

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

La evolución de la Crisis Sanitaria, una vez superado el confinamiento, requiere, en un ejercicio de responsabilidad pública en coordinación con la empresa privada,

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

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

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

## ORDENANZA No. [...]

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

#### CONSIDERANDO

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

- Que,** uno de los deberes del Estado, según lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 277 de la Constitución es impulsar el desarrollo de las actividades económicas mediante un orden jurídico e instituciones políticas que las promuevan, fomente y defiendan mediante el cumplimiento de la Constitución y la ley;
- Que,** según el artículo 339 de la Constitución: *“El Estado promoverá las inversiones nacionales y extranjeras, y establecerá regulaciones específicas de acuerdo a sus tipos, otorgando prioridad a la inversión nacional. Las inversiones se orientarán con criterios de diversificación productiva, innovación tecnológica, y generación de equilibrios regionales y sectoriales. (...)”*;
- Que,** el artículo 415 de la Constitución prevé que: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.(...)”*;
- Que,** el artículo 4, letra f), del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización («COOTAD») determina como fin de los gobiernos autónomos descentralizados, la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos;
- Que,** los artículos 55, letra a) y 58 del COOTAD, y los artículos 9 y 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, reconocen, a nivel legal, la competencia de los gobiernos autónomos descentralizados para regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural en su jurisdicción;
- Que,** el artículo 87 del COOTAD, letras u) y y) establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano: *“u) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;(...)”*;
- Que,** la Administración Pública debe regirse por los principios establecidos en el Código Orgánico Administrativo («COA»), y para efectos de esta ordenanza, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito debe aplicar el *“principio de eficiencia”* instituido en el artículo 4 del COA como: *“Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales.”*; y, el *“principio de proporcionalidad”* que se refleja cuando: *“Las decisiones administrativas se adecúan al fin previsto en el ordenamiento jurídico y se adoptan en un marco del justo equilibrio entre los diferentes intereses. No se limitará el ejercicio de los derechos de las personas a través de la imposición de cargas o gravámenes*

*que resulten desmedidos, en relación con el objetivo previsto en el ordenamiento jurídico.”;*

**Que,** los administrados son titulares del derecho a la buena administración pública, que debe servir con objetividad al interés general, y que se concreta en la aplicación de la Constitución, los instrumentos internacionales, la ley y el COA, según determinan los artículos 31 y 37 del COA; lo que a su vez, conlleva que la obligación de los administrados de abstenerse de emplear actuaciones dilatorias en los procedimientos administrativos; de efectuar o aportar, a sabiendas, declaraciones o documentos falsos; o formular afirmaciones temerarias u otras conductas contrarias al principio de buena fe, conforme ordena el artículo 40 del COA;

**Que,** el artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo («LOOTUGS») contempla los principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo, entre ellos: “(...) 7. *La función pública del urbanismo: Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.* 8. *La distribución equitativa de las cargas y beneficios: Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que desarrollen.”;*

**Que,** el “*derecho a edificar*”, según el artículo 8 de la LOOTUGS: “*es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.”;*

**Que,** el “*aprovechamiento urbanístico o de suelo*”, conforme el artículo 20 de la LOOTUGS, determina las posibilidades de utilización del suelo, en los términos de clasificación, uso, ocupación, edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en esta Ley;

**Que,** según el artículo 25 de la LOOTUGS, la “*edificabilidad*”, es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;

**Que,** el artículo 26 de la LOOTUGS estatuye que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano determinará la edificabilidad

básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria;

- Que,** el artículo 2 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito dispone que una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es regular el uso y la adecuada ocupación del suelo; y, las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones; y ejercer control sobre las mismas con competencia exclusiva y privativa;
- Que,** conforme el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, le corresponde al Concejo Metropolitano: *“Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal (...)”*;
- Que,** los *“instrumentos de gestión del suelo”* son *“herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano”*, entre los que constan los *“Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano”*, de la cual forma parte la concesión onerosa de derechos de edificabilidad, de conformidad con lo prescrito en los artículos 47 numeral 5 y 72 de la LOOTUGS, y artículos 26, 27 y 41 de su Reglamento de aplicación;
- Que,** el artículo 72 de la LOOTUGS determina que la *“Concesión Onerosa de Derechos”* será utilizada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. Además, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo;
- Que,** a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden, según el artículo 91 de la LOOTUGS: *“(...) 4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia*

*con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. (...)*”;

- Que,** el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (la «OMS») declaró oficialmente al coronavirus SARS-CoV-2, causante del COVID-19, como una pandemia. El 12 de marzo de 2020, el Ministerio de Salud Pública, por medio del Acuerdo Ministerial Nro. 00126-2020, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 160, declaró el estado de emergencia sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud, como consecuencia de la declaratoria de pandemia del COVID-19;
- Que,** el señor Presidente de la República, Lenin Moreno, mediante Decreto Ejecutivo No. 1017 de 16 de marzo de 2020, declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la OMS;
- Que,** por medio de la resolución Nro. A-0020, de 12 de marzo de 2020, el Alcalde Metropolitano declaró en estado de emergencia grave a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, en razón de la declaratoria del COVID-19 como pandemia por la OMS y, de la emergencia sanitaria decretada por la Administración Pública Central, excluyendo procedimientos especiales de contratación en situaciones de emergencia; y,
- Que,** el 19 de marzo de 2020, la Corte Constitucional emitió el Dictamen Nro. 1-20-EE/20, en relación con la constitucionalidad del Decreto y determinó, en lo relevante, que los diferentes gobiernos autónomos descentralizados y demás autoridades seccionales están facultadas a emitir medidas complementarias a las del Comité de Operaciones de Emergencia Nacional;
- Que,** por medio de Resolución A-022, de 16 de marzo de 2020, el Alcalde Metropolitano, como una medida complementaria, temporal y emergente, articulada a los fines del estado de excepción del Decreto, estableció restricciones especiales para el uso de bienes públicos y para la realización de determinadas actividades económicas, durante el período de emergencia;
- Que,** debido a la propagación de la COVID-19, en la ciudad se ha generado una crisis que afecta al desarrollo económico de sus habitantes y a algunos sectores como el de la construcción, debido a la paralización de las obras, lo cual ha traído consigo una tasa de desempleo elevada en menos de un mes. Dadas estas circunstancias, es necesario que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adopte medidas excepcionales a través de una reforma al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, para permitir la reactivación económica del país y generar empleo a través del sector de la construcción e inmobiliario, con la simplificación de trámites en el Municipio de Quito y la implementación de criterios técnicos para mejorar la inversión de estos proyectos en la ciudad; y;

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

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**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 CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Sección I**

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

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

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

**Sección II**

**De la autorización de urbanizaciones**

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

**Artículo 3.-** En el literal a. del artículo III.6.119 de la “Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10)” del Código Municipal, elimínese la frase: “Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones

*técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva”.*

### **Sección III**

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

**Artículo 4.-** En el literal b. del artículo III.6.119 de la “*Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10)*” del Código Municipal, reemplácese la frase: “*(...) cuando se trate del procedimiento ordinario y especial.*”, por el siguiente:

*“, cuando se trate del procedimiento ordinario de Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias; así como de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) de habilitación de suelo, debidamente aprobados por ordenanza metropolitana y en cumplimiento de las asignaciones y condicionamientos de aprovechamiento urbanístico y demás condicionamientos establecidos en el instrumento normativo que los aprueba”.*

### **Sección IV**

#### **Del licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo especial**

**Artículo 5.-** Sustitúyase el numeral 6 del artículo III.6.131 del “*Trámite del Licenciamiento Sujeto al Procedimiento Especial*” del Código Municipal, por el siguiente texto:

*“6. Con las recomendaciones de la Mesa de Trabajo, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la LMU (10).”*

### **Sección VI**

#### **Licenciamiento Sujeto al Procedimiento Administrativo Ordinario**

**Artículo 6.-** En el literal b), numeral (i), del artículo III.6.158 de las “*Intervenciones sujetas al procedimiento administrativo ordinario*” del Código Municipal, elimínese la frase: “*Que el volumen de obra de la nueva edificación no sea superior a 10.000 metros cuadrados*”; y agréguese en el mismo literal un numeral con el siguiente texto:

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

## **Sección VII**

### **Licenciamiento Sujeto al Procedimiento Administrativo Especial**

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

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

## **Sección VIII**

### **Informe de Regulación Metropolitana (IRM)**

**Artículo 9.-** En el numeral 2 del artículo IV.1.34 del “*Informe de Regulación Metropolitana (“IRM”)*” del Código Municipal, después de la palabra “*ciudadanos*” agréguese un texto que diga: “*a través de medios electrónicos,*”.

## **Sección IX**

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

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

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

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

*La Licencia Metropolitana de Intervenciones Constructivas Menores LMU (20) no está condicionado al inicio del trámite de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno, con excepción de los casos en que la actuación que se pretenda sea una intervención constructiva menor nueva de*

hasta un máximo de 40 m<sup>2</sup>, en cuyo caso se sujetará a las condiciones descritas en el inciso anterior.

La finalización del trámite de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno deberá efectuarse previo a la obtención del Certificado de Conformidad de Control de Finalización del Proceso Constructivo y, de ser el caso, previo al trámite de Propiedad Horizontal. En caso de que el levantamiento topográfico, presente irregularidades o no corresponda al área real del terreno, la entidad de control metropolitano procederá a suspender la obra hasta solventar el proceso de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno.”

## **Sección X De los Proyectos eco-eficientes**

**Artículo 11.-** En el segundo inciso del artículo IV.1.397 de la “Autorización de incremento de pisos en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE)” del Código Municipal, sustitúyase la conjunción “o” por el signo de puntuación: “,”; y, después de la palabra: “pagos” agréguese el siguiente texto: “o en especie”.

## **Sección XI De la Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado**

**Artículo 12.-** Modifíquese el artículo IV.1.404 de la “Concesión Onerosa de Derechos (COD) por suelo creado” del Código Municipal, según el siguiente detalle:

a.- Sustitúyase el segundo inciso por el siguiente texto: “La cuantía de la COD por suelo creado se determinará por cada metro cuadrado (m<sup>2</sup>) 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 (m<sup>2</sup>) que excede la altura permitida por el PUOS medida en número de pisos.”

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

**Artículo 14.-** En el artículo IV.1.409 de las “Formas de pago de la Concesión Onerosa de Derechos” del Código Municipal, agréguese después del numeral v., el siguiente inciso:

“Para efectos del cumplimiento del pago en especie, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana creará un “Catálogo

*Único de Obras” que detalle la priorización de: obras, infraestructura municipal y equipamiento público de servicios sociales o de servicios públicos, sistemas públicos necesarios (servicio de agua y saneamiento, gestión integral de residuos sólidos, y otros necesarios) para garantizar el derecho a la ciudad, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, las Administraciones Zonales y las empresas públicas metropolitanas, el mismo que se lo actualizará cada 6 meses, y será el único instrumento para definir el pago por concepto de concesión onerosa en especie.*

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

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

**Artículo 16.-** Incorpórese después del cuarto inciso del artículo IV.1.410 de la “Valoración de los pagos en especie” del Código Municipal, un nuevo inciso, con el siguiente texto:

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

- i. Los costos directos correspondientes a las intervenciones constructivas u obras que se realicen; y,*
- ii. Los costos indirectos correspondientes a las intervenciones constructivos u obras que se realicen, incluyendo los estudios y diseño del proyecto” pero en ningún caso podrán superar el 10% del costo total de la obra.”*

## **Sección XII**

### **Del régimen del uso de suelo**

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

*“Artículo 10.- Incorpórese en las notas constantes al pie del cuadro No. 7, Requerimiento mínimo de estacionamientos de vehículos livianos por usos (2), de la viñeta “Cálculo del número de estacionamiento”, de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, la siguiente nota:*

*“9. Los proyectos a desarrollarse en lotes comprendidos en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte según el mapa contenido en el Anexo No. 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 003 de 02*

de mayo de 2019, deberán calcular el número de estacionamientos observando las siguientes condiciones:

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 m<sup>2</sup>, podrán implementar hasta un máximo de una unidad de estacionamiento por vivienda. Las unidades de vivienda cuya área sea mayor a 65 m<sup>2</sup> el número máximo de estacionamientos no podrá superar al requerimiento del número mínimo de estacionamientos previstos en este cuadro, con una tolerancia adicional del 20%.

b. Para los proyectos con uso de oficinas y/o comercio, comprendidos en los polígonos correspondientes a las áreas de influencia de las estaciones del Metro de Quito, el número máximo de estacionamientos no podrá superar al requerimiento del número mínimo de estacionamientos previstos en este cuadro, con una tolerancia adicional del 20%.

c. Para los proyectos con uso de oficinas y/o comercio, comprendidos en los polígonos correspondientes a las áreas de influencia de las paradas de BRT, el número máximo de estacionamientos no podrá superar al requerimiento del número mínimo de estacionamientos previstos en este cuadro con una tolerancia adicional del 40%.

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

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

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

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

*el numeral que antecede y sin exceder el número de pisos previsto en la zonificación del predio.*

- iii) *Redistribución del COS PB y COS total: aplicable con la finalidad de poner en valor al bien inmueble patrimonial, mediante la incorporación de retiros adicionales (superiores a 6 metros) o la liberación parcial de ejes visuales desde y hacia el edificio inventariado. La redistribución del COS PB y COS total permitirá intensificar la ocupación del suelo en las edificaciones a implantarse en los terrenos adicionales edificables, inclusive incrementando el número de pisos en hasta un 100% de aquel previsto en la zonificación del predio. Al igual que en los casos que anteceden, los volúmenes de la nueva edificación respetarán los retiros: frontal, laterales y posterior establecidos en la zonificación.*
- iv) *Incremento de COS PB y COS total en edificaciones de nueva arquitectura físicamente integradas al edificio patrimonial: cuando el incremento de edificabilidad ocurra mediante una nueva edificación adosada, integrada o en extensión al edificio patrimonial, esta podrá efectuarse mediante una mayor ocupación de las áreas útiles en planta baja o totales, sin sobrepasar la altura máxima del edificio patrimonial.*

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

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

**Artículo 19.-** Incorpórese en las notas constantes al pie del cuadro No. 7, “Requerimiento mínimo de estacionamientos de vehículos livianos por usos (2)”, de la viñeta “Cálculo del número de estacionamiento”, del documento Anexo del Libro IV, del Título I del “Régimen Administrativo del Suelo” (Anexo a la Ordenanza Metropolitana 172 No. del 30 de diciembre de 2011) del Código Municipal, la siguiente nota:

*“10. Los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público podrán proponer la inclusión de estacionamientos a razón de 1 unidad por cada 3 viviendas; la dotación de estacionamientos para visitas será a razón de 1 unidad cada 20 viviendas.”*

**Artículo 20.-** Incorpórese a continuación del Título VIII “DEL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS ECO-EFICIENTES UBICADOS EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA METROPOLITANO DE TRANSPORTE Y PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE)”, del Libro IV.1 “Del uso de suelo” del Código Municipal, el siguiente Título:

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

**Art. - [...].-** Durante el período de dos años desde la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza Metropolitana, se observarán las siguientes reglas en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte y Proyectos ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial:

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

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

La Administración Zonal, en base al Informe Preliminar de Calificación de Eco-Eficiencia emitirá la Resolución de Suelo Creado por Eco-Eficiencia, documento en el cual se determinará el área útil correspondiente al número de pisos adicionales por sobre lo establecido en el PUOS, así como el valor de la Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado derivado de la aplicación de la fórmula

prevista en el artículo IV.1.404 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

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

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

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

*En caso de identificar incumplimiento de uno o varios de los parámetros, por errores de cálculo, errores de dibujo, omisión de detalles en planos, entre otros, y/o falta de documentación que sustente la obtención del puntaje en cada uno de los parámetros de Eco-Eficiencia declarados, el promotor tendrá el plazo de 20 días para subsanar las observaciones levantadas. Concluido dicho plazo, la entidad colaboradora notificará del incumplimiento a la Agencia Metropolitana de Control, entidad que suspenderá la obra como medida cautelar e iniciará el procedimiento administrativo sancionador, regulado en el numeral 2 del artículo 2 de la presente Ordenanza.*

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

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

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

*En el caso de proyectos eco-eficientes, se considerará como falta muy grave, el incumplimiento en los parámetros urbanísticos y los parámetros de la Matriz de Eco-Eficiencia declarados por instrumento público por el promotor previo a la obtención del Informe Preliminar de Calificación de Eco-Eficiencia.*

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

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

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

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

*b. El 80% de la COD se pagará en especie, para lo cual el promotor tendrá un año desde el otorgamiento de la LMU20 para la aprobación de su propuesta de pago en especie y firma del convenio con la Administración General. Las obras del pago en especie podrán iniciar únicamente cuando se haya suscrito el referido convenio. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda salvaguardará que los pagos en especie se inviertan de manera prioritaria en los sectores y barrios vulnerables con mayor necesidad de infraestructura, servicios y equipamientos, como también la mejora de la conectividad peatonal y ciclística con los nodos de transporte público del Distrito Metropolitano de Quito.*

*4. La intervención del espacio público del entorno de los proyectos eco-eficientes ordenada por el artículo IV.1.398 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, aplicará solo para los proyectos eco-eficientes que, por compra de edificabilidad, superen la altura de 15 pisos. 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 el costo de la intervención podrá ser imputado hasta por el 20% del valor total de la concesión onerosa de derechos COD aplicable al proyecto.*

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

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

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

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

**Art.- [...].-** *Durante el período de dos años desde la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza Metropolitana, la Licencia Metropolitana LMU(20) de Intervenciones Constructivas Menores permitirá, como parte del “movimiento de tierras, limpieza y habilitación del terreno” prevista en el artículo III.6.133 del Código Municipal, el soterramiento de los ductos necesarios para la canalización de redes de servicio público.*

**Art.- [...].-** *Durante el período de dos años desde la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza Metropolitana, el incremento administrativo del COS PB y COS Total previsto en el apartado “Retiros de Construcción” del Plan de Uso y Ocupación de Suelo PUOS se sujetará a las siguientes condiciones:*

*a. Cuando se ocupe una superficie de hasta el 50% del área de retiros total con área impermeable, el 50% restante debe ser área verde permeable libre de pavimento para garantizar la filtración de la escorrentía generada por el área impermeabilizada generada por la construcción. Los proyectos que cumplan con lo señalado, podrán acogerse a un incremento del 8% en el COS Total, el cuál podrá distribuirse en el o los diferentes pisos asignados por la zonificación, según el requerimiento del proyecto.*

*b. Los lotes cuya superficie total sea igual o mayor a dos (2) lotes mínimos de la zonificación asignada, tendrán un incremento de edificabilidad de máximo 5% en el COS PB. El volumen de edificación total se calculará*

*multiplicando el COS PB incrementado por el número de pisos asignados en la zonificación.*

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

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

*Para los casos de convenios de ocupación exclusiva y uso temporal del espacio público cuyas cláusulas establezcan la ocupación exclusiva y uso temporal del espacio público por más de un año, el descuento se aplicará únicamente en el pago que corresponda al siguiente año, conforme las fechas establecidas para tal efecto en el convenio.*

*La reducción de la regalía no exime de forma alguna, la obligatoriedad de la obtención de la autorización emitida por la Administración Zonal correspondiente para la ocupación exclusiva y uso temporal del espacio público por parte del solicitante, ni altera el resto de condiciones de los convenios que las Administraciones Zonales tengan suscritos y se encuentren vigentes.*

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

*1. Los Contratos de Inversión Prioritaria constituyen la herramienta jurídica a través de la cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga incentivos tributarios y financieros a los promotores o titulares de proyectos inmobiliarios que se comprometen a realizar una inversión en el Distrito Metropolitano de Quito, cumpliendo con los siguientes requisitos:*

*a. Inversión igual o superior a dos millones de dólares americanos (\$2'000.000,00);*

*b. Durante el primer año de vigencia del contrato respectivo, invertir el 20% del monto total de la inversión comprometida;*

*c. Cronograma general de inversión igual o menor a cinco (5) años;*

*d. Generación de plazas de empleo según el monto de la inversión comprometida, de acuerdo a la reglamentación que se expida por Resolución Administrativa.*

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

*a. Reducción del 50% del impuesto predial urbano o rural determinado tanto para el predio global como para los predios resultantes, por un plazo de diez (10) años contados desde la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria;*

*b. Reducción del 50% del impuesto de patente para las personas naturales y jurídicas promotoras o titulares de los proyectos inmobiliarios por tres (3) años desde la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria;*

*c. Reducción del 50% de la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo o venta de edificabilidad para las personas naturales y jurídicas promotoras o titulares de los proyectos inmobiliarios.*

*3. Los incentivos tributarios entrarán en vigencia desde la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria, no obstante, el cálculo de reducción de los tributos aplicará al ejercicio económico vigente y se reflejarán en el siguiente ejercicio económico. El descuento en la Concesión Onerosa de Derechos COD, en el caso de ser aplicable, entrará en vigencia desde la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria.*

*La persona natural o jurídica que se acoja al instrumento de Contrato de Inversión Prioritaria, no podrá beneficiarse por duplicado de incentivos tributarios de la misma naturaleza.*

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

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

*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 abreviado de revisión y aprobación de planos:

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

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

c. Emisión de los Certificados de Conformidad de Arquitectura, Proyecto Estructural e Instalaciones por parte de la Entidad Colaboradora;

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

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

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

*de oficio la Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20) de Intervenciones Constructivas Mayores.*

*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. ]«*

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** Encárguese a la Dirección Metropolitana Tributaria de la aplicación de los incentivos tributarios para los proyectos inmobiliarios que suscriban Contratos de Inversión Prioritaria, de acuerdo con lo previsto en la presente Ordenanza Metropolitana.

**SEGUNDA.-** Encárguese a la Dirección Metropolitana Financiera de la aplicación de la reducción de la concesión onerosa de derechos COD determinada para los proyectos inmobiliarios nuevos así como para los proyectos en ejecución, aprobados con anterioridad a la presente Ordenanza, por acto administrativo o legislativo, que accedan a tal beneficio en virtud de la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria. Para la reducción de la COD en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales PUAE que se encuentren en ejecución y que suscriban Contratos de Inversión Prioritaria, no será necesaria la reforma de las respectivas ordenanzas de aprobación.

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

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

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

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** En el término de 30 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza Metropolitana, la Agencia Metropolitana de Control, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ampliarán la acreditación de las entidades colaboradoras de verificación de planos para que procedan a realizar la revisión y despacho de trámites de regularización de excedentes o diferencias de superficies, informe de accidentes geográficos y replanteos viales, que representan pre requisitos para la obtención de la Licencias Metropolitanas Urbanísticas LMU 10 y LMU 20, los cuales se encuentran establecidos como observaciones en los respectivos Informes de Regulación Metropolitana – IRM de los lotes del Distrito Metropolitano de Quito. La tarifa que corresponda a las entidades colaboradoras será establecida por la Agencia Metropolitana de Control.

**SEGUNDA.-** En el término de 30 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza Metropolitana, el Alcalde Metropolitano emitirá la Resolución Administrativa que contendrá la reglamentación de la herramienta del Contrato de Inversión Prioritaria, de acuerdo con lo establecido en el séptimo artículo innumerado insertado por el artículo 24 de la presente Ordenanza Metropolitana.

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

**CUARTA.-** En el término de 30 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza Metropolitana, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá los criterios técnicos en base a los que las Administraciones Zonales deberán realizar los Planes Viales de cada circunscripción territorial.

**QUINTA.-** En el término de 90 días a partir de la emisión de los lineamientos técnicos por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, las Administraciones Zonales, realizarán los Planes Viales de cada una de sus circunscripciones territoriales, los cuales contendrán todos los trazados de vías de jerarquía local, colectoras y arteriales y los replanteos de vías locales y afectaciones reales a los predios (lotes). De igual manera cada Administración Zonal coordinará con la EPMMOP para obtener el replanteo de vías colectoras y arteriales de los mencionados Planes. Dichos planes serán remitidos a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su aprobación.

**SEXTA.-** En el término de 30 días a partir de la recepción de los Planes Viales de cada Administración Zonal, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda revisará y aprobará los Planes Viales emitidos por las Administraciones Zonales.

**SÉPTIMA.-** En el término de 30 días a partir de la aprobación de los Planes Viales por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, las Administraciones Zonales actualizarán las afectaciones viales de los predios que se encuentren

dentro de su circunscripción territorial y lo registrarán en los respectivos Informes de Regulación Metropolitana – IRM.

**OCTAVA.-** En el término de 30 días a partir de la publicación de la presente Ordenanza Metropolitana, la Dirección Metropolitana de Catastro, realizará la actualización, definición y oficialización de los accidentes geográficos del Distrito Metropolitano de Quito, especialmente de borde superior de quebrada, talud y rivera de río, con el objetivo de determinar las afectaciones reales a predios (lotes).

**NOVENA.-** En el término de 30 días a partir de la publicación de la presente Ordenanza Metropolitana, la Dirección Metropolitana de Informática implementará la plataforma tecnológica para la emisión automática en línea del Informe de Regulación Metropolitana Definitivo.

**DÉCIMA.-** En el término de 30 días a partir de la publicación de la presente Ordenanza Metropolitana, la Dirección Metropolitana Financiera en coordinación las Administraciones Zonales Metropolitanas, elaborarán el procedimiento que, a través del otorgamiento de la LMU (20), se autorice el uso de vías y aceras, con la correspondiente restricción vehicular, sin quedar exonerado el pago de las regalías correspondientes.

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

**DÉCIMA SEGUNDA.-** La Administración General asignará los recursos necesarios para dar cumplimiento con las Disposiciones Transitorias: Tercera, Quinta, Sexta, Séptima, Octava y Novena de la presente ordenanza metropolitana.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción por parte del Ejecutivo, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y en el Registro Oficial, tal como lo dispone el artículo 324 del COOTAD.

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

Ab. Damaris Ortiz Pasuy

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

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

**EJECÚTESE:**

Dr. Jorge Yunda Machado

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

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

**Lo Certifico.** - Distrito Metropolitano de Quito,

Ab. Damaris Ortiz Pasuy

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**