

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”*.

Sección III

Competencia en materia de Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación

Artículo 3.- En el literal a. del artículo III.6.119 de la “*Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10)*” del Código Municipal, sustitúyase el texto: “y Reestructuraciones Parcelarias Especiales” por el siguiente: “Reestructuraciones Parcelarias Especiales y Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales” y elimínese la frase: “Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva”.

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

Sección IV

Del licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo especial

Artículo 4.- 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). En los casos de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, el informe de la Mesa de Trabajo dará paso al inicio del trámite legislativo para la aprobación de la respectiva ordenanza por parte del Concejo Metropolitano de Quito; expedida la Ordenanza correspondiente, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la LMU (10).”

Sección V

Licenciamiento Sujeto al Procedimiento Administrativo Ordinario

Artículo 5.- 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 VI

Licenciamiento Sujeto al Procedimiento Administrativo Especial

Artículo 6.- 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 7.- En el artículo III.6.161 del “*Trámite del Licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo especial*” del Código Municipal, elimínese el numeral 2.

Sección VII

Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales

Artículo 8.- En el artículo IV.1.26 “*Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales*” del Código Municipal agréguese el siguiente texto al final del numeral 2.:

“Los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales podrán prever la habilitación del suelo y/o intervenciones constructivas.”

Agréguese el siguiente texto al final del numeral 4:

“Una vez aprobada la ordenanza correspondiente por parte del Concejo Metropolitano de Quito, la habilitación del suelo y/o las intervenciones constructivas del proyecto se licenciarán a través de los procedimientos establecidos en la normativa municipal vigente.”

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 procedimiento de regularización de excedentes o diferencias 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. Procedimientos consecutivos: El administrado podrá optar por realizar el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias de terrenos previo al inicio de los procedimientos de licenciamiento urbanístico de habilitación del suelo LMU 10 o de intervenciones constructivas mayores LMU20, en cuyo caso presentará como documento habilitante la Cédula Catastral actualizada en la que se refleje las áreas de escritura y gráfica concordantes; o,

2. Procedimientos paralelos: En los casos que el administrado opte por realizar el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias 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 entidad competente notificará del incumplimiento a la Agencia Metropolitana de Control, entidad que suspenderá la obra como medida cautelar y dará inicio al procedimiento administrativo sancionatorio correspondiente.

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

Sección X

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

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

Sección XI

De la Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado

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

a.- Sustitúyase el segundo inciso por el siguiente texto: “La cuantía de la COD por suelo creado se determinará por cada metro cuadrado (m²) de área útil autorizado por sobre lo establecido en el PUOS (número de pisos), con la aplicación de la siguiente fórmula:”

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

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

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

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

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

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

- i. Los costos directos correspondientes a las intervenciones constructivas u obras que se realicen; y,*
- ii. Los costos indirectos correspondientes a las intervenciones constructivos u obras que se realicen, incluyendo los estudios y diseño del proyecto, 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 entidad competente.”*

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 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."