(PB)	307	3%	
	B406-60	217	2%	
	C406-70	75	1%	
	C406-70(PB)	281	2%	
	D406-70	1612	13%	
8	A608-35	72	1%	47%
	A608-50	1983	16%	
	A608-50(PB)	122	1%	
	A608-60(PB)	408	3%	
	B408-60	1	0%	
	C408-70	382	3%	
	C408-70(PB)	31	0%	
D408-70	2783	23%		
10	A610-50	205	2%	8,0%
	A810-35	180	1%	
	D610-70	594	5%	
12	A612-50	1057	9%	12,1%
	C612-70	290	2%	
	A812-35	51	0%	
	A812-50	82	1%	
		12195	100%	100%

Los lotes sujetos a análisis por rangos entre 0 y 800 m2 ascienden a 12.195, el 32% (4.954 lotes) de estos lotes tienen una posibilidad de verse afectados, en caso de que su altura sea igual o mayor a 23 metros, sin embargo, la factibilidad de desarrollar proyectos de 8 o más pisos en lotes de hasta 800m2 representa el 78% (8.241 lotes) del total sujeto a análisis, donde incide tanto en los coeficientes de ocupación del suelo como en la compra de edificabilidad por eco eficiencia o por asignación de edificabilidad máxima conforme lo dispuesto en la LOOTUGS, por tanto el área útil necesaria para la rentabilidad de los proyectos se vería afectada, principalmente en zonificaciones con forma de ocupación aislada, siendo esto un desincentivo para la compactación y re densificación del territorio.

A su vez, dentro de estos rangos de edificabilidad entre 6 y 12 pisos, la superficie del lote es una condicionante para la implantación de los proyectos, donde el 55% (6.749 lotes) del total de lotes dentro de las zonificaciones analizadas se encuentran entre 0 y 400 m2, el 31% (3.812 lotes) entre 401 y 600 m2 y el 13% (1.634) entre 601 y 800 m2.

En las Zonas Urbanas de Asignación Especial (ZUAE) se encuentra una cantidad de 1.549 lotes dentro de los rangos de análisis, de este total el 34% puede edificar hasta 6 pisos, 42% hasta 8 pisos, 6 % hasta 10 pisos y 18% hasta 12 pisos. En estas zonas esta condicionante afecta el desarrollo de los proyectos, ya que se propone un incremento de la edificabilidad, como estrategia de captación de valor

por suelo creado o compensación social de infraestructura. A continuación, se muestra la tabla de lotes y su zonificación dentro de las ZUAE:

DENTRO DE ZONIFICACIONES DE ANÁLISIS Y ZUAE				
Número de Pisos	Zonificación	Número de lotes	Porcentaje parcial	Porcentaje por pisos
6	A606-35	0	0%	34%
	A606-50	225	15%	
	A606-50(PB)	37	2%	
	B406-60	0	0%	
	C408-70	13	1%	
	C406-70(PB)	93	6%	
	D406-70	148	10%	
8	A608-35	0	0%	42%
	A608-50	370	25%	
	A608-50(PB)	0	0%	
	A608-60(PB)	183	12%	
	B408-60	0	0%	
	C408-70	0	0%	
	C408-70(PB)	0	0%	
	D408-70	82	5%	
10	A610-50	29	2%	5,7%
	A810-35	19	1%	
	D610-70	38	3%	
12	A612-50	189	13%	17,5%
	C612-70	73	5%	
	A812-35	0	0%	
	A812-50	0	0%	
		1499	100%	100%

De acuerdo a lo expuesto, en cumplimiento de la normativa nacional vigente en materia de seguridad, y de acuerdo al concepto de edificabilidad contemplado en la LOOTUGS, se sustenta la posibilidad de compensar el área en metros cuadrados que utilizará un medio de egreso adicional redistribuyendo el coeficiente de ocupación total de una edificación, hasta en 1 piso adicional como máximo, de modo que el área útil y la densidad generada por el proyecto se mantenga similar a la que tendría sin la incorporación del segundo medio de egreso.

15. Incentivos Tributarios para proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Público (VIP) - Régimen Excepcional Transitorio Art. 4, 5

a. Problemática

Una vez mantenidas las mesas de trabajo impulsadas por la Comisión de Uso de suelo como estrategia de participación ciudadana para la construcción del presente instrumento, en las cuales se contó con la presencia y criterio de las y los concejales del DMQ, se ha evidenciado acertadamente la necesidad de fortalecer los beneficios sobre el eje social y los sectores más necesitados.

Consecuentemente, se ha evidenciado que el costo de acceso a la vivienda es una de las principales limitantes a las que se enfrentan los ciudadanos que se encuentran con la necesidad de acceder a una vivienda adecuada, digna y asequible.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha buscado mecanismos que incentiven el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Viviendas de Interés Público y que permita incrementar la oferta de vivienda para la ciudadanía residente en el Distrito Metropolitano de Quito, a precios asequibles, con un claro beneficio social y económico para los mas necesitados.

En este sentido se proponen incentivos tributarios, que promuevan el desarrollo de estos proyectos inmobiliarios VIS y VIP.

b. Propuesta Normativa

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

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

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

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

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

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

c. Sustento Legal

- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y

económica, conforme lo establece el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador.

- El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano, así como elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos, de acuerdo a lo establecido en los numerales 1 y 3 del artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador.
- La Vivienda adecuada y digna, se define como *“aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural”*, de acuerdo con el Art. 4 numeral 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- La vivienda de interés social, según lo establecido por el artículo 85 de la LOOTUGS, es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afro ecuatorianos y montubios.
- El artículo 88 de la Ley ibídem, establece que la producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado.
- El Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.
- Con el fin de garantizar los derechos reconocidos en la constitución, respecto de vivienda, e incentivar el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP), se propone establecer incentivos tributarios a los constructores que establezcan este tipo de proyectos.
- Los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos, poseen la facultad tributaria de conformidad a lo previsto en los artículos 186 y 489 del COOTAD.
- El artículo 498 Ibídem establece que, con la finalidad de estimular las actividades productivas, entre ellas, la construcción, se podrá, mediante ordenanza, reducir hasta en un 50% el valor de los tributos regulados en dicho cuerpo legal, entre los que se establecen el impuesto a los predios urbanos y rurales (predial) (Art. 501-526 COOTAD), el impuesto a la patente (Art. 546-551 COOTAD) e impuesto al 1.5 por mil de los activos totales (Art. 552-555 COOTAD).
- En ese sentido, el Concejo Metropolitano está facultado para reducir el valor de estos impuestos, hasta en un 50%, que es el valor propuesto en el articulado.

d. **Sustento Técnico**

Los artículos propuestos buscan incentivar al sector de la construcción a través de beneficios tributarios, dirigidos hacia los constructores, para que desarrollen una mayor cantidad de proyectos inmobiliarios de viviendas de interés social y de interés público que conlleva la generación de empleos directos e indirectos, así como la reactivación del comercio en base a los costos directos e indirectos que generan estos proyectos constructivos.

Al incentivar el desarrollo de este tipo de proyectos inmobiliarios, se busca ampliar de una manera sustancial la oferta inmobiliaria de una vivienda digna a valores accesibles para la población de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad.

Si bien el incentivo está dirigido a los constructores, el desarrollo de estos proyectos inmobiliarios reactiva la economía, genera fuentes de empleo y permite el acceso a una vivienda digna a todos los ciudadanos y ciudadanas.

16. Incentivos a inversión y generación de empleo - Régimen Excepcional Transitorio Art. 6

a. Problemática

Ante la evidente crisis económica, producto de la emergencia sanitaria causada por la COVID19, el sector inmobiliario ha sufrido uno de las etapas de mayor minusvalía y recesión, siendo este uno de los más afectados del país provocando, conjuntamente con otros sectores, un fuerte impacto en los índices de desempleo del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), alcanzando al menos el 23% de tasa de desempleo, estableciéndose como la más alta a nivel nacional. Según la red internacional periodística “Al Jazeera Media Network” y la Cámara de Comercio de Quito, Ecuador enfrenta la peor crisis de desempleo en Latinoamérica, con un 85% de los ecuatorianos en el desempleo o empleo inadecuado².

Una de las estrategias propuestas para evitar la pérdida de fuentes de empleo y asegurar ingreso de inversión y liquidez financiera al Distrito Metropolitano de Quito, es el generar los incentivos necesarios, tanto de eficiencia en tramitología como incentivos económicos que atraigan a empresas inmobiliarias y estudios arquitectónicos, nacionales e internacionales, a invertir en el DMQ, lo cual generará un encadenamiento de al menos 27 sectores productivos que alimentan la economía local.

Esto, entendiendo que los incentivos económicos para proyectos de inversión, bajo la condición obligatoria de asegurar fuentes de empleo para la población económicamente activa del DMQ e ingresos al municipio, viabilizarán financieramente los pagos por concepto de Concesión Onerosa de Derechos (COD), compensando la evidente recesión macroeconómica y la minusvalía del sector inmobiliario y activando una dinámica productiva que asegure fuentes de empleo y encadenamiento productivo.

² Un trabajo adecuado es aquel donde se labora 40 horas a la semana y se gana igual o más que el básico.

De igual forma, la afectación al flujo económico de los proyectos constructivos que se encuentran suspendidos debido a la depresión financiera por la que atraviesan, marca la imposibilidad del pago por concepto de COD, lo que afecta, no únicamente al ingreso de capital a favor del municipio, sino a todos los actores involucrados en el proceso de desarrollo inmobiliario. Consecuentemente, si los proyectos suspendidos, no tienen la capacidad financiera de reactivarse y cubrir los costos de COD, representa un ingreso nulo para el municipio de Quito, como también el estancamiento de los sectores productivos proveedores de dichos proyectos y pérdida de empleo por las fuentes de trabajo que genera el sector inmobiliario, el cual alcanza un 12% en la generación de fuentes de empleo a nivel ciudad.

Es importante mencionar que el porcentaje de participación del Municipio por concepto de COD (aprox. 30% de la rentabilidad excedente), establecido en el Código Municipal, fue calculado en un escenario macro económico ampliamente distinto al que se vive actualmente generado por la crisis económica, producto de la pandemia causada por la COVID19. Los indicadores macro económicos entre el 2016 al 2019, establecían una posición a nivel país con un PIB al año 2016 de 93 mil millones y de 107 mil millones para el año 2019, es decir se registró un incremento del 15% con respecto al año 2016. En el caso del PIB para la construcción en el periodo 2016 a 2018 reflejó un crecimiento de 1.2%, donde el PIB del sector de la construcción de Pichincha, representado en su mayoría por Quito, representa en promedio el 22% (2016 - 2018) del PIB Nacional en el mismo sector.

Bajo este escenario de aparente bonanza económica de los años 2016 y 2019 se establecieron los porcentajes de participación de plusvalor generado por los beneficios urbanísticos otorgados por el municipio, mediante un modelo que aseguraba una participación equilibrada los cuales se verán afectados debido al shock provocado por la Covid-2019 donde de acuerdo a estimaciones de CEPAL establece que el PIB de Ecuador para el año 2020 tendrá una reducción de alrededor del 6%.

Sin embargo, según los indicadores macro económicos presentados para el escenario vigente de la ciudad y del país, sugiere tomar inminentemente medidas por parte del Municipio del DMQ para mitigar los efectos de la tasa de desempleo y la falta de inyección de liquidez e inversión para activar un encadenamiento productivo local.

Por tanto, es necesario identificar y determinar incentivos económicos para fomentar proyectos de inversión y la reactivación de proyectos inmobiliarios, con la única finalidad de asegurar fuentes de empleo directos e indirectos en la ciudad, ingresos económicos al Municipio y así mismo, atraer y generar nuevamente inversión privada en el Distrito.

b. Sustento legal

- El artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

- El artículo 240 de la Constitución establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.
- La Constitución de la República del Ecuador en el numeral 5 del artículo 264 determina que los gobiernos municipales podrán crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.
- Por su parte, el artículo 266, en concordancia con el artículo 264 numeral 2 de la Constitución determina que es competencia de los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos regular y controlar el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en su jurisdicción.
- El artículo 285 de la Constitución de la República del Ecuador determina que la política fiscal tendrá como objetivos específicos (...) la generación de incentivos para la inversión en los diferentes sectores de la economía y para la producción de bienes y servicios, socialmente deseables y ambientalmente aceptables.
- Así mismo, el artículo 338 de la norma jerárquica superior indica que el Estado promoverá y protegerá el ahorro interno como fuente de inversión productiva en el país. Asimismo, generará incentivos al retorno del ahorro y de los bienes de las personas migrantes, y para que el ahorro de las personas y de las diferentes unidades económicas se oriente hacia la inversión productiva de calidad.
- Los artículos 55, literal a) y 58 del COOTAD; 9 y 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo; ratifican a su vez, la competencia de los gobiernos autónomos descentralizados para regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en su jurisdicción.
- El artículo 60 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, determina las atribuciones del alcalde o alcaldesa, en las que incluye la facultad de suscribir contratos, convenios e instrumentos que comprometan al gobierno autónomo descentralizado municipal, de acuerdo con la ley.
- El artículo 87 del COOTAD, letras u) y y) establecen la atribución exclusiva del Concejo Metropolitano para: "u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;(...)" (la negrilla me corresponde).
- El artículo 169 del COOTAD indica que la concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria por parte de los gobiernos autónomos descentralizados sólo se podrá realizar a través de ordenanza. El artículo 179 del Código que antecede, señala la facultad tributaria de los gobiernos autónomos descentralizados que se extiende a gobiernos descentralizados de

los distritos metropolitanos, para crear, modificar o suprimir recargos, tasas y contribuciones de mejoras y de ordenamiento.

- Por su parte, el artículo 498 del mismo Código, establece que con la finalidad de estimular la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la norma referida. Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza.
- Los “instrumentos de gestión del suelo” “son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano”, entre los que constan los “Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano”, de la cual forma parte la concesión onerosa de derechos de edificabilidad, de conformidad con lo prescrito en los artículos 47 numeral 5 y 72 de la LOTUS, y artículos 26, 27 y 41 de su Reglamento de aplicación.
- La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), en su artículo 72 indica en su parte pertinente: “ (...)Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.”
- La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), en su artículo 88 indica que el Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

c. Sustento Técnico

Una vez establecida la competencia del Municipio del Distrito Metropolitano para regular el uso del suelo en todos sus ámbitos en su jurisdicción, en los términos que han quedado explicados, se puede comprender, que dicha competencia le permite, una vez incorporada la figura de la Concesión Onerosa de Derechos como un instrumento de planificación y de financiamiento del desarrollo urbano por la LOOTUGS, regular este mecanismo en los términos y condiciones que considere apropiados para impulsar de conformidad con su planificación precisamente el desarrollo urbanístico de la ciudad.

Muestra de ello ha sido la expedición de las Ordenanzas Metropolitanas No. 183, promulgada en el año 2017, y, No. 003 sancionada el 2 de mayo de 2019, que a través de sus disposiciones regularon este instrumento de la Concesión

Onerosa tanto en su objeto, cuanto en su ámbito y aplicación, siendo que en la segunda de ellas, que se encuentra vigente y cuya reforma se plantea, se reguló en su Capítulo II, intitulado Concesión Onerosa de derechos por suelo creado, Sección I, intitulada Normas Generales, Artículo IV.1.404.- Concesión Onerosa de Derechos (COD) por suelo creado, definiéndola como: “(...) un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, por el otorgamiento de un mayor aprovechamiento urbanístico expresado en el incremento de edificabilidad(...)”, y determinando que la misma se calcule sobre los derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en el PUOS, disponiendo además, que su cuantía se determine por cada metro cuadrado (m²) de área útil autorizado por sobre lo establecido en el PUOS (COS TOTAL), con la aplicación de la fórmula y tabla determinada en este artículo.

Como se puede observar, el régimen de cálculo, así como posteriormente el régimen de pago de la Concesión Onerosa de Derechos, ha sido aprobado a través de la Ordenanza Metropolitana antedicha por el Concejo Metropolitan de Quito, en uso de su atribución normativa privativa contenida en el Art. 87 literal a) del COOTAD, y del ejercicio de su competencia exclusiva en materia de suelo.

Si atendemos las premisas previas en torno al régimen de competencias que constitucional y legalmente en materia de suelo le asisten al MDMQ y atendemos además su facultad normativa prevista en el Art. 7 del COOTAD que la ejerce a través del Concejo Metropolitan de forma privativa en su jurisdicción, podemos entonces concluir, que es en virtud de ellas que el MDMQ a través del Concejo Metropolitan es competente para expedir la normativa seccional que establezca, regule y controle el ejercicio de la Concesión Onerosa de Derechos en el territorio sometido a su jurisdicción, y que, si el MDMQ a través del Concejo Metropolitan es plenamente capaz para generar esta normativa, lo es también para reformarla, modificarla, codificarla o derogarla si lo considera pertinente en razón de la realidad económica, productiva y de fuentes de empleo del país y del Distrito Metropolitan Quito que se presenten en sus diferentes contextos para la implementación del instrumento de Concesión Onerosa de Derechos.

Consecuentemente, y en relación a la evidente recesión macroeconómica y la minusvalía del sector inmobiliario, con el objetivo de activar una dinámica productiva que asegure fuentes de empleo y encadenamiento productivo, la inversión e inyección de liquidez en la economía de la ciudad, se propone que el proyecto de ordenanza 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 (...)” genere la figura de suscripción de un “Contrato de inversión Prioritaria”, entendido como la herramienta jurídica a través del cual el promotor o titular de la ejecución de un proyecto inmobiliario, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos, solicita al Municipio del Distrito Metropolitan de Quito, acogerse a los beneficios de tramitología y económicos.

Es pertinente indicar que los proyectos que impulsen vivienda VIS o VIP, generando la oferta de vivienda asequible a los sectores más necesitados con un claro beneficio social, y que no apliquen a compra de edificabilidad por Concesión Onerosa de Derechos (COD), recibirán todos los beneficios de incentivos tributarios señalados en el artículo precedente. De igual manera los proyectos inmobiliarios que apliquen a compra de edificabilidad por Eco

Eficiencia e incorporen tipología de vivienda de interés social, quedan automáticamente exonerados del pago de Concesión Onerosa de Derechos según lo establecido en la Ordenanza 003 de 29 de abril de 2019.

De igual manera, para los proyectos que no contemplen la oferta de vivienda VIS o VIP, se establece una escala mínima de inversión para beneficio del Distrito, garantizando de esta forma una real reactivación económica, es decir, así como el Municipio viabiliza facilidades e incentivos tributarios, lo que se busca es que los titulares de los proyectos inmobiliarios, aseguren inversión privada, generación de empleo directos e indirectos; y sobre todo, puedan continuar con el cumplimiento de sus obligaciones para con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Finalmente, para un estricto cumplimiento de lo establecido en el Artículo 72 de la LOOTUGS, los proyectos que suscriban Contratos de Inversión Prioritaria y que se beneficien de la reducción del monto de la Concesión Onerosa de Derechos - COD, deberán obligatoriamente pagar el monto de COD enmarcado en la siguiente propuesta: 20% de pago en efectivo para viabilizar la obtención de licenciamiento y el 80% restante a través de pagos en especie únicamente para Vivienda de Interés Social y obras de renovación urbana, que serán definidos por la entidades competentes a través del Catálogo Único de Proyectos VIS o al Catálogo Único de Obras de Renovación Urbana establecido en artículos anteriores.

d. Propuesta normativa

Art.- (...) 6.- Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, los proyectos inmobiliarios nuevos o en desarrollo en el Distrito Metropolitano de Quito, que demuestren generación de plazas de empleo y un monto de inversión en beneficio del DMQ, se podrán acoger a los incentivos determinados en el presente artículo a través de la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria, en virtud de las siguientes reglas:

1. Los Contratos de Inversión Prioritaria constituyen la herramienta jurídica a través de la cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga incentivos financieros a los promotores o titulares de proyectos inmobiliarios que se comprometen a realizar una inversión en el Distrito Metropolitano de Quito, cumpliendo con los siguientes requisitos:
 - a. Proyectos de construcción que habiliten por lo menos 15 unidades de vivienda; o que realicen una inversión igual o superior al valor de venta de 15 unidades de vivienda de interés público, de acuerdo al estándar determinado por la autoridad nacional competente.
 - b. Durante el primer año de vigencia del contrato respectivo, invertir el 20% del monto total de la inversión comprometida;
 - c. Cronograma general de inversión igual o menor a cinco (5) años;
 - d. Generación de plazas de empleo según el monto de la inversión comprometida, de acuerdo a la reglamentación que se expida por Resolución Administrativa.

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

derechos por cambio de uso de suelo o venta de edificabilidad, de acuerdo al siguiente esquema:

- a. Si el Contrato de Inversión Prioritaria se suscribe en el primer año de la vigencia de la presente Ordenanza, se aplicará una reducción del 50% de la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo o venta de edificabilidad; y,
 - b. Si el Contrato de Inversión Prioritaria se suscribe en el segundo año de la vigencia de la presente Ordenanza, se aplicará una reducción del 25% de la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo o venta de edificabilidad.
3. Con la finalidad de dar cumplimiento a la disposición del último párrafo del Artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), los proyectos que suscriban Contratos de Inversión Prioritaria y que se beneficien de la reducción del monto de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) regulada en el numeral anterior, deberán aplicar obligatoriamente las siguientes condiciones de pago:
- a. El 20% del monto de la COD, se pagará en dinero de contado, después de lo cual la Administración Municipal podrá otorgar la LMU20 para el proyecto, habiendo cumplido todos los requisitos previstos en la normativa vigente para el efecto;
 - b. El 80% del monto de la COD se pagará en especie, en vivienda de interés social u obras de renovación urbana, intervenciones que estarán sujetas al Catálogo Único de Proyectos VIS o al Catálogo Único de Obras de Renovación Urbana determinado en el Artículo IV.1.409 del Código Municipal.
- El promotor tendrá un año contado 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 de pago en especie podrán iniciar únicamente cuando se haya suscrito el referido convenio.
4. El tiempo de vigencia de los Contratos de Inversión Prioritaria será de hasta diez años contados desde su respectiva suscripción.
5. Los Contratos de Inversión Prioritaria se aplican para proyectos inmobiliarios nuevos o que ya se encuentren en ejecución.
6. Los promotores o titulares de proyectos inmobiliarios solicitarán a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria a través de los formatos declarativos determinados por Resolución Administrativa. Esta entidad metropolitana será responsable de monitorear el cumplimiento de las declaraciones efectuadas en la solicitud presentada por el promotor o titular del proyecto inmobiliario objeto del Contrato de Inversión Prioritaria, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

7. La suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria otorgará a los promotores o titulares de los proyectos de inversión, nuevos o en ejecución, estabilidad en la concesión de los incentivos aplicables, aun si la norma que regula tales incentivos fuere modificada a futuro o derogada.

8. Los proyectos inmobiliarios que accedan al Contrato de Inversión Prioritaria tendrán prelación en la tramitación de los permisos administrativos, licencias y cualquier autorización que requieran para su viabilización en todas las instancias metropolitanas competentes. Se regulará por Resolución Administrativa el mecanismo de priorización de trámites administrativos.

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

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

i. Presentación a la entidad colaboradora del proyecto arquitectónico y del proyecto técnico estructural y demás ingenierías (instalaciones), conjuntamente con una declaración juramentada ante Notario Público de cumplimiento de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo;

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

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

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

v. Emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores por parte de la Administración Zonal, previo el cumplimiento de los requisitos formales aplicables, dejando a salvo la facultad resolutoria del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en virtud de la cual, se podrá extinguir el acto administrativo otorgado, sin perjuicio de las acciones civiles y penales que fueren del caso.

b. Etapa de Revisión y Aprobación del Proyecto Arquitectónico.- Consiste en la verificación del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas vigentes aplicables

al proyecto técnico arquitectónico por parte de la Entidad Colaboradora.

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

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

Nota: se incorpora en el régimen excepcional transitorio el Parágrafo I con el régimen sancionatorio para que la autoridad metropolitana ejerza el control conforme a lo señalado.

17. Régimen Sancionatorio - Régimen Excepcional Transitorio Parágrafo I

La propuesta para el régimen excepcional transitorio se fundamenta en la corresponsabilidad del promotor y del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como lo fundamenta cada artículo previo, en este sentido, es fundamental establecer un régimen sancionatorio para el incumplimiento de lo establecido en el texto del proyecto de Ordenanza. Previamente se estableció la sanción en cada apartado, sin embargo, se han considerado las recomendaciones emitidas por las entidades competentes, en especial la AMC, por lo que se consolida un régimen sancionatorio.

a. Propuesta Normativa

Parágrafo I DEL RÉGIMEN SANCIONATORIO

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

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

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

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

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

Por constituir una falta muy grave, la Agencia Metropolitana de Control se notificará con la resolución sancionatoria a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para que se revoquen los incentivos concedidos. Así mismo, se notificará a la entidad otorgante, a fin de que proceda a la suspensión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores.

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

CONCLUSIÓN.-

Por lo expuesto, y con el firme objetivo de mitigar la pérdida de empleos relacionados con el sector de construcción e incentivar a la inversión en el Distrito Metropolitano de Quito, a través de una reactivación económica justa y equilibrada, lo cual detonará la reactivación del encadenamiento productivo de al menos 27 sectores de la economía local relacionados con la construcción, se pone a consideración del Concejo Metropolitano, previa aprobación de la Comisión de Uso de Suelo, la propuesta técnica y legal del presente instrumento normativo.

Atentamente



Arq. Vladimir Tapia Guijarro

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	2020-09-15	
Elaboración	Arq. Antonio Espinoza	DMDU	2020-09-15	
Elaboración	Ing. Darío Gudiño	DMGT	2020-09-15	