



Secretaría de  
**TERRITORIO**

*grande otra vez*

**QUITO**

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

# Reformas Normativas Permanentes

1. Aprobación de Urbanizaciones → • Art. 1, 2 y 3
2. Intervenciones constructivas mayores → • Art. 4
3. PUAE → • Art. 4 y 5
4. Informe de Regulación Metropolitana → • Art. 6
5. Pre requisitos de Licenciamiento
  - Bordes de quebrada → • Art. 7
  - Regularización de excedentes de áreas → • Art. 8
6. Pago en especie por ZUAE → • Art. 9
7. Concesión Onerosa de Derechos
  - Ambigüedad en la fórmula de calculo → • Art. 10
  - Proceso de pago en especie → • Art. 11, 12 y 14
  - Limitaciones territoriales del pago en especie → • Art. 13
  - Techos de estacionamientos → • Art. 15
8. Costos de estacionamientos en VIS y VIP → • Art. 17
9. Incremento de Edificabilidad Edf. Comerciales → • Art. 26

# Urbanizaciones - Problemática

## PROCESO ACTUAL DE APROBACIÓN DE URBANIZACIONES



| Periodo 2014-2019 | TOTAL |
|-------------------|-------|
| Ingreso           | 20    |
| Aprobado          | 8     |

**Se ha aprobado 40%** de los proyectos de urbanizaciones ingresados

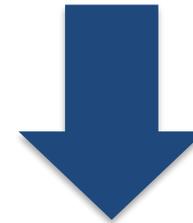
Optimización de procesos

# Urbanizaciones - Propuesta

## PROCESO PROPUESTO DE APROBACIÓN DE URBANIZACIONES



Simplificación Trámite



La figura de Urbanización **NO modifica las asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas bajo Ordenanza en el PUOS**, únicamente habilita el suelo cumpliendo lo estipulado en la normativa vigente, por lo que no requiere un procedimiento legislativo.

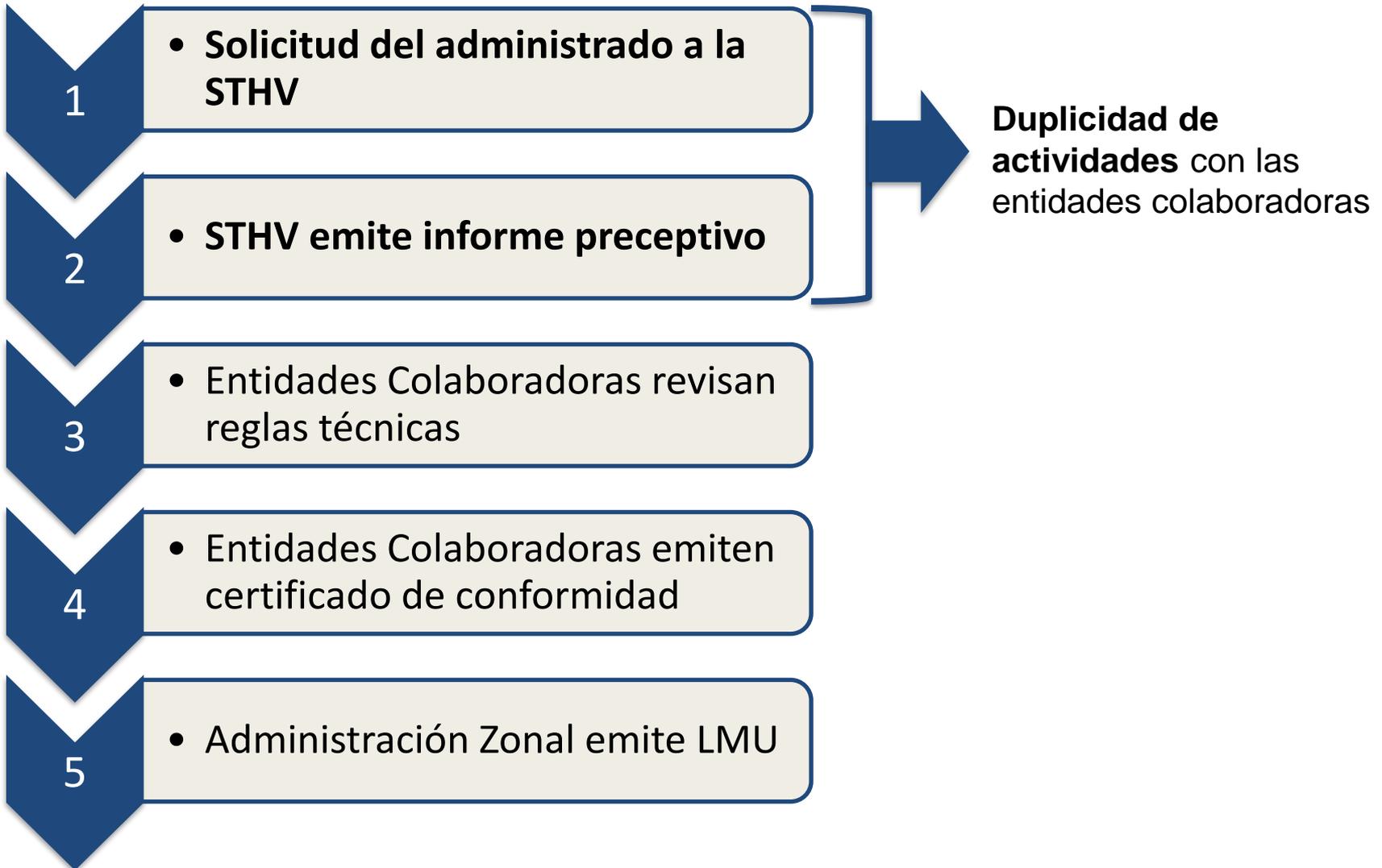
# Urbanizaciones - *Propuesta*

## Código Municipal - Sección II De la autorización de urbanizaciones

**Artículo 1.-** Elimínese en el numeral 2 del artículo III.6.112 “*De la autorización de urbanizaciones*” del Código Municipal, la frase: “*en base a la autorización del Concejo Metropolitano de Quito dada al proyecto de urbanización mediante Resolución u Ordenanza*”.

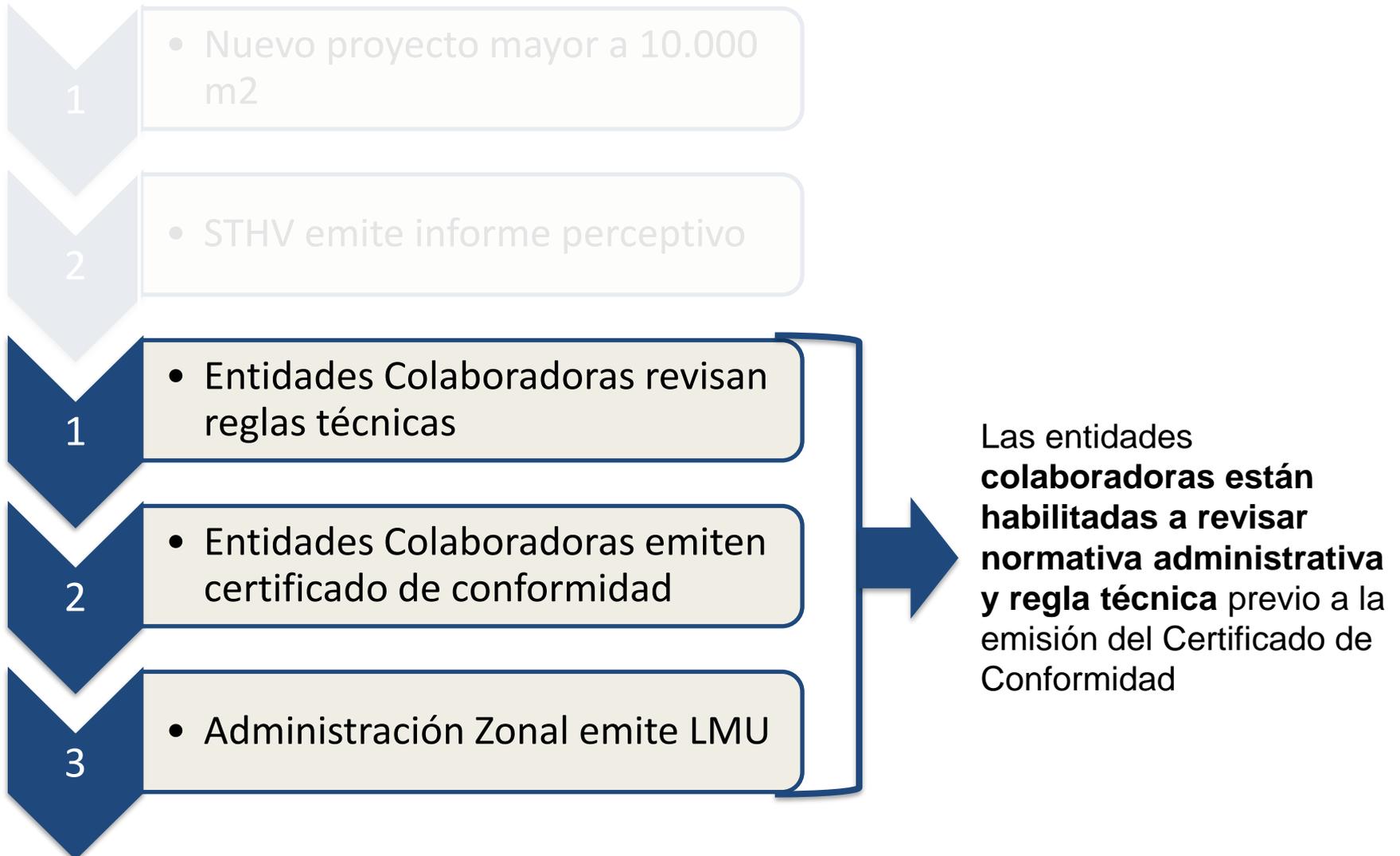
# Intervenciones Constructivas Mayores - *Problemática*

## PROCESO ACTUAL DE PARA OBRA NUEVA DE EDIFICACIÓN MAYOR 10.000 m2



# Intervenciones Constructivas Mayores - *Propuesta*

## PROCESO PROPUESTO DE PARA OBRA NUEVA DE EDIFICACIÓN MAYOR 10.000 m<sup>2</sup>



# Intervenciones Constructivas Mayores - *Propuesta*

## Código Municipal - Sección IV

### Licenciamiento Sujeto al Procedimiento Administrativo Ordinario

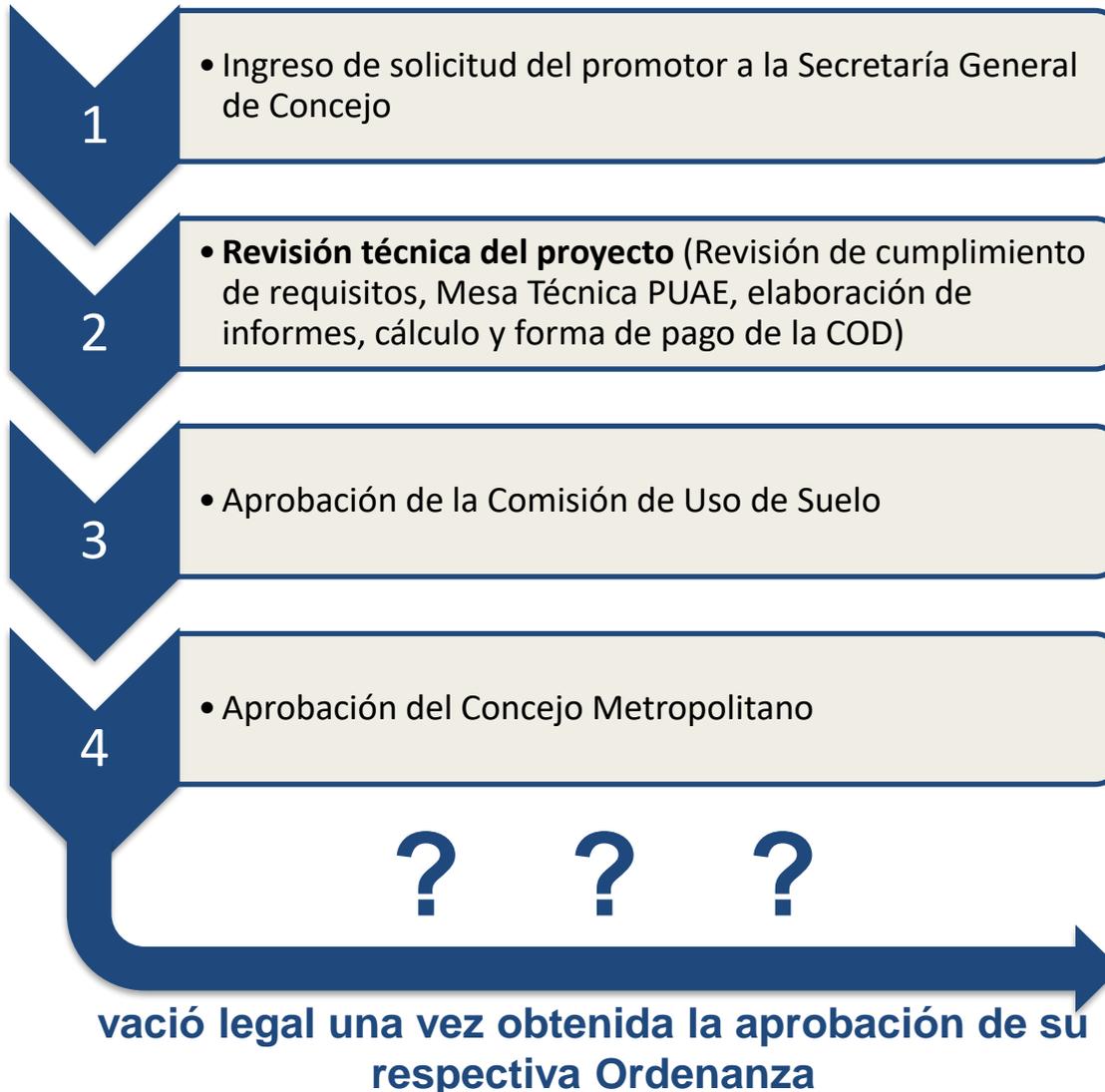
**Artículo 4.-** En el literal b), numeral (i), del artículo III.6.158 de las *“Intervenciones sujetas al procedimiento administrativo ordinario”* del Código Municipal, elimínese la frase: *“Que el volumen de obra de la nueva edificación no sea superior a 10.000 metros cuadrados”*; y agréguese en el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

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



# PUAE - *Problema*

## PROCESO ACTUAL DE APROBACIÓN DE PUAE



Normado bajo el régimen de “**Licenciamiento Sujeto al Procedimiento Administrativo Especial**”, el cual no hace referencia a la emisión de LMU 10 para habilitación de suelo.

# PUAE - Propuesta

**LOS PUAE NO SON CONSIDERADOS FIGURAS PARA HABILITACIÓN DE SUELO, SIN EMBARGO EXISTEN PUAE QUE CONTEMPLAN HABILITACIÓN DE SUELO.**



**Aportes obligatorios: urbanísticos, áreas verdes, infraestructura o vivienda VIS**

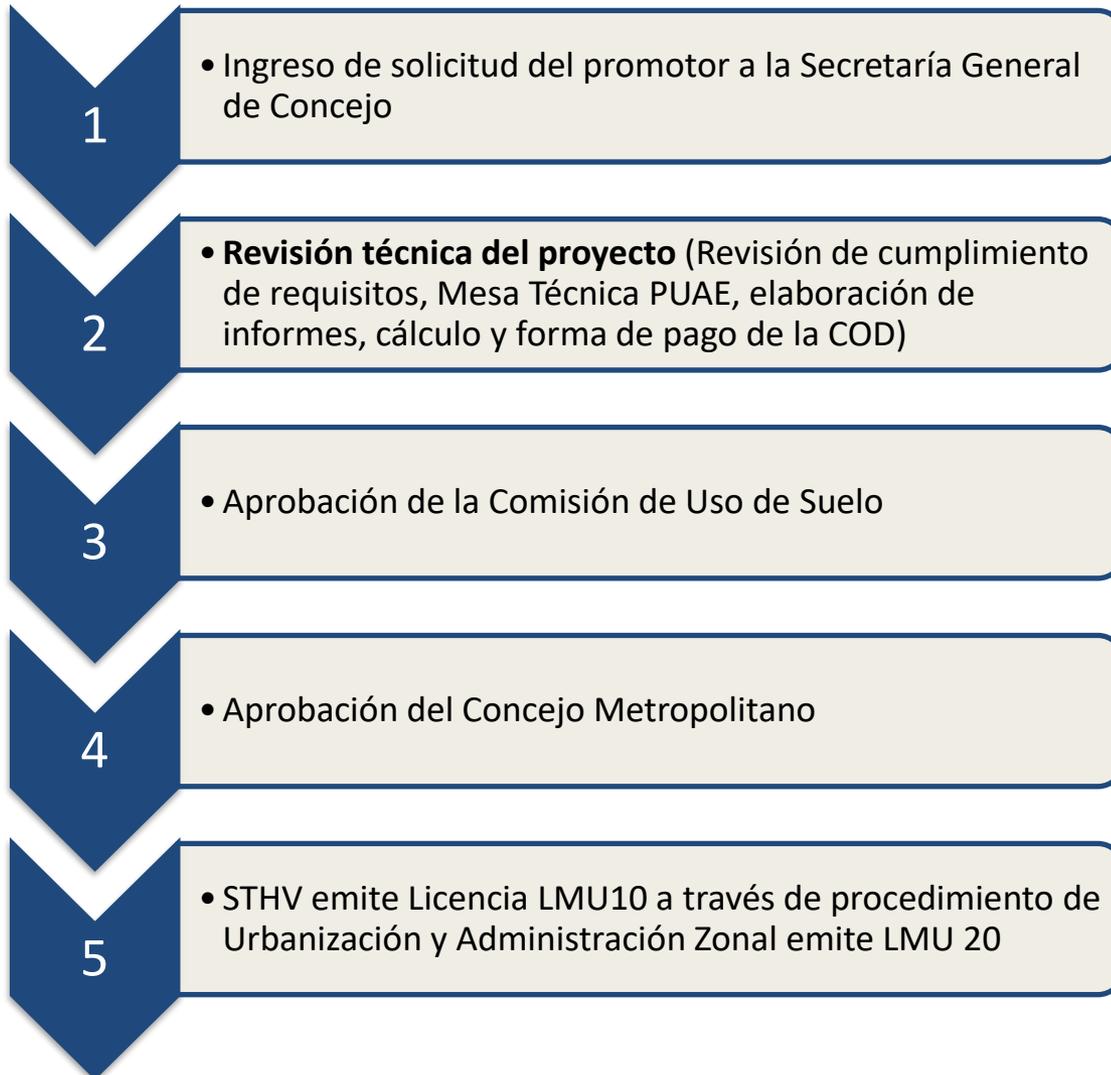
Ordenanza aprueba proyecto con cambios de aprovechamiento urbanístico, por lo que debe ser un proceso legislativo.

**Sin embargo la Ordenanza también aprueba las condiciones de habilitación como el fraccionamiento de lotes de acuerdo a su zonificación, los espacios y porcentajes de áreas verdes, equipamientos, la vialidad, e incluso volumetría y morfología de edificaciones.**

La habilitación debe cumplir obligatoriamente las condiciones establecidas en la Ordenanza aprobada.

# PUAE - Propuesta

## PROCESO PROPUESTO DE APROBACIÓN DE PUAE



Para PUAEs que contemplen habilitación de suelo, la STHV, a través de la figura de “Urbanización, aprueba el fraccionamiento y emite la LMU10.

Posteriormente, las Administraciones Zonales, bajo el régimen de licenciamiento ordinario, emiten la LMU20.

## Código Municipal - Sección II

### Competencia en materia de Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación

**Artículo 2.-** En el literal a. del artículo III.6.119 de la “*Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10)*” del Código Municipal, elimínese la frase: “*Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva*”.

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

## Código Municipal - Sección III

### Del licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo especial

**Artículo 3.-** Sustitúyase el numeral 6 del artículo III.6.131 del “*Trámite del Licenciamiento Sujeto al Procedimiento Especial*” del Código Municipal, por el siguiente texto:

*“6. Con el informe de la Mesa de Trabajo, el cual incluirá la certificación de cumplimiento de la normativa metropolitana y nacional vigente, incluyendo las normas administrativas y reglas técnicas respectivas, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la LMU (10).”*

## Código Municipal - Sección V Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales

**Artículo 5.-** En el artículo IV.1.26 “Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales” del Código Municipal, sustitúyase el numeral 4, por el siguiente texto:

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

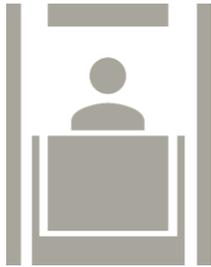
*En caso de que el proyecto urbanístico arquitectónico especial contemple habilitación del suelo, dicha habilitación se aprobará a través del procedimiento de “urbanización” ante la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.*

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

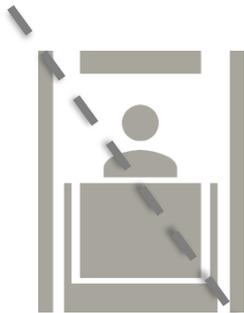
# Informe de Regulación Metropolitana- *Problema*

## SITUACIÓN ACTUAL

Administración  
Zonal



PROCESO PRESENCIAL =  
ENTREGA FÍSICA



Por la emergencia sanitaria la atención presencial ha sido intermitente



Retrasando el otorgamientos de este informe para iniciar otros procesos

## PROPUESTA



PROCESO DIGITAL= ENTREGA VIRTUAL

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

**Artículo 6.-** En el numeral 2 del artículo IV.1.34 del “Informe de Regulación Metropolitana (“IRM”)” del Código Municipal, después de la palabra “*ciudadanos*” agréguese un texto que diga: “*a través de medios electrónicos,*”.

## Bordes de Quebradas - *Propuesta*

**Artículo 7.-** Sustitúyase en el numeral 2, del artículo IV.1.117 de “Áreas de protección de quebradas” del Código Municipal, por el siguiente texto: “2. “Los bordes superiores de las quebradas, depresiones, taludes y demás tipologías de accidentes geográficos, serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, en base a un modelo cartográfico temático consolidado con los insumos cartográficos de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad, empresas públicas metropolitanas y demás entidades municipales generadoras de cartografía territorial.”

# Regularización Excedentes de Áreas- *Problema*

## SITUACIÓN ACTUAL

### Informe de Regulación Metropolitana - LOTE EN UNIPROPIEDAD

#### \* INFORMACIÓN PREDIAL

##### DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

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

##### DATOS DEL PREDIO

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

##### ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

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

##### DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 85425.00 m2  
Área gráfica: 78515.85 m2  
Frente total: 1076.81 m  
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 8542.50 m2 [SU]  
Zona Metropolitana: NORTE  
Parroquia: IÑAQUITO  
Barrio/Sector: ESTADIO ATAHUALPA  
Dependencia administrativa: Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)  
Aplica a incremento de pisos: BRT\_HIPERCENTRO ECO-EFICIENTE - AUTOBUS HIPERCENTRO

**Regularizar Áreas** es un pre requisito para ingresar a revisar los proyectos en las Entidades Colaboradoras

Los procesos administrativos para obtener los informes de pre requisitos **toman demasiado tiempo**

Área según escritura  $\neq$  Área Gráfica

**Afectaciones económicas para los proyectos constructivos**



# Regularización Exedentes de Áreas- *Propuesta*

## PROPUESTA

### Informe de Regulación Metropolitana - LOTE EN UNIPROPIEDAD

#### \* INFORMACIÓN PREDIAL

##### DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

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

##### DATOS DEL PREDIO

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

##### ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

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

##### DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 85425.00 m2  
Área gráfica: 78515.85 m2  
Frente total: 1076.61 m  
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 8542.50 m2 [SU]  
Zona Metropolitana: NORTE  
Parroquia: IÑAQUITO  
Barrio/Sector: ESTADIO ATAHUALPA  
Dependencia administrativa: Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)  
Aplica a incremento de pisos: BRT\_HIPERCENTRO ECO-EFICIENTE - AUTOBUS HIPERCENTRO

Se propone la optimización de tiempo a través de procesos optativos para el administrado:

- **Proceso Consecutivo** (vigente), primero se realiza la regularización de excedentes y posteriormente el proceso ordinario de licenciamiento.
- **Procesos Paralelo**, en base al levantamiento topográfico con firma de responsabilidad de un profesional y una declaración juramentada, la emisión de la licencia no está condicionada a la finalización del trámite de regularización de áreas.

Dicho proceso NO omite o exime el trámite de regularización de áreas, por el contrario propone la optimización de tiempos en la ejecución de obra mediante un proceso de corresponsabilidad con el promotor. Si se presenta información irregular:

- Se da 15 para absolución de observaciones
- Si no se absuelven, se suspende la obra como medida cautelar
- Se da inicio al proceso sancionatorio

# Regularización Exedentes de Áreas- *Propuesta*

## Código Municipal - Sección VIII

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

**Artículo 8.-** En el artículo IV.1.152 de las *“Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación a la superficie en el título de dominio y procedimiento a seguir”* del Código Municipal agréguese después del último inciso, el siguiente texto:

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

- 1. **Procedimiento consecutivo:** El administrado podrá optar por realizar el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terrenos, previo al inicio de los procedimientos de licenciamiento urbanístico de habitación del suelo LMU 10 o de intervenciones constructivas mayores LMU20; o,*
- 2. **Procedimiento paralelo:** En los casos que el administrado opte por realizar el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias de superficies de terrenos de forma paralela a los procedimientos de licenciamiento de LMU 10 y LMU 20, los proyectos técnicos que se presenten ante la autoridad competente en materia de licenciamiento, se ajustarán al área del levantamiento topográfico en la que conste la firma de un profesional responsable, acompañados de una declaración juramentada por parte del propietario en la que se señale que el proyecto propuesto cumple las normas metropolitanas vigentes.  
del presente artículo.”*

# Regularización Exedentes de Áreas- *Propuesta*

## Código Municipal - Sección VIII

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

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

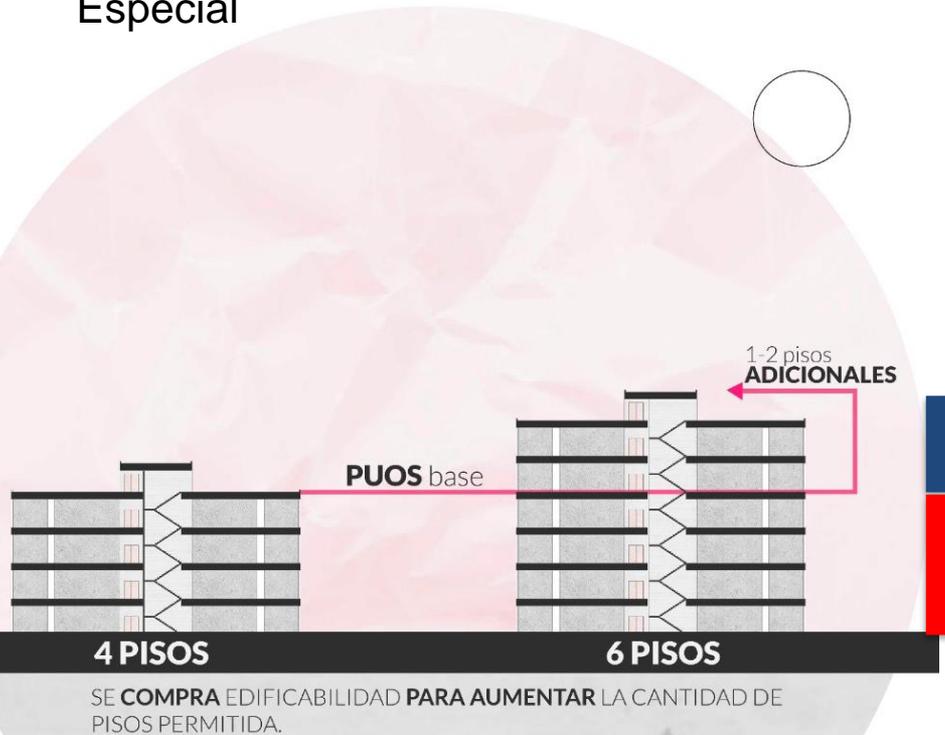
*En caso de que el levantamiento topográfico, presente irregularidades o no corresponda al área real del terreno, la Dirección Metropolitana de Catastros, notificarán al administrado para que solventen las observaciones en el término de 15 días. Cumplido dicho término sin que se hayan subsanado las observaciones,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

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

# Pago en Especie por ZUAE - *Problema*

## SITUACIÓN ACTUAL

Figura de incremento de pisos por suelo creado en Zonas Urbanísticas de Asignación Especial



## Pago por Concesión Onerosa de Derechos

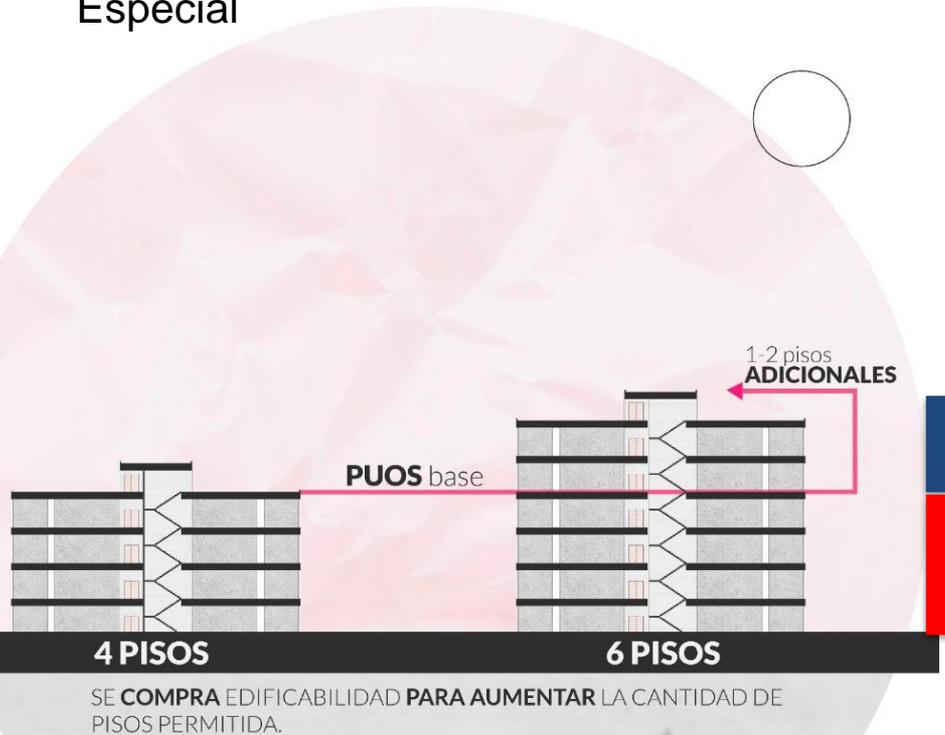


- De contado
- Cronograma de pago

# Pago en Especie por ZUAE - *Problema*

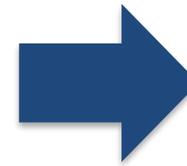
## PROPUESTA

Figura de incremento de pisos por suelo creado en Zonas Urbanísticas de Asignación Especial



**PISOS  
ZUAE**

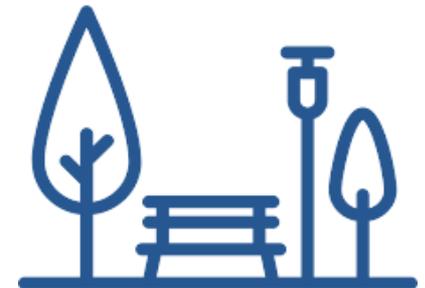
**PISOS  
PUOS**



**Pago por Concesión  
Onerosa de Derechos**



- De contado
- Cronograma de pago
- **Pago en Especie**



# ZUAE pago especie- *Propuesta*

## Código Municipal - Sección IX

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

**Artículo 9.-** En el segundo inciso del artículo IV.1.397 de la “*Autorización de incremento de pisos en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE)*” del Código Municipal, sustitúyase la conjunción “o” por el signo de puntuación: “,”; y, después de la palabra: “*pagos*” agréguese el siguiente texto: “*o en especie*”.

# Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado - Problemas

## TEMATICAS

1. Ambigüedad en la fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por suelo creado
2. Limitaciones territoriales del pago en especie
3. Proceso de pago en especie
4. Techos de estacionamientos



Eficiencia en  
Consumo de agua



Eficiencia en  
Consumo de energía



Aportes Paisajísticos,  
Ambientales, Tecnológicos



# Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado - Problemas

## SITUACIÓN ACTUAL

Ambigüedad en fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por suelo creado.

### CAPÍTULO II

#### CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS POR SUELO CREADO

##### SECCIÓN I

##### NORMAS GENERALES

**Artículo IV.1404.- Concesión Onerosa de Derechos (COD) por suelo creado.-** Para efectos de este Título, se define como un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, por el otorgamiento de un mayor aprovechamiento urbanístico expresado en el incremento de edificabilidad. La concesión onerosa de derechos se calculará únicamente sobre los derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en el PUOS.

La cuantía de la COD por suelo creado se determinará por cada metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de área útil autorizado por sobre lo establecido en el PUOS (COS TOTAL), con la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Donde:

**COD(sc)**= Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado

**S(t)**=Superficie del Terreno

**V(AIVA)**= Valor del AIVA correspondiente al terreno

**AUI**= Área útil asignada en el PUOS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).

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

**FA**= Factor de ajuste correspondiente a la siguiente tabla, en función de la localización e incremento de edificabilidad del proyecto:



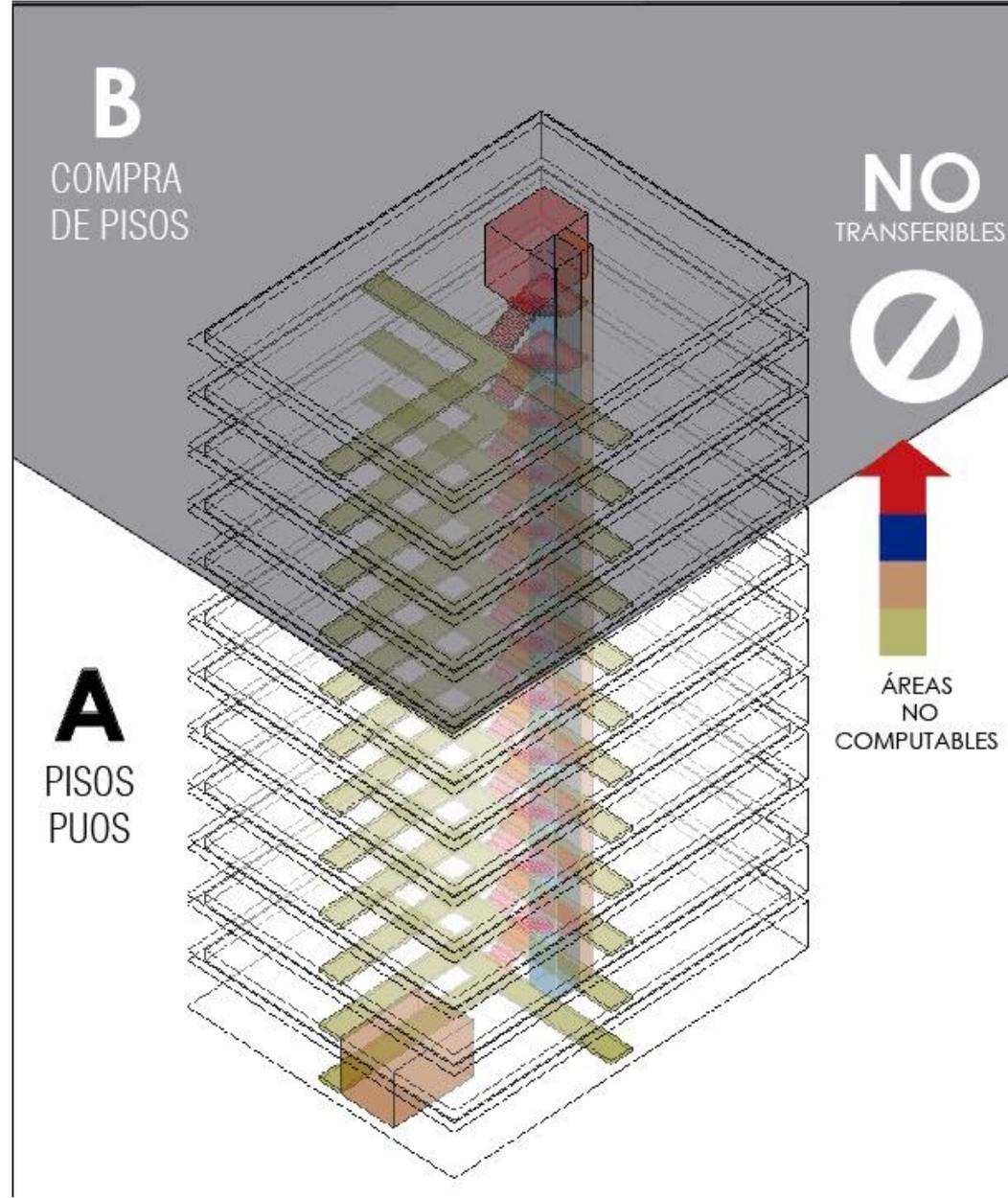
# Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado - *Problemas*

La zonificación define el aprovechamiento del suelo en función del COS TOTAL y de la altura medida en número de pisos.

La LOOTUGS establece en el artículo 72 que la Concesión Onerosa de Derechos se genera por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Los proyectos arquitectónicas nunca llegan a ocupar el 100% del COS TOTAL debido a la presencia de áreas comunales no computables (corredores, gradas, ductos, terrazas, etc) y la volumetría arquitectónica. Sin embargo, construir por encima del número de pisos establecido en el PUOS genera un mayor aprovechamiento del suelo, y por ende, se debe calcular la Concesión Onerosa de Derechos de acuerdo a la normativa vigente.

Los metros cuadrados que no se ocupan en el COS TOTAL no pueden ser transferidos de forma gratuita a pisos adicionales por encima de la altura establecida en el PUOS



# Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado - Problemas

## PROPUESTA

**Artículo 10.-** Modifíquese el artículo IV.1.404 de la “Concesión Onerosa de Derechos (COD) por suelo creado” del Código Municipal, según el siguiente detalle:

a.- Sustitúyase el segundo inciso por el siguiente texto: “La cuantía de la COD por suelo creado se determinará por cada metro cuadrado (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.**”

## CAPÍTULO II

### CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS POR SUELO CREADO

#### SECCIÓN I

#### NORMAS GENERALES

**Artículo IV.1.404.- Concesión Onerosa de Derechos (COD) por suelo creado.-** Para efectos de este Título, se define como un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, por el otorgamiento de un mayor aprovechamiento urbanístico expresado en el incremento de edificabilidad. La concesión onerosa de derechos se calculará únicamente sobre los derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en el PUOS.

La cuantía de la COD por suelo creado se determinará por cada metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de área útil autorizado por sobre lo establecido en el PUOS (COS TOTAL), con la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Donde:

COD(sc)= Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado

S(t)=Superficie del Terreno

V(AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno

AUI= Área útil asignada en el PUOS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).

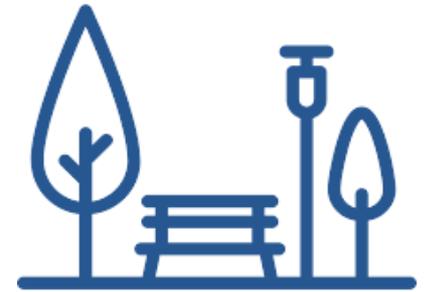
AU(e)= Área útil excedente a la asignada por el PUOS (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad).

FA= Factor de ajuste correspondiente a la siguiente tabla, en función de la localización e incremento de edificabilidad del proyecto:

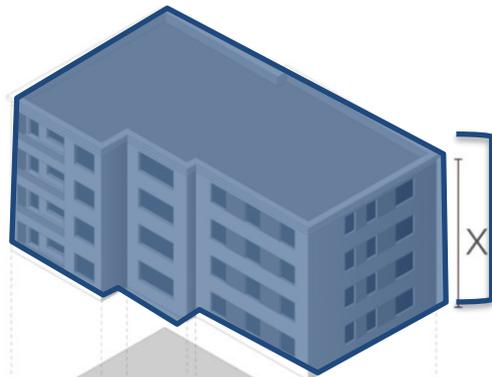
# Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado - Problemas

## SITUACIÓN ACTUAL

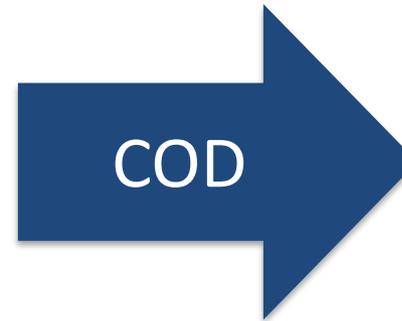
Proceso de pago en especie



PAGOS EN ESPECIE



PISOS  
ADICIONALES



COD



PISOS  
PUOS

**STHV** Entidad responsable de emitir informe que detalle el cálculo y valor de la COD

1

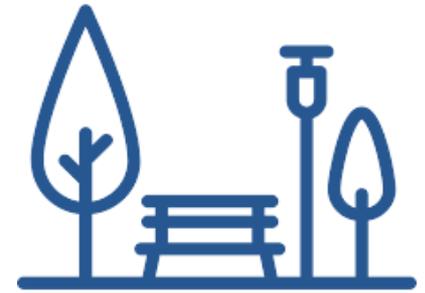
Valoración pagos en **especie NO CONTEMPLA** costos indirectos de estudios y diseños

2

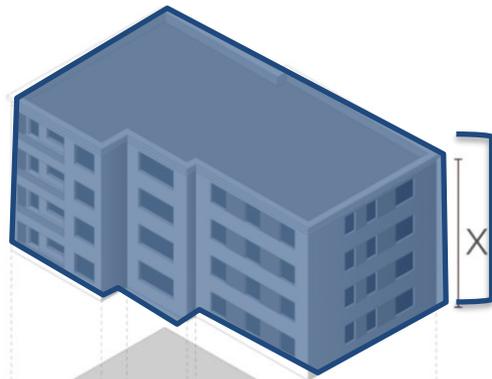
# Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado - Problemas

## PROPUESTA

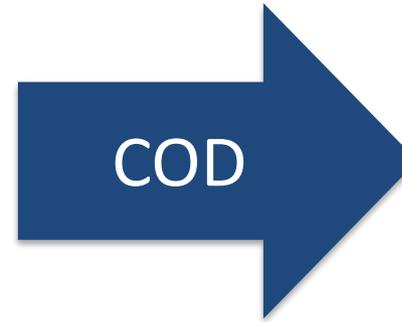
Proceso de pago en especie



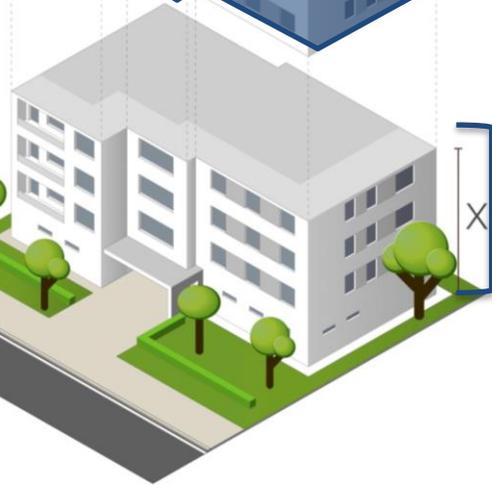
PAGOS EN ESPECIE



PISOS ADICIONALES



COD



PISOS PUOS

### Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana

- Crear un “Catálogo Único de Obras” que detalle la priorización obras
- Emitir informe del cálculo de la COD

1

Valoración pagos en especie  
**CONTEMPLA** hasta un **10% de costos indirectos** de estudios y diseños

2

# Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado - Propuesta

## Código Municipal - Sección IX

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

**Artículo 11.-** En el último inciso del artículo IV.1.408 *“De la Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la Concesión Onerosa de Derechos”* del Código Municipal, sustitúyase la frase: *“Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda”* por *“Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana”*.

**Artículo 12.-** En el artículo IV.1.409 de las *“Formas de pago de la Concesión Onerosa de Derechos”* del Código Municipal, agréguese después del numeral v., el siguiente inciso: *“Para efectos del cumplimiento del pago en especie, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana creará un “Catálogo Único de Obras” que detalle la priorización de: obras, infraestructura municipal y equipamiento público de servicios sociales o de servicios públicos, sistemas públicos necesarios (servicio de agua y saneamiento, gestión integral de residuos sólidos, y otros necesarios) para garantizar el derecho a la ciudad, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, las Administraciones Zonales y las empresas públicas metropolitanas, se lo actualizará cada 6 meses y deberá ser puesto en conocimiento del Concejo Metropolitano. Dicho catálogo será el único instrumento que sustentará la definición del pago por concepto de concesión onerosa en especie.*

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

# Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado - Propuesta

## Código Municipal - Sección IX

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

**Artículo 14.-** Incorpórese al final del artículo IV.1.410 de la “*Valoración de los pagos en especie*” del Código Municipal, un nuevo inciso, con el siguiente texto:

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

- i. Los costos directos correspondientes a las intervenciones constructivas u obras que se realicen;*
- y,*
- ii. Los costos indirectos correspondientes a las intervenciones 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 EPMMOP o la entidad competente.”*

# Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado - *Recomendación*

## Código Municipal - Sección IX

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

#### RECOMENDACIÓN:

*“Artículo 12.- En el artículo IV.1.409 de las “Formas de pago de la Concesión Onerosa de Derechos” del Código Municipal, agréguese después del numeral v., el siguiente inciso:*

*“Para efectos del cumplimiento del pago en especie:*

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

*ii. la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda creará un “Catálogo Único de Proyectos VIS” que detalle la priorización de los proyectos de vivienda de interés social, públicos o privados, para garantizar el derecho a la vivienda y al hábitat, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. Este Catálogo se actualizará cada 12 meses y deberá ser puesto en conocimiento del Concejo Metropolitano;*

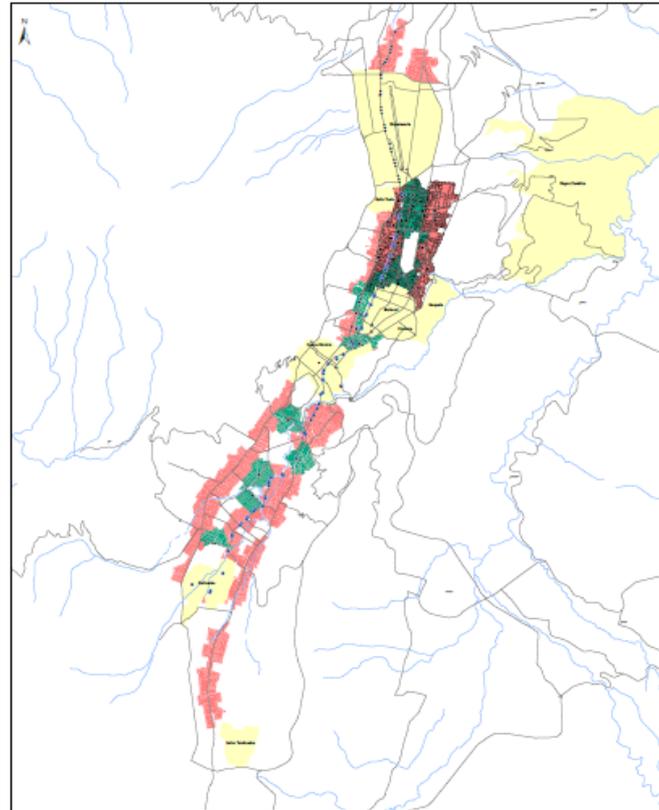
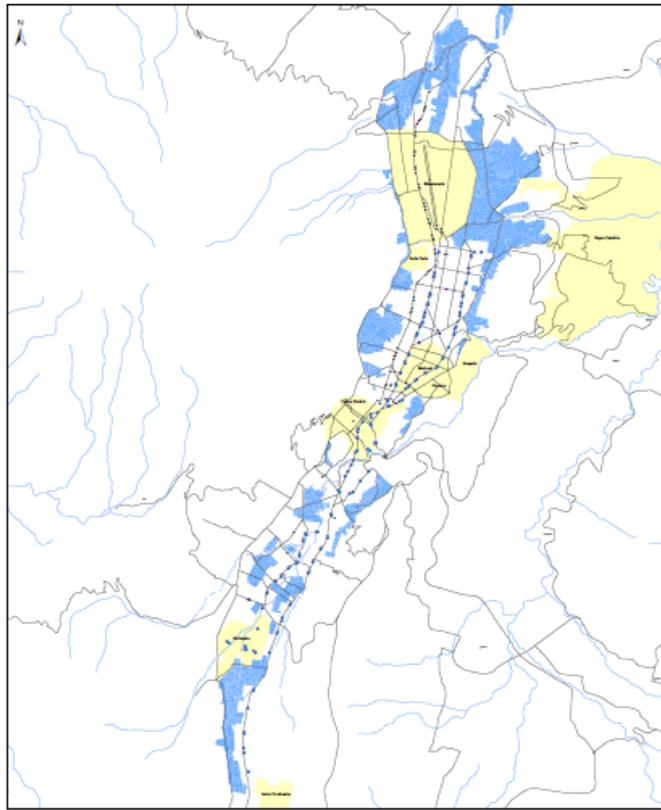
*Dichos catálogos serán los únicos instrumentos que sustentarán la definición del pago por concepto de concesión onerosa en especie.*

# Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado - Problemas

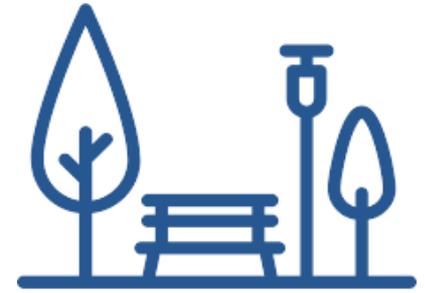
## SITUACIÓN ACTUAL

Limitación territorial del Pago en Especie.

MAPAS 1 y 2



Mapas con polígonos en la meseta central del DMQ



PAGOS EN ESPECIE



Infraestructura,  
espacio público,  
equipamientos



DENTRO DE LOS  
MAPAS 1 Y 2

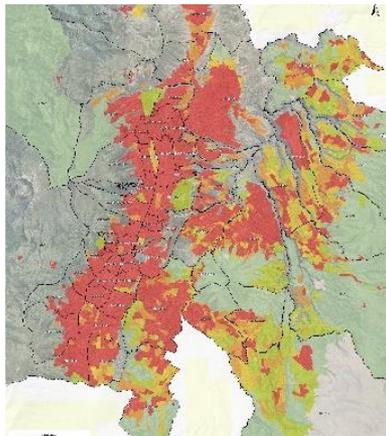


# Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado - Problemas

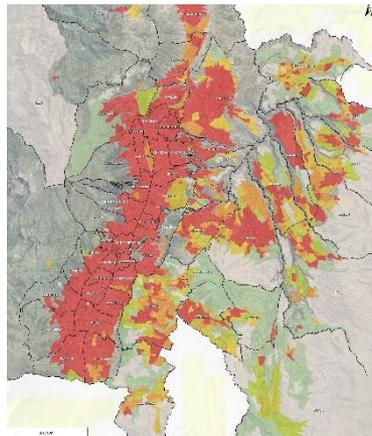
## SITUACIÓN ACTUAL

Limitación territorial del Pago en Especie.

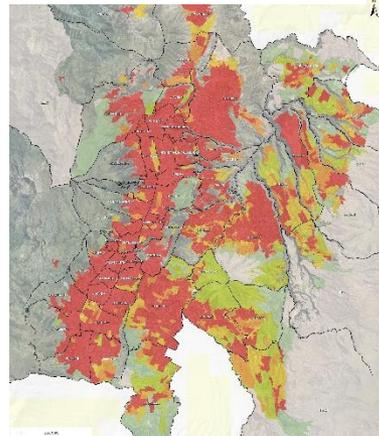
### COBERTURA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS



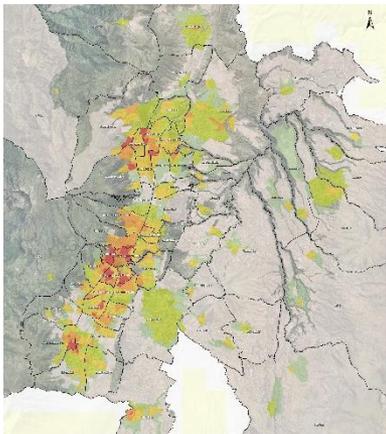
Energía eléctrica



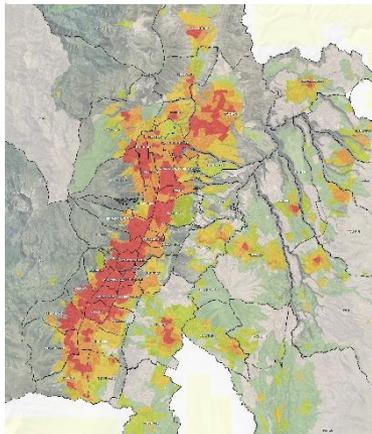
Alcantarillado



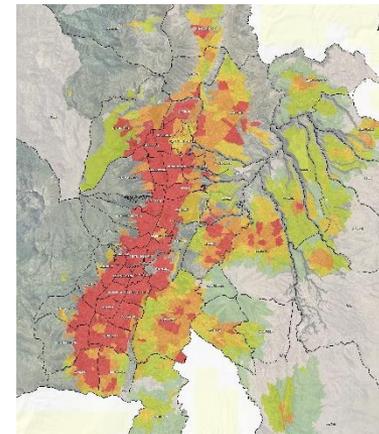
Agua potable



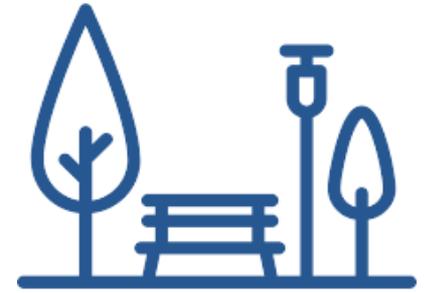
Equip. Salud



Equip. Educación



Equip. Áreas verdes



PAGOS EN ESPECIE



Infraestructura,  
espacio público,  
equipamientos

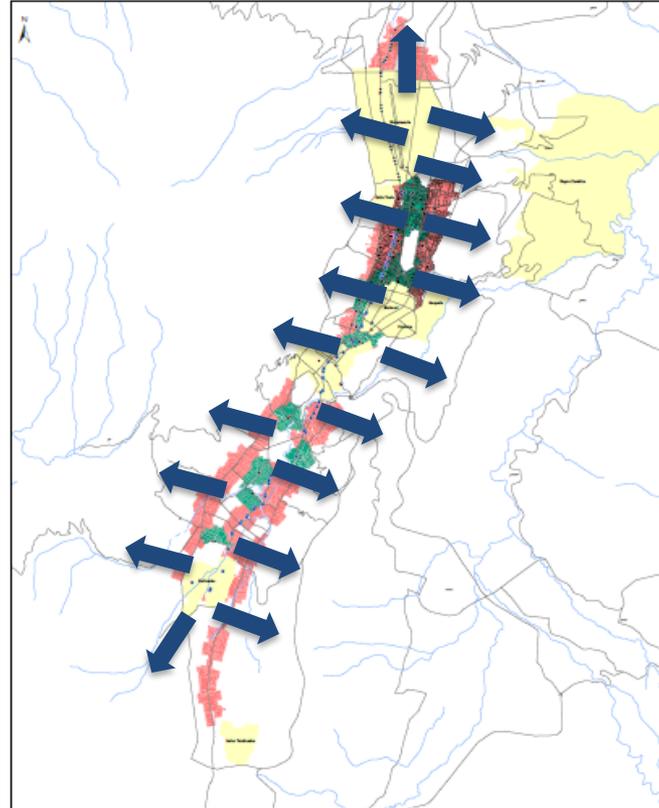
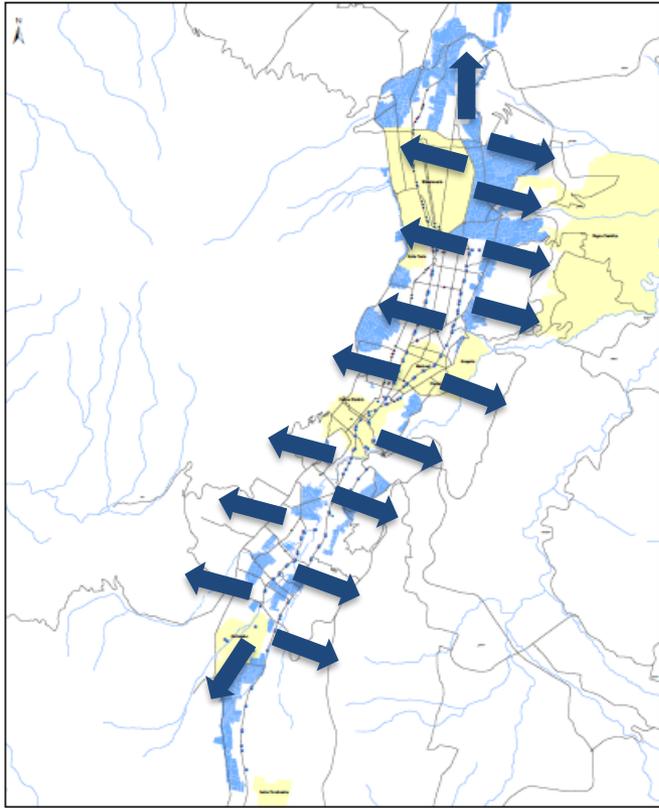


ÁREAS CON MAYOR  
COBERTURA DE  
EQUIPAMIENTOS Y  
SERVICIOS

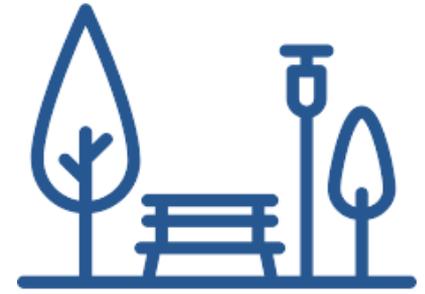
# Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado - Problemas

## PROPUESTA

Limitación territorial del Pago en Especie.



Cubrir déficit de equipamientos y servicios en otras áreas de la ciudad



PAGOS EN ESPECIE



Infraestructura,  
espacio público,  
equipamientos



AMPLIAR  
COBERTURA DEL  
PAGO EN ESPECIE A  
TODO EL DMQ

# Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado - *Propuesta*

## Código Municipal - Sección IX

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

**Artículo 13.-** En el numeral (i) del literal b) del artículo IV.1.409 de las *“Formas de pago de la Concesión Onerosa de Derechos”* del Código Municipal, elimínese el texto: *“dentro de los Mapas 1 y 2 del presente título”*.

# Techo de Estacionamientos – *Problema / Propuesta*

## SITUACIÓN ACTUAL

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



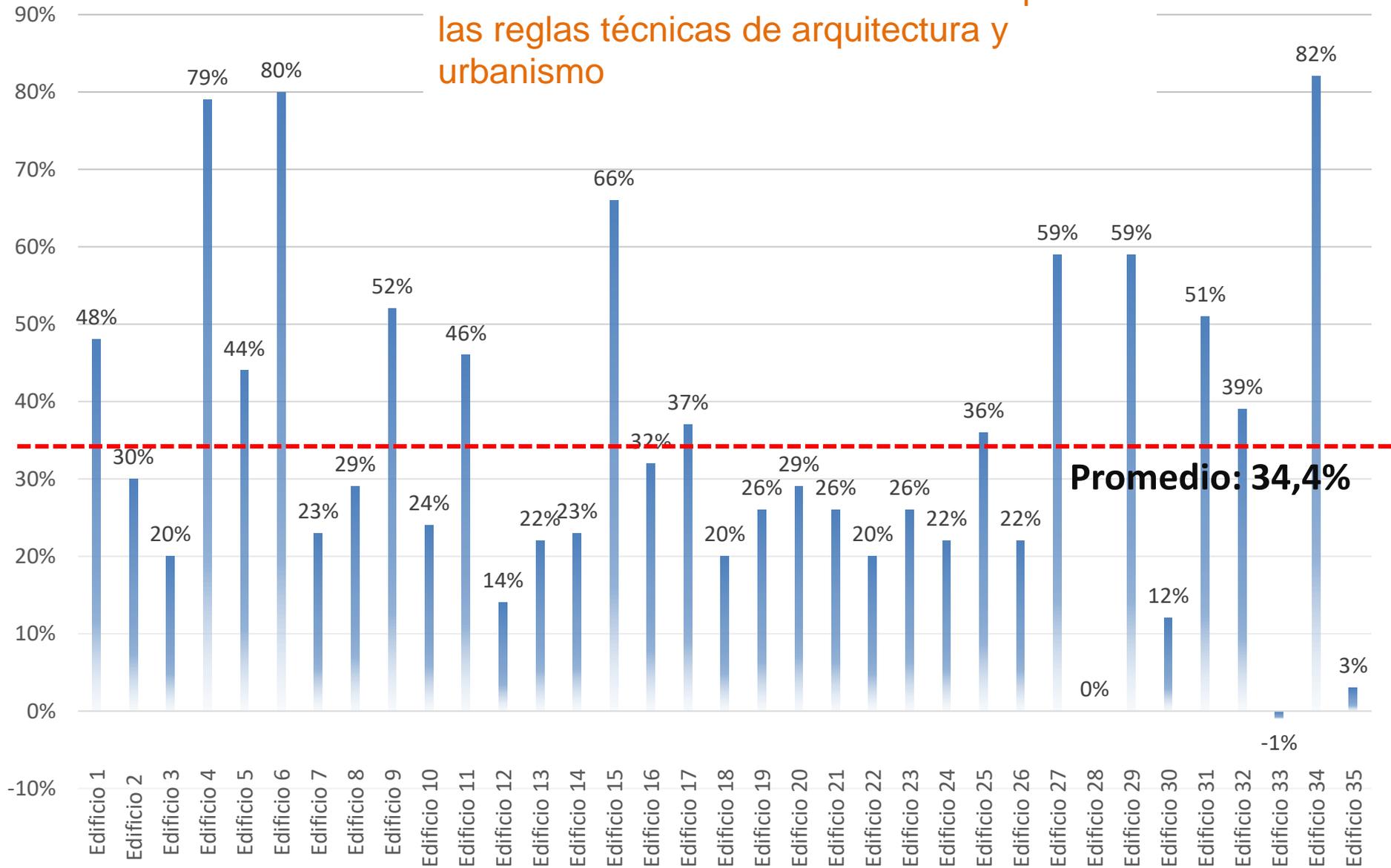
Existe techo máximo de estacionamientos que **dificulta la venta de bienes especialmente de uso residencial**

## PROPUESTA

| Polígono | Residencia                                      |  | Oficina y Comercio                     |
|----------|---|--|--|
|          | < 65 m <sup>2</sup>                             | > 65 m <sup>2</sup>                    |  |
| METRO    | Máximo 1 unidad de estacionamiento por vivienda | El mínimo se convierte en máximo + 15% | El mínimo se convierte en máximo + 15% |
| BRT      | Máximo 1 unidad de estacionamiento por vivienda | El mínimo se convierte en máximo + 30% | El mínimo se convierte en máximo + 30% |

# Techo de Estacionamientos

Sobreoferta de estacionamientos respecto a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo



## Techo de Estacionamientos – *Problema / Propuesta*

**Artículo 15.-** Sustituir el artículo 10 de la Ordenanza Metropolitana No. 003 publicada en Registro Oficial Suplemento 23 de 7 de agosto del 2019, por el siguiente:

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

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

*a. Para los proyectos residenciales comprendidos en los polígonos correspondientes a las áreas de influencia de las estaciones del Metro de Quito, las unidades de vivienda cuya área sea igual o menor a 65 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 15%.*

## Techo de Estacionamientos – *Problema / Propuesta*

- 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 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 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.”*

# Costos VIS- Problema / Propuesta

## SITUACIÓN ACTUAL

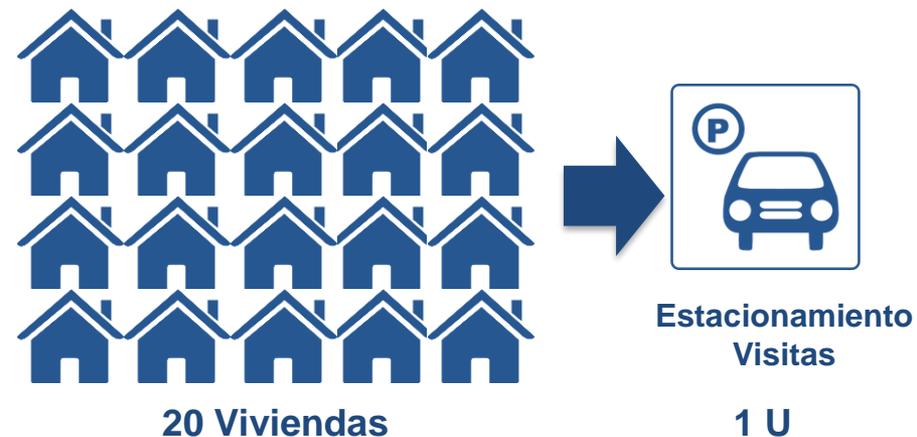
La ejecución de obras subutilizadas como playas de estacionamientos generan **costos adicionales que encarecen el costo final de la vivienda**



## PROPUESTA

**Flexibilizar la exigencia** de número de estacionamientos para proyectos VIS en proyectos alejados del sistema de transporte masivo Metro – BRT.

**Eliminar la exigencia** de estacionamientos en áreas Metro y BRT.





# Costos VIS- Propuesta

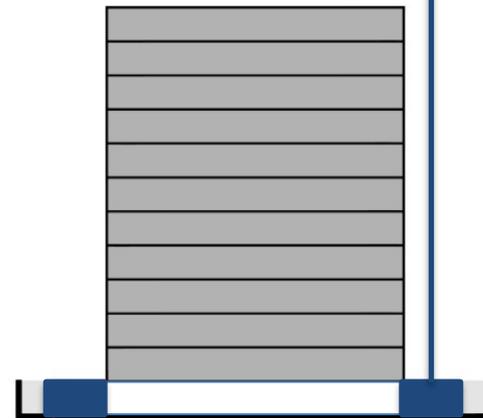
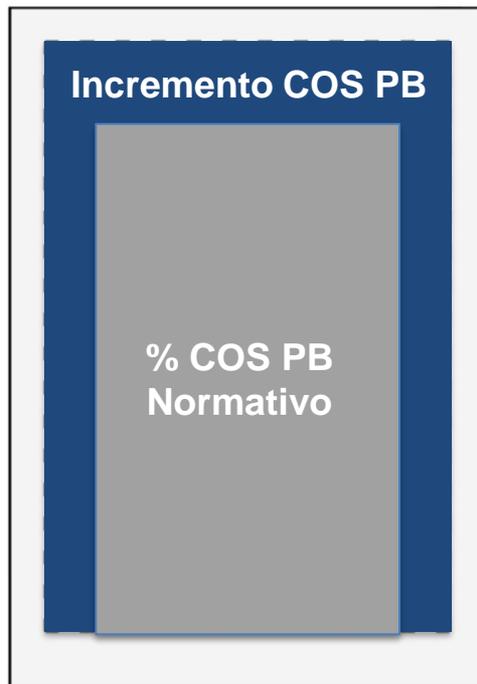
## Código Municipal Sección XI Del régimen del uso de suelo

**Artículo 17.-** Incorpórese en las notas constantes al pie del cuadro No. 7, “Requerimiento mínimo de estacionamientos de vehículos livianos por usos (2)”, de la viñeta “Cálculo del número de estacionamiento”, del documento Anexo del Libro IV, del Título I del “Régimen Administrativo del Suelo” (Anexo a la Ordenanza Metropolitana 172 No. del 30 de diciembre de 2011) del Código Municipal, la siguiente nota:

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

# Incremento de Edificabilidad Proyectos Comerciales - Propuesta

Compra de edificabilidad en PLANTA BAJA para los proyectos comerciales que integren la planta baja con el ESPACIO PÚBLICO a través de comercio, lo cual dinamiza y beneficia al uso de espacio público y por ende a la habitabilidad y calidad de vida.



-  PLANTA BAJA COMERCIAL
-  EDIFICADO SEGUN LA NORMA (RETIROS + %C)
-  CUMPLIMIENTO DE RETIROS
-  INCREMENTO %COSPBY POR SUELO CREADO EN PROYECTOS COMERCIALES

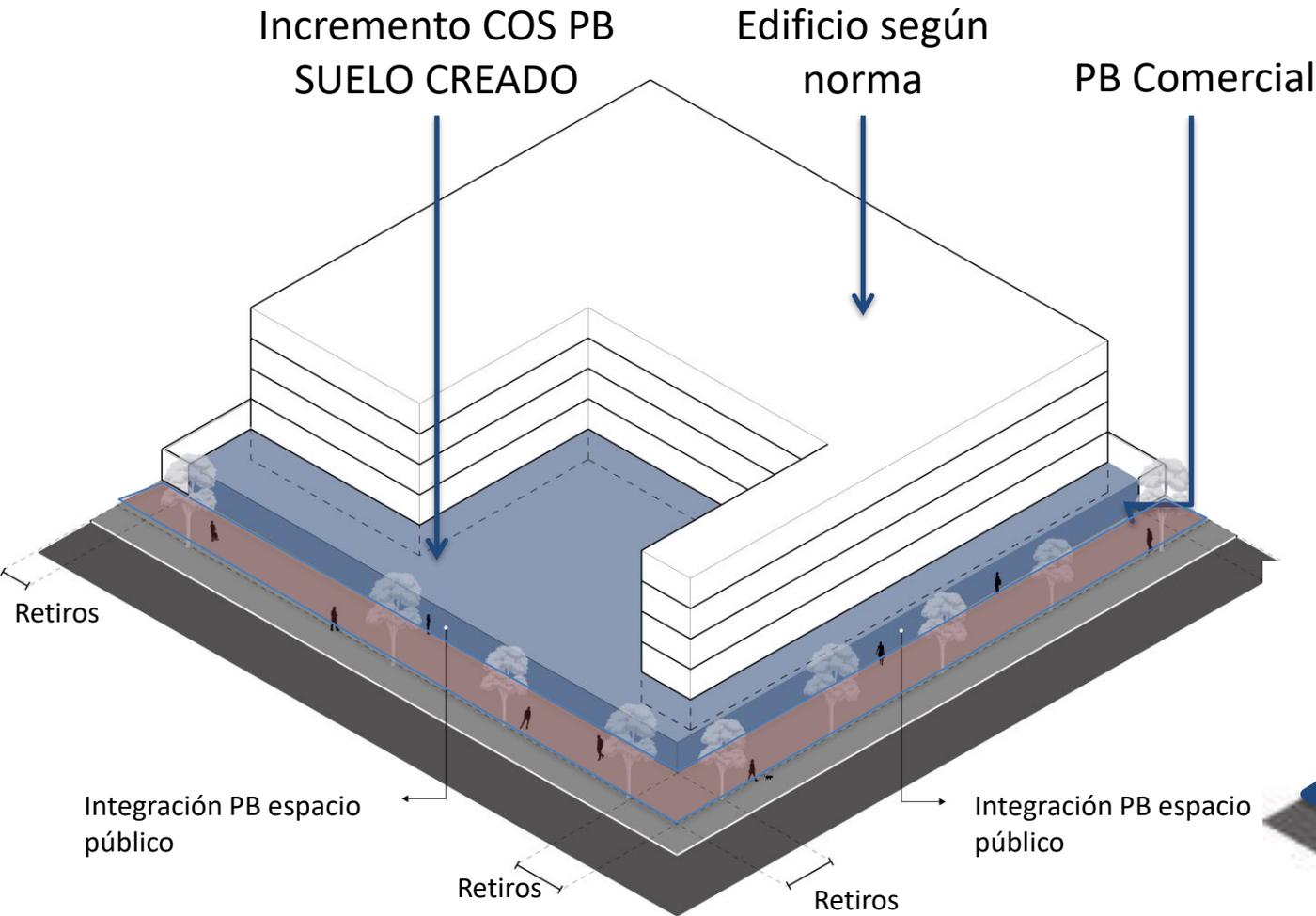
Incremento edificabilidad en PB



Requisito:  
Integración PB y espacio público



# Incremento de Edificabilidad Proyectos Comerciales - *Propuesta*



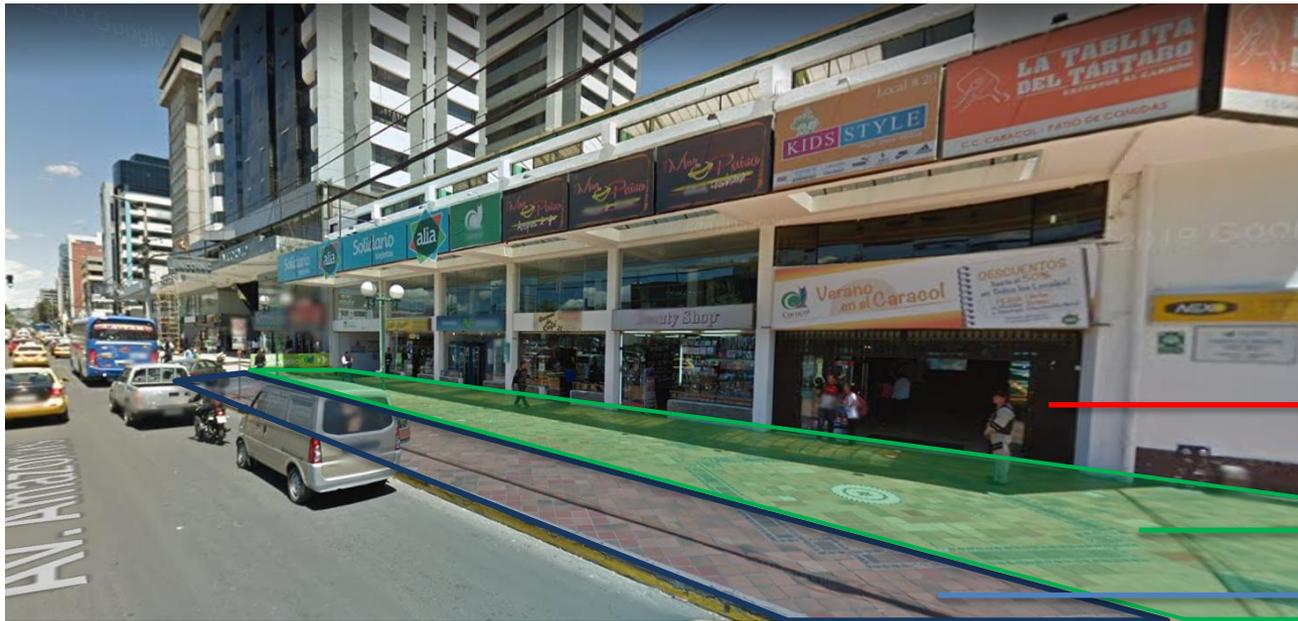
Incremento edificabilidad en PB



Requisito:  
Integración PB y espacio público



# Incremento de Edificabilidad Proyectos Comerciales - Propuesta



Comercio

Retiro (privado)

Esp. Público



Cerramiento  
Peligro  
Baja calidad  
Esp. Público  
Prioridad  
Automovil

# Incremento de Edificabilidad Proyectos Comerciales - *Propuesta*

## Código Municipal - Sección IX

### Del Incremento de Edificabilidad por Suelo Creado en Proyectos Comerciales que Integren la Planta Baja al Espacio Público

**Artículo 26.-** A continuación del Título VIII DEL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS ECO-EFICIENTES UBICADOS EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA METROPOLITANO DE TRANSPORTE Y PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE), del Libro IV.1 “Del uso de suelo” del Código Municipal, incorpórese el siguiente Título:

**“TÍTULO [...]**

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

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

***COD(sc)***= Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado

***S(t)***= Superficie del Terreno

***V(AIVA)***= Valor del AIVA correspondiente al terreno

***AUT***= Área útil asignada en el PUOS, equivalente al coeficiente de ocupación de suelo total (COS Total)

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

# Incremento de Edificabilidad Proyectos Comerciales - **Recomendación**

## Código Municipal - Sección IX Del Incremento de Edificabilidad por Suelo Creado en Proyectos Comerciales que Integren la Planta Baja al Espacio Público

### **RECOMENDACIÓN:**

*“Art. (...) 6.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la Concesión Onerosa de Derechos.- La entidad responsable para determinar y emitir el valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos es la Administración Zonal correspondiente.*

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

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

# Régimen Excepcional Transitorio

## RÉGIMEN EXCEPCIONAL TRANSITORIO DE PARA REACTIVAR LA ECONOMÍA EN EL DMQ FRENTE A LOS EFECTOS GENERADOS POR LA PANDEMIA

2 años

### 11. Incremento de Edificabilidad

- Proceso de calificación de proyectos
- Forma de pago de la COD
- Intervenciones en el espacio público entorno a los proyectos Eco Eficientes
- Incremento de edificabilidad por ZUAE

### 12. Incremento de COS en PB y TOTAL

- Retiros permeables
- Tamaño de lote
- Medios de egreso – Contra Incendios

### 13. Incentivos Tributarios para Proyectos VIS - VIP

### 14. Incentivos a inversión y generación de empleo (Contratos de Inversión Prioritaria)

# Incremento de Pisos por Suelo Creado- *Propuesta*

2 años

## PROPUESTA DE PROCESOS **PARALELOS** DE CALIFICACIÓN PROYECTOS ECO EFICIENCIA

### 1. Etapa Declarativa

- Informe Preliminar (Documentación declaración juramentada ante notario)
- Administración Zonal emite Resolución de Suelo Creado

### 2. Etapa Revisión y Calificación

- Entidades Colaboradoras verifican el cumplimiento de normas de Eco Eficiencia
- Certificado de Conformidad de Eco Eficiencia

AMC considerará como falta muy grave, el incumplimiento en los parámetros urbanísticos de la Matriz de Eco-Eficiencia



Se aplicará una multa de 50 salarios básicos + monto total de la COD por Suelo Creado aplicable al proyecto.



# Incremento de Pisos por Suelo Creado- *Propuesta*

2 años

**Artículo 27.-** Incorpórese a continuación del Título VIII “DEL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS ECO-EFICIENTES UBICADOS EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA METROPOLITANO DE TRANSPORTE Y PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE)”, del Libro IV.1 “Del uso de suelo” del Código Municipal, el siguiente Título:

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

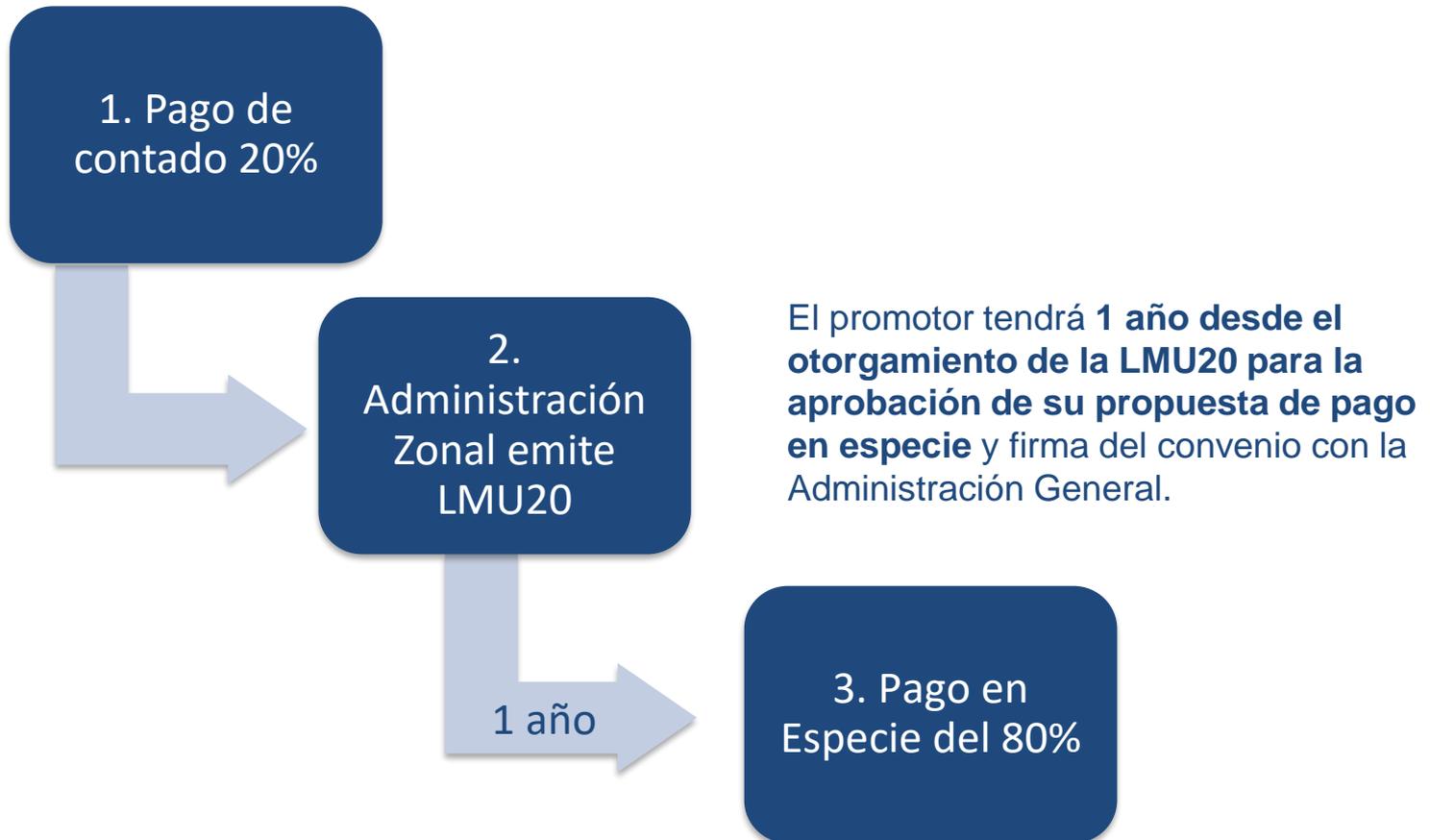
**Art.- (...)** 1.- Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, se observarán las siguientes reglas en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte y Proyectos ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial:

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

# Incremento de Pisos por Suelo Creado- *Propuesta*

2 años

## PROPUESTA DE FORMA DE PAGO DE LA COD



*Art.- (...) 1.- Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, se observarán las siguientes reglas en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte y Proyectos ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial:*

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

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

*b. El 80% de la COD se pagará en especie, para lo cual el promotor tendrá un año desde el otorgamiento de la LMU20 para la aprobación de su propuesta de pago en especie y firma del convenio con la Administración General. Las obras del pago en especie podrán iniciar únicamente cuando se haya suscrito el referido convenio. La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, salvaguardará que los pagos en especie se inviertan de manera prioritaria en los sectores y barrios vulnerables con mayor necesidad de infraestructura, servicios y equipamientos y en la infraestructura de la red de movilidad no motorizada del Distrito Metropolitano de Quito.*

## PROPUESTA DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO



Los edificios Eco Eficientes que superen la altura de 15 pisos deberán intervenir **OBLIGATORIAMENTE** en el espacio público del entorno del proyecto

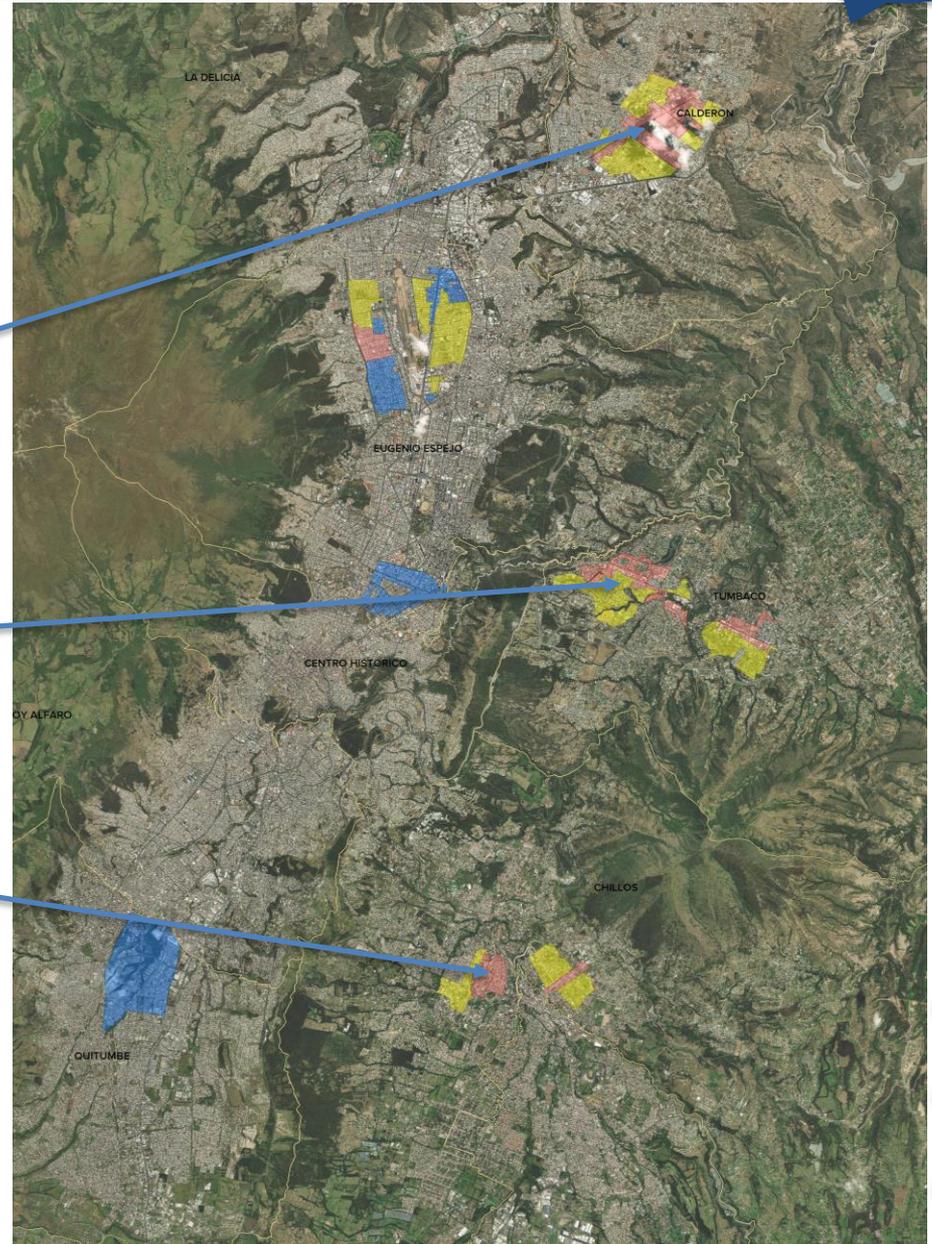
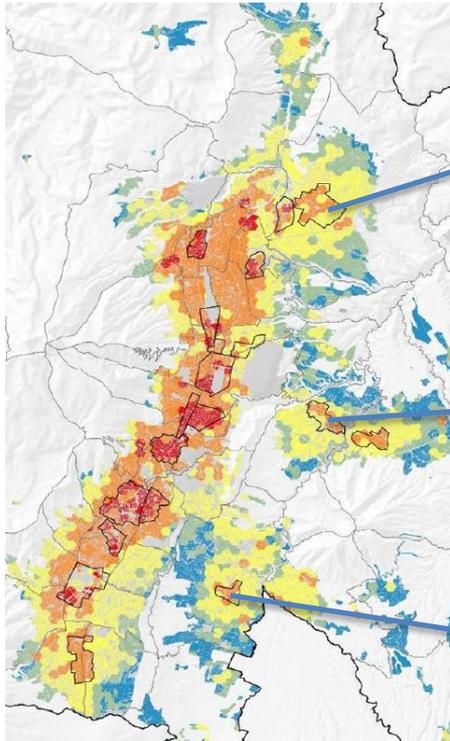
# Incremento de Pisos por Suelo Creado- *Propuesta*

2 años

*Art.- (...) 1.- Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, se observarán las siguientes reglas en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte y Proyectos ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial:*

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

## PROPUESTA DE INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD POR ZUAE RELACIONADA CON MODELO TERRITORIAL PMDOT Y PUGS



Ampliación de los polígonos ZUAE con prioridad en áreas devaluadas y exclusivamente en **áreas prioritarias con clasificación de suelo urbano**

## INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RELACIONADO CON EL CAMBIO DE MODELO TERRITORIAL



### Principales estadísticas de parámetros de Eco-Eficiencia de 36 proyectos aprobados

| Descripción de parámetro  | Dato       |
|---|------------|
| # de viviendas nuevas a distancias caminables del transporte público  | 2233       |
| Capacidad instalada de retención temporal de agua lluvia (litros)   | 1867363,43 |
| Capacidad instalada de reutilización de agua lluvia (litros)  | 357386,8   |
| Área de cobertura vegetal en techos y terrazas verdes (m <sup>2</sup> )   | 27003,94   |
| Cantidad de energía aprovechada (generación) en sitio (Kwh/mes)   | 721544,67  |
| Porcentaje de "Diversidad de Usos" de proyectos (14) que han aplicado a este parámetro que promueve la ciudad mixta | 22,75%     |
| Cantidad de estacionamientos para bicicletas en edificios   | 884        |
| # de m <sup>2</sup> de área útil de comercios en planta baja  | 5584,95    |

### Expansión urbana evitada

| m <sup>2</sup> | ha     |
|----------------|--------|
| 1116500        | 111,65 |

**Parque Bicentenario: 100 ha.**

*Art.- (...) 1.- Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, se observarán las siguientes reglas en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte y Proyectos ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial:*

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

- a. Incremento de uno (1) o dos (2) pisos de altura, adicionales a los permitidos por el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) vigente y demás instrumentos de planificación, con prioridad en áreas devaluadas y exclusivamente en áreas prioritarias con clasificación de suelo urbano, conforme el mapa del Anexo No. 1 de la presente ordenanza;*
- b. En las áreas de aplicación de eco-eficiencia, donde el PUOS asigne un aprovechamiento de edificabilidad de cuatro (4) pisos o menos, los proyectos podrán acceder al incremento de edificabilidad hasta en un máximo de dos (2) pisos por ZUAE; de aplicar a un incremento de edificabilidad mayor a dos (2) pisos, deberá cumplir con la Matriz de Eco-Eficiencia para el efecto.*



# Incremento de Pisos por Suelo Creado- *Recomendación*

2 años

## **RECOMENDACIÓN:**

En atención a la disposición transitoria segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 003 de 02 de mayo de 2019, que en su parte pertinente establece: “(...) *En el mismo plazo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ajustará los parámetros y método de delimitación de los polígonos de influencia y piezas urbanísticas donde aplica la figura de suelo creado por eco-eficiencia, estos instrumentos serán puestos en conocimiento del Concejo Metropolitano, para su aprobación mediante resolución.*”, la cual todavía no ha sido aprobada por parte del Concejo Metropolitano, y por ende no se ha obtenido un mapa definitivo que contenga el ajuste y definición de los polígonos de compra de edificabilidad por eco eficiencia y ZUAE, se recomienda, eliminar el numeral 5 del Artículo Innumerado (...)1 del Artículo 27, pues la generación de nuevos polígonos de compra de edificabilidad como los propuestos en el mencionado numeral, deben ser incorporados en un solo mapa que evidencie una planificación de aprovechamiento urbanístico integral para todo el distrito y que vaya en relación al Modelo Territorial Deseado para el DMQ.

Por lo expuesto, se recomienda también agregar los siguientes artículos a la propuesta del texto de la presente ordenanza y reenumerar los artículos posteriores.

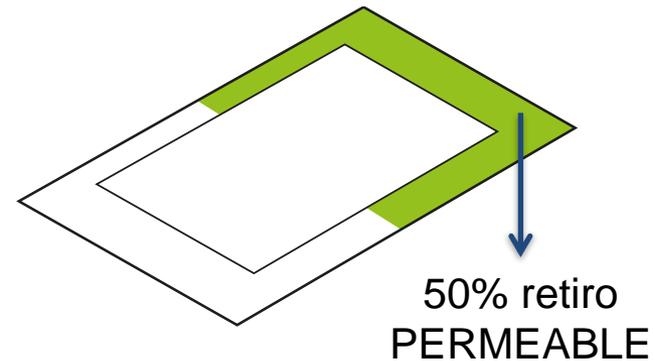
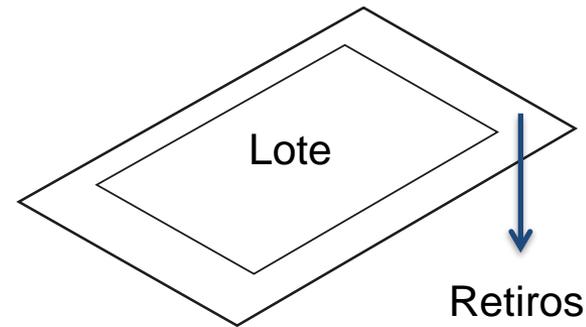
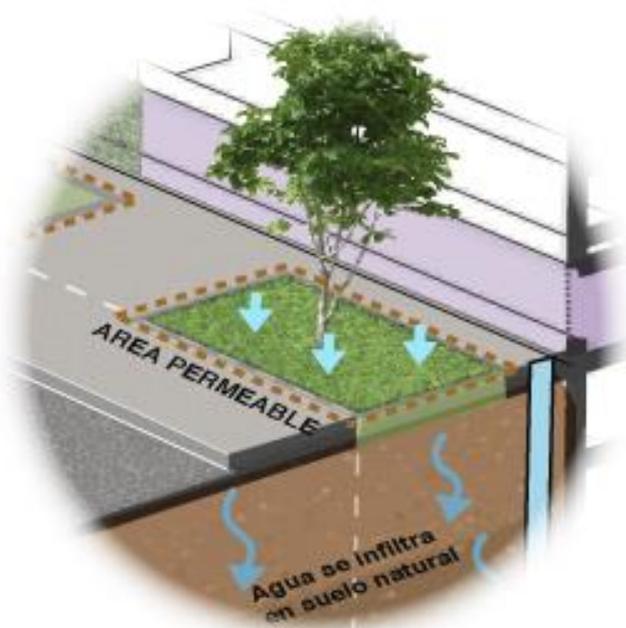
**“Artículo 9.-** *Elimínese el último párrafo del Artículo IV.1.396 del “Ámbito de Autorización” del Código Municipal.*

**Artículo 17.-** *En la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 003 publicada en Registro Oficial Suplemento 23 de 7 de agosto del 2019, sustitúyase la frase “donde aplica la figura de suelo creado por eco-eficiencia” por “donde aplican las figuras de suelo creado por eco-eficiencia y ZUAE” y ampliése el plazo de dicha Disposición a un plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza.”*

# Incentivo Urbanístico – *Problema / Propuesta*

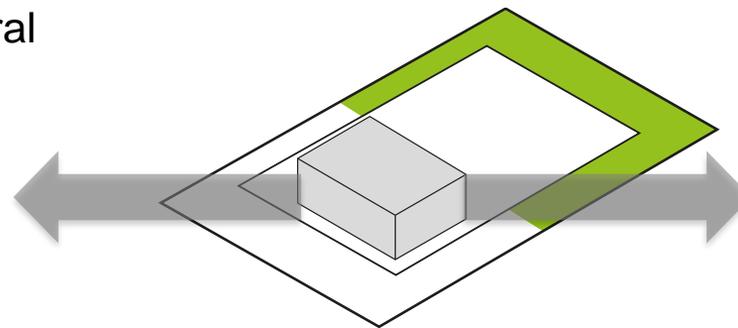
2 años

## INCREMENTO DE COS PB



Incentivar áreas permeables que permitan la infiltración de agua en suelo natural

ACTUALEMNTE  
Incremento 5%  
**COS TOTAL**



PROPUESTA  
Incremento 8%  
**COS TOTAL**

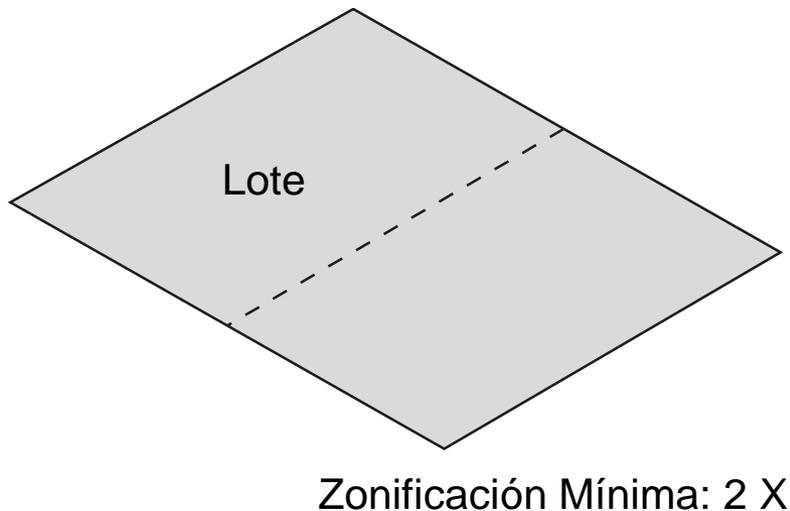
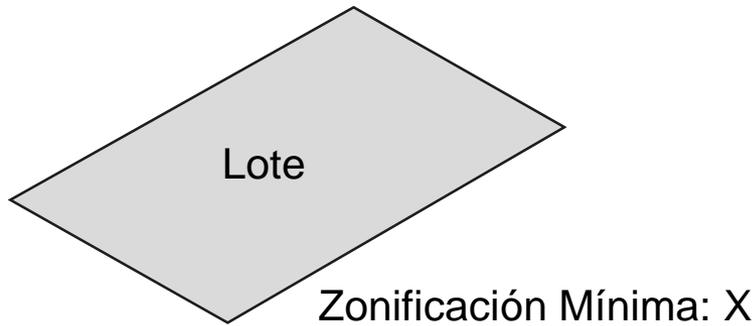
*Art.- (...) 2.- Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, el incremento administrativo del COS PB y COS Total previsto en el apartado “Retiros de Construcción” del Plan de Uso y Ocupación de Suelo PUOS se sujetará a las siguientes condiciones:*

*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.*

# Incentivo Urbanístico – Propuesta

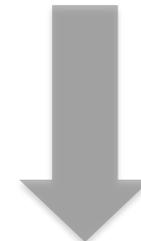
2 años

## INCREMENTO DE COS PB



*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.*

ACTUALEMNTE  
Incremento 3%  
**COS PB**

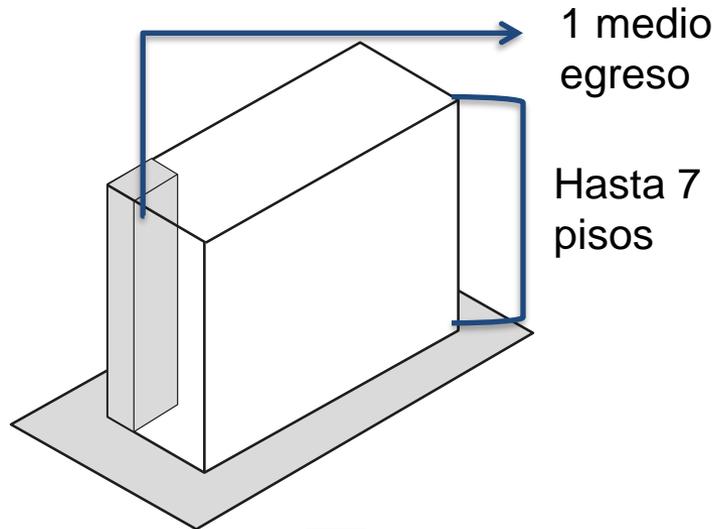


**Incremento  
5% COS PB**

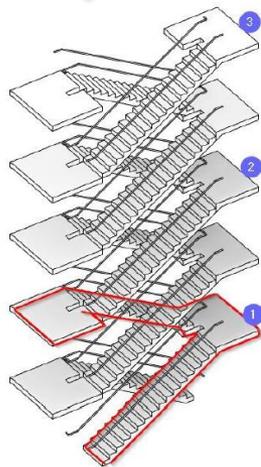
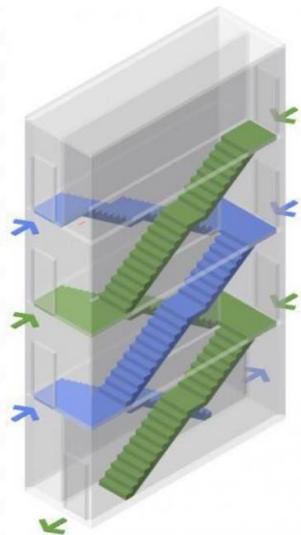
# Incentivo Urbanístico - *Problema*

2 años

## SITUACIÓN ACTUAL MEDIOS DE EGRESO – CONTRA INCENDIOS

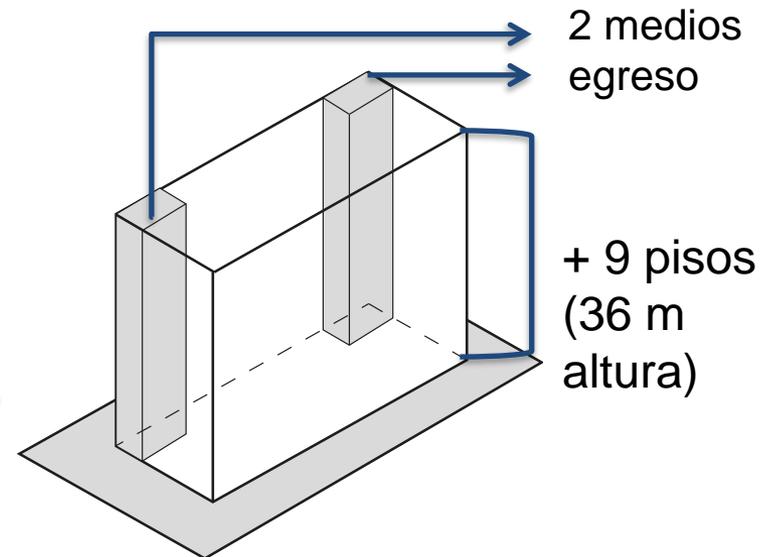
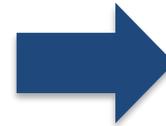


- La legislación vigente, (NEC Contra Incendios) requiere implementar dos medios de egreso en edificaciones mayores a **36 m altura**
- Aplica para lotes del DMQ menores a **800 m<sup>2</sup>**



Hasta 9 pisos

Escalera tipo tijera

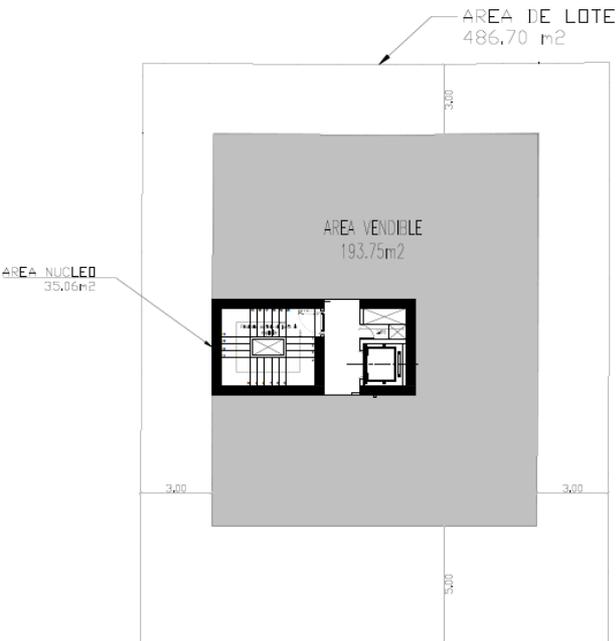


20 m<sup>2</sup> por cada escalera

40 m<sup>2</sup> (2 escaleras) x 9 pisos =  
360 m<sup>2</sup> **afectación en área útil**

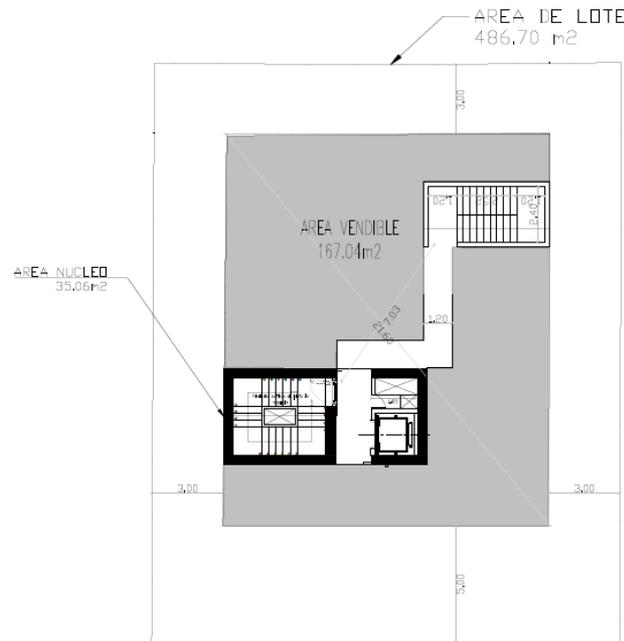
## SITUACIÓN ACTUAL MEDIOS DE EGRESO – CONTRA INCENDIOS

### ÁREA DE LOTE 486,70 M2



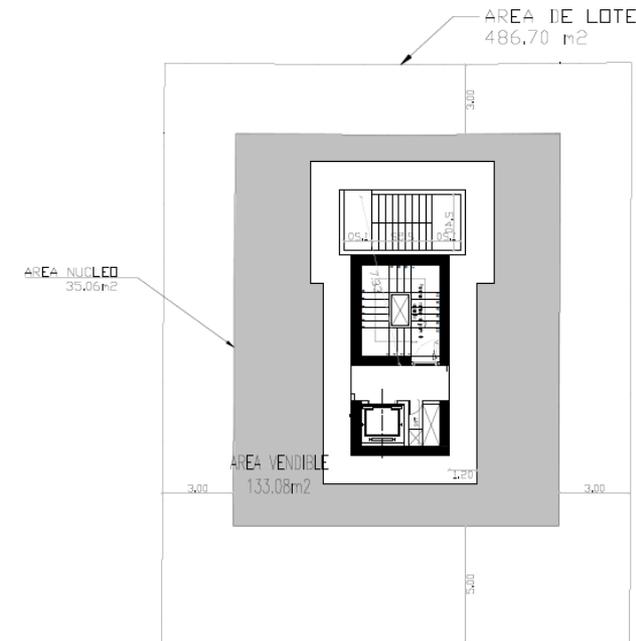
**1 MEDIO DE EGRESO**

ÁREA VENDIBLE: 193,75 M2



**2 MEDIOS DE EGRESO**

ÁREA VENDIBLE: 167,04 M2



**2 MEDIOS DE EGRESO**

ÁREA VENDIBLE: 133,08 M2

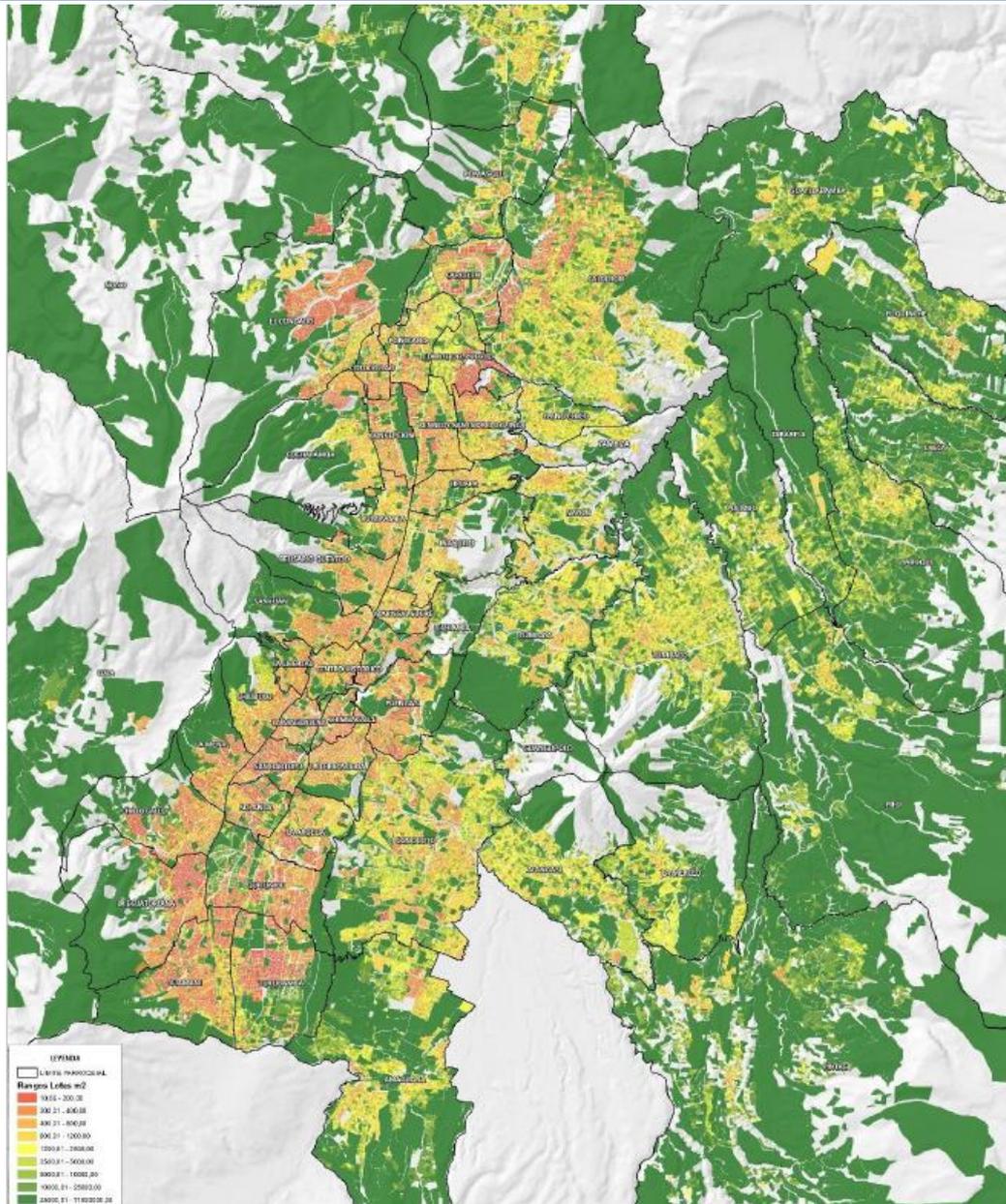
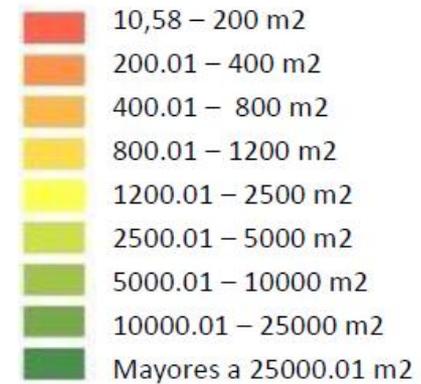
# Incentivo Urbanístico - *Problema*

2 años

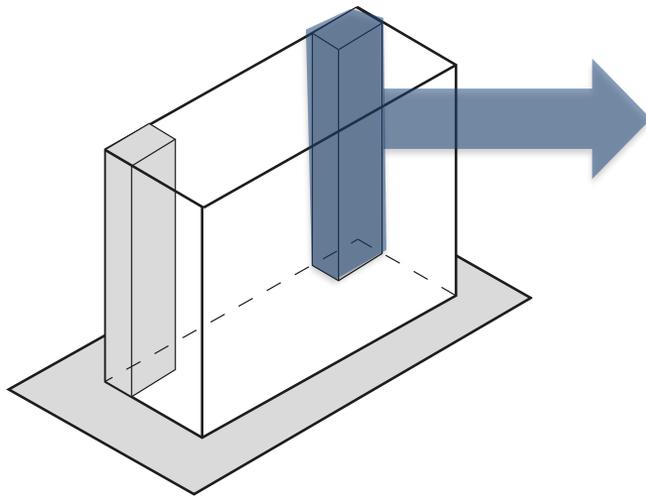
## NIVEL DE FRACCIONAMIENTO

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

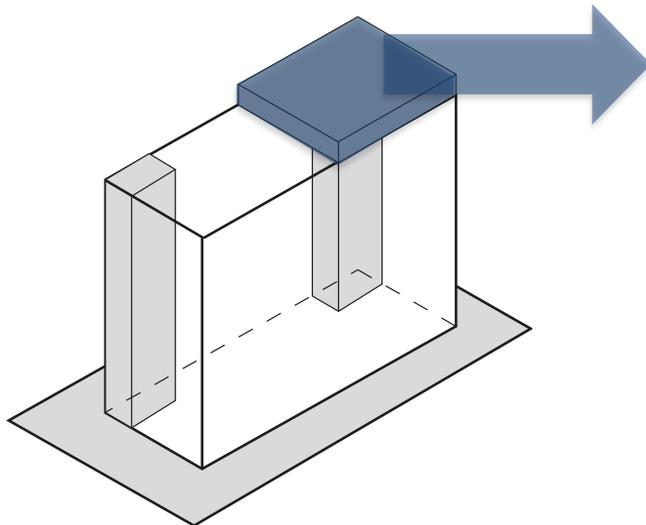
### RANGOS poner color



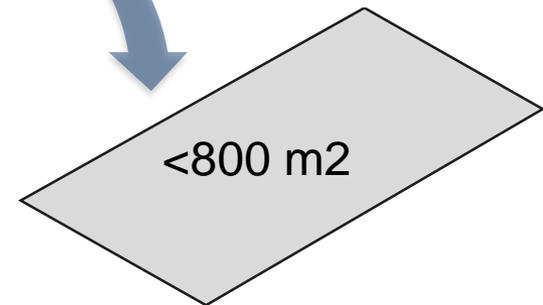
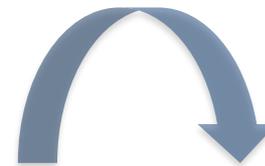
## PRPUESTA MEDIOS DE EGRESO – CONTRA INCENDIOS



Área Útil afectada por el segundo medio de egreso



Compensar en máximo 1 piso adicional al PUOS



Aplica a lotes iguales o menores a 800 m2



*Art.- (...) 2.- Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, el incremento administrativo del COS PB y COS Total previsto en el apartado “Retiros de Construcción” del Plan de Uso y Ocupación de Suelo PUOS se sujetará a las siguientes condiciones:*

*Para predios cuya dimensión sea igual o menor a 800 metros cuadrados (800m<sup>2</sup>) y que, según la legislación vigente, requieran implementar dos medios de egreso, podrán compensar el área útil destinada al segundo medio de egreso, en máximo un piso adicional de la zonificación asignada en el PUOS.*

# Proyectos VIS VIP- *Propuesta*

10 años

## PROPUESTA PROYECTOS DE VIS - VIP



Reducción del 50% del impuesto de patente

Reducción del 50% del impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales



Reducción de impuestos a proyectos de Vivienda de Interés Social e Interés Público

*Art.- (...) 4.-Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, los proyectos inmobiliarios calificados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP), nuevos o en desarrollo, podrán aplicar a la reducción del 50% del impuesto predial urbano o rural, determinado tanto para el predio global como para los predios resultantes, así como del impuesto de patente y del impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales, por un plazo de diez (10) años contados desde la emisión de la Resolución Administrativa de la Dirección Metropolitana Tributaria que autorice la reducción.*

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

# Incentivos a Inversión y Generación de Empleo

## CREACIÓN DE LA FIGURA DE “CONTRATO DE INVERSIÓN PRIORITARIA”



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

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



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

# Incentivos a Inversión y Generación de Empleo

## CREACIÓN DE LA FIGURA DE “CONTRATO DE INVERSIÓN PRIORITARIA”



- Generar un figura para proyectos inmobiliarios que, **en compensación de asegurar una inversión y generación de un número de plazas de trabajo fijo en el DMQ**, priorice tramitología y procesos administrativos para aprobación y licenciamientos y otorgue beneficios tributarios y económicos.
- Aplicará para proyectos que aseguren fuentes de empleo fijas y una inversión para el DMQ y su encadenamiento productivo.
- Priorización de trámites:
  - Generación de unidad de “Gestión de contratos de inversión prioritaria” en la STHV
  - Procedimiento abreviado de revisión y aprobación de planos en entidades colaboradoras
- Incentivos económicos:
  - Concesión Onerosa de Derechos

# Incentivos a Inversión y Generación de Empleo

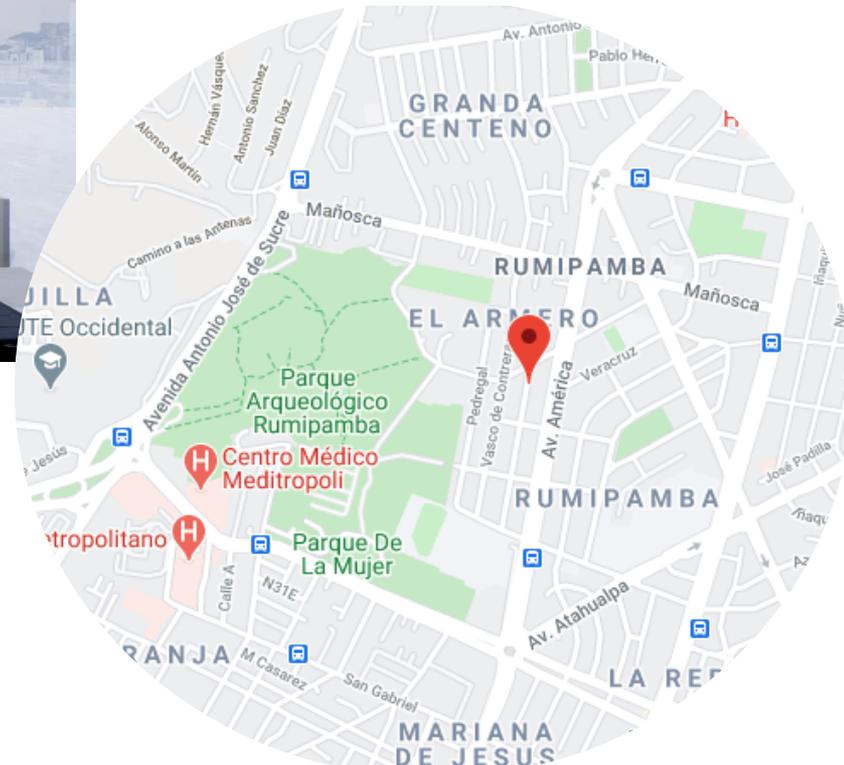


## Torre Life

- Pisos PUOS 4
- Pisos Eco Eficiencia 2
- Total Pisos 6

## Ubicación

Av. América (Colegio San Gabriel)



# Incentivos a Inversión y Generación de Empleo



## Torre Los Huertos

- Pisos PUOS 6
- Pisos Eco Eficiencia 3
- Total pisos 9
- Incluye VIS - VIP

## Ubicación

Av. 10 de Agosto (Ministerio Finanzas)



Av. 10 de Agosto

# Incentivos a Inversión y Generación de Empleo



**Conjunto de Vivienda de Interés Social y Público**  
Entre 15 y 20 unidades habitacionales de proyectos VIP



# Incentivos a Inversión y Generación de Empleo

## CREACIÓN DE LA FIGURA DE “CONTRATO DE INVERSIÓN PRIORITARIA”



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

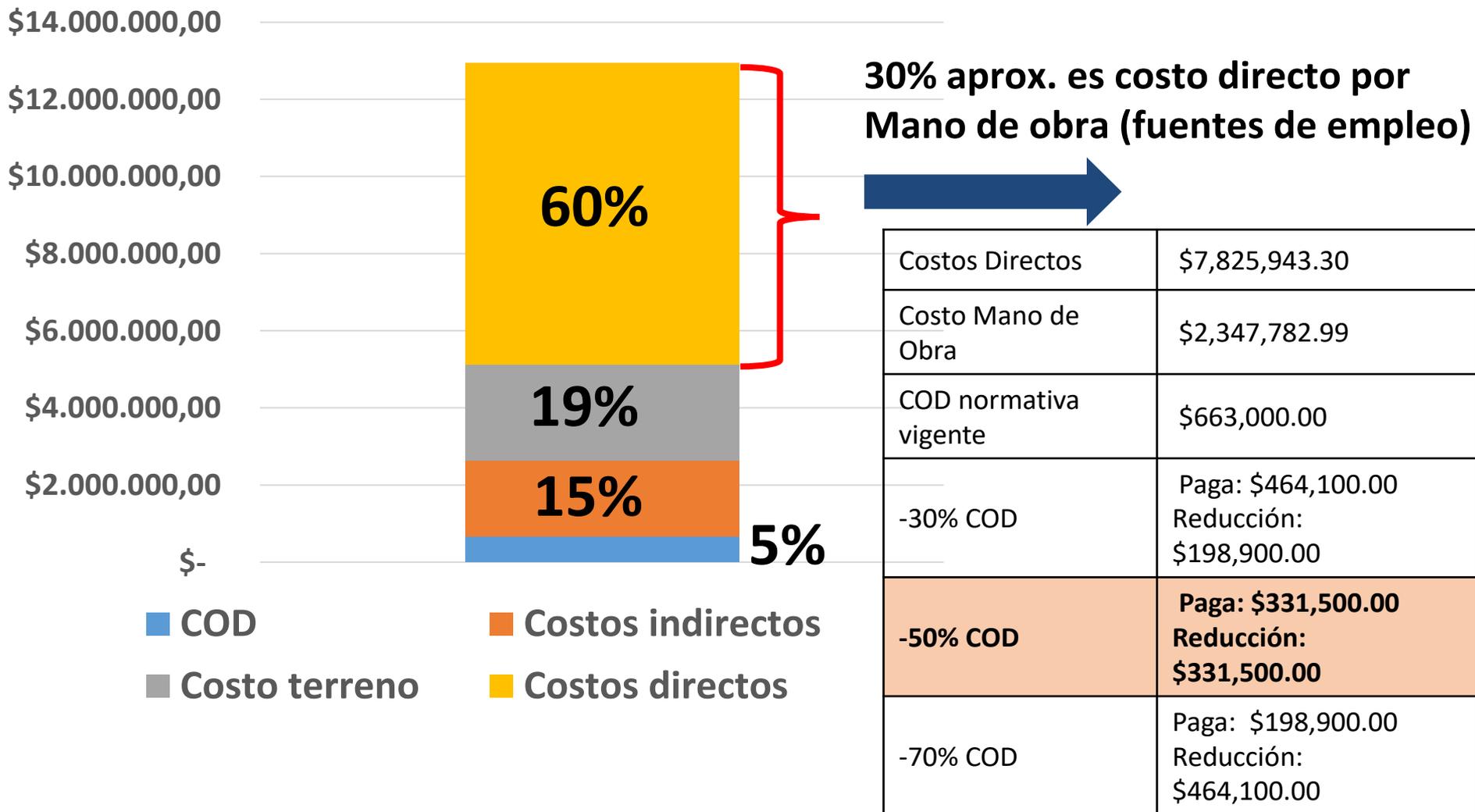
Es importante mencionar que el porcentaje de participación del Municipio por concepto de COD (aprox. 30% de la rentabilidad excedente), establecido en el Código Municipal, fue calculado en un escenario macro económico ampliamente distinto al que se vive actualmente generado por la crisis económica, producto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



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

# Incentivos a Inversión y Generación de Empleo

## Costos de un proyecto edificatorio: 18 pisos - AIVA 2210



\$14.000.000,00

\$12.000.000,00

\$10.000.000,00

\$8.000.000,00

\$6.000.000,00

\$4.000.000,00

\$2.000.000,00

\$-

■ COD

■ Costo terreno

■ Costos indirectos

■ Costos directos

**60%**

**19%**

**15%**

**5%**

**30% aprox. es costo directo por Mano de obra (fuentes de empleo)**

Costos Directos

\$7,825,943.30

Costo Mano de Obra

\$2,347,782.99

COD normativa vigente

\$663,000.00

-30% COD

Paga: \$464,100.00  
Reducción: \$198,900.00

**-50% COD**

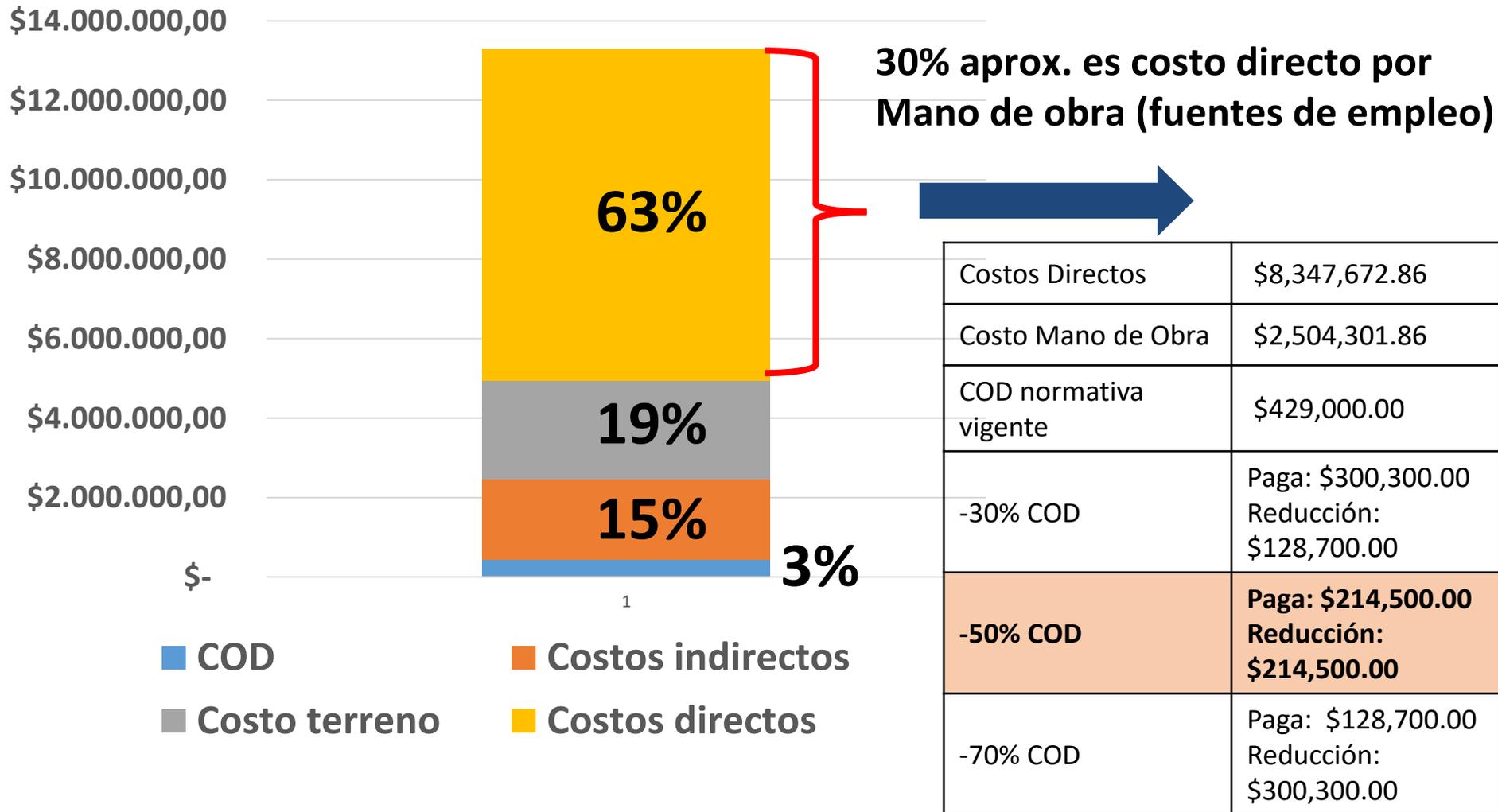
**Paga: \$331,500.00**  
**Reducción: \$331,500.00**

-70% COD

Paga: \$198,900.00  
Reducción: \$464,100.00

# Incentivos a Inversión y Generación de Empleo

## Costos de un proyecto edificatorio: 24 pisos - AIVA 1435

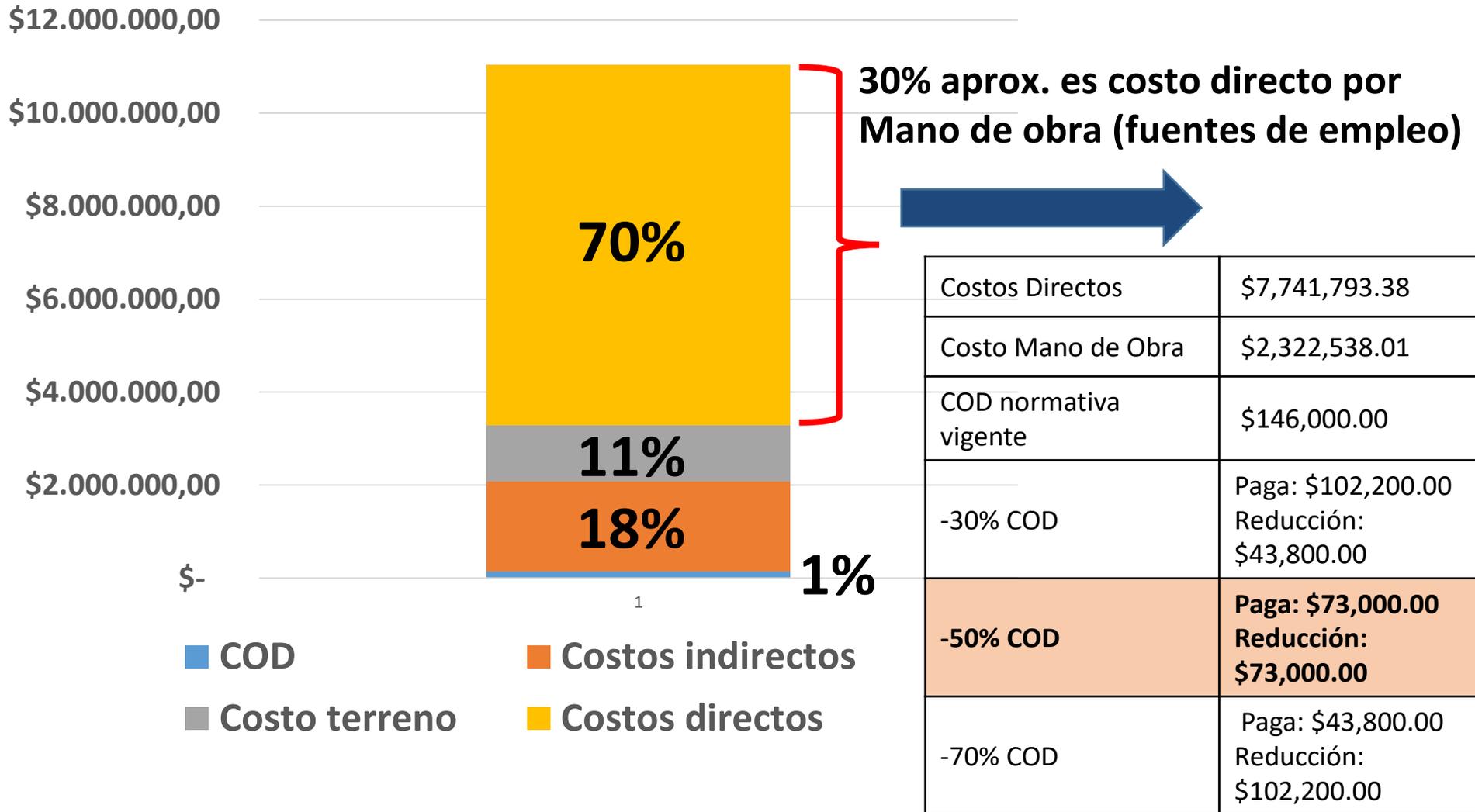


\$14.000.000,00  
\$12.000.000,00  
\$10.000.000,00  
\$8.000.000,00  
\$6.000.000,00  
\$4.000.000,00  
\$2.000.000,00  
\$-

- COD
- Costos indirectos
- Costo terreno
- Costos directos

# Incentivos a Inversión y Generación de Empleo

## Costos de un proyecto edificatorio: 18 pisos - AIVA 730



# Incentivos a Inversión y Generación de Empleo

## CREACIÓN DE LA FIGURA DE “CONTRATO DE INVERSIÓN PRIORITARIA”



- Incentivos económicos:
  - Concesión Onerosa de Derechos

**LOOTUGS Artículo 72.- Concesión onerosa de derechos.-** (...) 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.



Con el objetivo de que el Municipio del DMQ fomente la Construcción de VIS o renovación urbana, se propone la reducción progresiva de COD para, viabilizar económicamente que los proyectos que apliquen a la misma, puedan realizar el pago del 80% del valor total obligatoriamente en especie, en vivienda de interés social y obras de regeneración urbana.

Entendiendo que con la grave situación económica actual, un limitado número de proyectos podrán aplicar a compra de edificabilidad.

# Incentivos a Inversión y Generación de Empleo

## PROYECTOS EN REVISIÓN POR ENTIDADES COLABORADORAS POSIBLE APROBACIÓN 2021

### CAPTURA POR COMPRA DE PISOS

| Año  | Total                  | ZUAE            | Eco-Eficiencia  |
|------|------------------------|-----------------|-----------------|
| 2012 | \$ 3.296.569,00        | \$ 3.170.629,62 | \$ 125.939,38   |
| 2013 | \$ 4.421.505,67        | \$ 3.206.265,13 | \$ 1.215.240,54 |
| 2014 | <b>\$ 5.557.228,34</b> | \$ 4.948.383,21 | \$ 608.845,13   |
| 2015 | <b>\$ 4.726.413,35</b> | \$ 3.875.678,73 | \$ 850.734,62   |
| 2016 | \$ 2.011.895,81        | \$ 675.155,88   | \$ 1.336.739,93 |
| 2017 | \$ 2.929.025,42        | \$ 1.052.340,37 | \$ 1.876.685,05 |
| 2018 | \$ 3.160.035,36        | \$ 1.369.856,71 | \$ 1.790.178,65 |
| 2019 | \$ 1.148.222,11        | \$ 918.167,71   | \$ 230.054,40   |
| 2020 | \$ 2.635.398,95        | -               | \$ 2.635.398,95 |

|    |                               |  |           |                 |               |
|----|-------------------------------|--|-----------|-----------------|---------------|
| 1  | Torres Solari                 | Constructora Arroyo  | 3.733,31  | \$ 463.801,90   | \$ 231.900,95 |
| 2  | Edificio Zenith               | Hotel Colón  | 1.961,99  | \$ 240.343,78   | \$ 120.171,89 |
| 3  | Estrella X                    | Constructora Estrella  | 1.898,90  | \$ 217.235,11   | \$ 108.617,56 |
| 4  | Rubik                         | Alpha Builders   | 1.352,45  | \$ 281.309,60   | \$ 140.654,80 |
| 5  | Thomas Edison                 | Alpha Builders   | 1.128,35  | \$ 204.908,36   | \$ 102.454,18 |
| 6  | Westighouse                   | Alpha Builders   | 1.729,21  | \$ 314.024,54   | \$ 157.012,27 |
| 7  | Edificio Vida                 | Constructora Rosero  | 4.296,00  | \$ 225.540,00   | \$ 112.770,00 |
| 8  | Elevate                       | Guerrero & Rodríguez Cia. Ltda.  | 1.652,00  | \$ 174.286,00   | \$ 87.143,00  |
| 9  | Mountview                     | Carlos Garcés  | 1.205,20  | \$ 129.559,00   | \$ 64.779,50  |
| 10 | Acqualina                     | SMC Construcciones   | 3.555,80  | \$ 739.606,40   | \$ 369.803,20 |
| 11 | Epiq                          | Urbe & Schwarzkopf   | 17.924,67 | \$ 1.015.632,27 | \$ 507.816,14 |
| 12 | Sky                           | Proaño & Proaño  | 1.856,70  | \$ 547.052,89   | \$ 273.526,45 |
| 13 | Efyra                         | Elmir Construcciones   | 1.450,14  | \$ 47.854,62    | \$ 23.927,31  |
| 14 | Wolf                          | Alpha Builders   | 4.250,00  | \$ 993.437,50   | \$ 496.718,75 |
| 15 | Smart                         | Alpha Builders   | 1.952,78  | \$ 575.419,17   | \$ 287.709,59 |
| 16 | Edificio PH                   | Constructora Hidalgo   | 1.030,46  | \$ 110.774,45   | \$ 55.387,23  |
| 17 | Edificio Seis                 | Cosntructora Riofrio   | 2.243,22  | \$ 390.320,28   | \$ 195.160,14 |
| 18 | Imperia                       | SMC Construcciones   | 1.760,20  | \$ 231.759,67   | \$ 115.879,84 |
| 19 | Harmony                       | Constructora Rosero  | 1.125,00  | \$ 265.200,00   | \$ 132.600,00 |
| 20 | Edificio Bilovan en Primavera | GAIBOR ESCOBAR<br>GLADYS ZULEMA<br>CONSTRUCTORA<br>COLOMA                        | 846,18    | \$ 56.355,59    | \$ 28.177,80  |
| 21 | Edificio Valkyria             | LEON TAMAYO<br>RAFAEL FERNANDO   | 690,9     | \$ 63.424,62    | \$ 31.712,31  |
| 22 | Torre Ponceano                | TORRE PONCEANO   | 850,28    | \$ 100.248,01   | \$ 50.124,01  |
| 23 | Diamond Signature             | CONSTRUCTORA<br>ANDRADE RODAS<br>VIP S.A.  | 51,52     | \$ 11.244,24    | \$ 5.622,12   |
| 24 | Green                         | CONSTRUCTORA<br>IZFCO CIA LTDA   | 2.115,876 | \$ 33.249,48    | \$ 16.624,74  |
| 25 | Cataleya                      | C&E CATALEYA<br>SOCIEDAD CIVIL Y<br>COMERCIAL                                    | 410,25    | \$ 83075,63     | \$ 41.537,82  |
| 26 | Edificio Emmanuelle           | INMOPROVIBAL S.A.  | 1.301,26  | \$ 62509,14     | \$ 31.254,57  |
| 27 | Edificio Bellavista           | INMOQL S.A   | 613,62    | \$ 154632,24    | \$ 77.316,12  |
| 28 | Edificio E2                   | ASOCIACION<br>MUTUALISTA DE<br>AHORRO Y CREDITO<br>PARA LA VIVIENDA<br>PICHINCHA | 3215,6    | \$ 161678,44    | \$ 80.839,22  |
| 29 | Hotel LeParc                  | HOTEL LE PARC S.A.   | 3749,94   | \$ 538560,88    | \$ 269.280,44 |
| 30 | Bélgica                       | CABRERA AGUILAR<br>ROSA LUCIA  | 1429,6    | \$ 117584,6     | \$ 58.792,30  |
| 31 | Torres Vizan                  | CECILIA VACA LEON  | 1642,7    | \$ 134544,95    | \$ 67.272,48  |
| 32 | Edificio Vancouver            | BARSIMB S.A.   | 834,4     | \$ 214.560,00   | \$ 107.280,00 |
| 33 | Torre Anzona                  | CONSTRUCTURA<br>RIVERA BRACACI   | 546       | \$ 18.109,52    | \$ 9.054,76   |

**COD 100%: \$ 8.685.173,36**

**COD -50%: \$ 4.342.586,68**

# Incentivos a Inversión y Generación de Empleo - Propuesta

*Art.- (...) 5.- Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, los proyectos inmobiliarios, nuevos o en desarrollo, en el Distrito Metropolitano de Quito que demuestren un monto de inversión igual o mayor a dos millones de dólares americanos (\$2'000.000,00), se podrán acoger a los incentivos determinados en el presente artículo, a través de la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria, en virtud de las siguientes reglas:*

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

### RECOMENDACIÓN:

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

Consecuentemente, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 72 de la LOOTUGS, se propone sustituir el Artículo Innumerado 5 del Artículo 27 por el siguiente texto:

*“Art.- (...) 5.- Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, los proyectos inmobiliarios, nuevos o en desarrollo, en el Distrito Metropolitano de Quito que demuestren la generación de plazas de empleo y un monto de inversión en beneficio del DMQ, se podrán acoger a los incentivos determinados en el presente artículo, a través de la suscripción del Contrato de Inversión Prioritaria, en virtud de las siguientes reglas:*

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

*a. Proyectos de construcción que habiliten por lo menos 15 unidades de vivienda; o, que realicen una inversión igual o superior al valor de venta de 15 unidades de vivienda de interés público, de acuerdo al estándar determinado por la autoridad nacional competente.*

*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.*



### **RECOMENDACIÓN:**

*3. Con la finalidad de dar cumplimiento a la disposición del último inciso del Artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), los proyectos que suscriban Contratos de Inversión Prioritaria y que se beneficien de la reducción del monto de la Concesión Onerosa de Derechos COD regulada en el numeral anterior, deberán aplicar obligatoriamente las siguientes condiciones de pago:*

- a. El 20% del monto de la COD, se pagará en dinero de contado, después de lo cual la Administración Municipal podrá otorgar la LMU20 para el proyecto, habiendo cumplido todos los requisitos previstos en la normativa vigente para el efecto;*
- b. El 80% del monto de la COD se pagará en especie, en vivienda de interés social u obras de renovación urbana, intervenciones que estarán sujetas al Catálogo Único de Proyectos VIS o al Catálogo Único de Obras de Renovación Urbana determinado en el Artículo IV.1.409 del Código Municipal.*

*El promotor tendrá un año 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.*

Secretaría de  
**TERRITORIO**  
*grande otra vez*