

Oficio No. STHV-DMDU- 1691 -2019

DM Quito,

12 ABR 2019

Señor Abogado
Diego Cevallos

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

Asunto: Observaciones del primer debate de la Ordenanza Metropolitana que regula el incremento de pisos por suelo creado de acuerdo al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en proyectos eco-eficientes ubicados en Áreas de Influencia del Sistema Metropolitano de Transporte y proyectos ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

Ref. Oficio (SG-1108)

De mi consideración:

En atención al oficio No. SG-1108 del 4 de abril del 2019, en el cual se remite las observaciones realizadas en el primer debate de la "ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA EL INCREMENTO DE PISOS POR SUELO CREADO DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS ECO EFICIENTES UBICADOS EN ÁREAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA METROPOLITANO DE TRANSPORTE Y PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE)", y la posterior mesa de trabajo realizada el martes 9 de abril del 2019, adjunto el proyecto de Ordenanza Metropolitana que incorpora dentro de su articulado las observaciones realizadas así como sus respectivos anexos.

Adicionalmente se adjunta en archivo digital la siguiente información:

- Matriz de sistematización de observaciones.
- Productos entregados a la fecha por la consultoría de DOT alrededor de una Estación Piloto del Metro de Quito (La Magdalena).
- Expediente presentado por el promotor en la CUS el 18 de marzo del 2019, sobre la viabilidad financiera de Eco-eficiencia del Proyecto hotelero Go Quito.
- Matriz del estado de los proyectos que han aplicado a la Herramienta de Eco-eficiencia hasta la fecha.
- Respaldos de reuniones y talleres que han servido como aporte para la elaboración del proyecto de Ordenanza Metropolitana.

Particulares que pongo a su disposición para los fines pertinentes.

Atentamente,


Arq. Jacobo Herdoiza

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Copia: Abogado Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

SECRETARÍA DE
TERRITORIO

 SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

FECHA: 12 ABR 2019 HORA: 16:48

Nº HOJ.: VEINTE Y UNO

Recibido por: 

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La expansión de Quito en la meseta superior y los valles bajos es resultado mayormente de procesos espontáneos de ocupación. Esta falta de contención territorial de la expansión del espacio urbanizado y la falta de coordinación entre sistemas urbanos y sistemas ecológicos, ha causado gran depredación del recurso suelo y deterioro del paisaje natural y presión del suelo agrícola sobre espacios de protección ecológica (PMDOT 2015, p. 116).

El tejido urbano del Distrito Metropolitano de Quito se caracteriza por ser extremadamente expansivo, disperso y poroso, algo que ha causado la existencia de una gran cantidad de vacíos urbanos poco utilizados. Esta realidad contradice la lógica de compactación que una ciudad asentada en una geografía tan compleja como la de los Andes debería tener (PMDOT 2015, p. 129).

Igualmente, la condición dispersa y porosa de la ciudad ha generado una ausencia de un sistema de centralidades multi-nodal y multifuncional y una ausencia de estructura integrada de espacio público y áreas verdes al igual que desigualdad en distribución territorial de espacios públicos de calidad. Varios de los servicios, equipamientos, y accesos a espacios públicos se han posicionado en los que se llama el Híper Centro, dejando al resto del territorio íngrimo y desabastecido (PMDOT 2015, p. 129).

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial determina las políticas, objetivos y modelo de ordenamiento territorial para el desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito, con una visión de corto, mediano y largo plazo.

Las bases conceptuales del PMDOT para la construcción del modelo territorial son:

1. Compactación y re densificación del espacio urbano consolidado, a través de la compactación del tejido urbano y el aumento considerable de la densificación edificatoria y poblacional.
2. Consolidación de una estructura metropolitana de archipiélago y de un sistema de ordenamiento territorial policéntrico. Mediante el establecimiento de límites precisos que contengan el tejido urbano consolidado, constituyendo un sistema de islas urbanas que se despliegan de manera controlada sobre el territorio, garantizando la coexistencia de la mancha urbana con la complejidad y riqueza de la ecología sobre el territorio geográfico del Distrito Metropolitano y erradicando la condición actual de semi-urbanización.

3. Construcción de una infraestructura verde transversal y multiescalar, que permita reconectar los sistemas ecológicos que han quedado interrumpidos por el desarrollo de un espacio urbano consolidado extremadamente largo y estrecho. Existe una gradiente ecológica de alto valor que se desarrolla fundamentalmente, a grandes rasgos, en la dirección este – oeste, por lo que se pretende adecuar el tejido urbano, a través de corredores ecológicos transversales.
4. Entendimiento de las condiciones fisiográficas del territorio metropolitano como una condición fundamental del ordenamiento territorial y urbano. El modelo territorial propuesto considera la geografía como un elemento articulador del ordenamiento territorial que trascenderá a escala regional para impactar sobre todas las escalas, incluida la local.

Con estos lineamientos, se busca densificar el espacio urbano ya consolidado, y crear centralidades dinámicas, con identidad metropolitana; que la ciudad crezca de forma interna generando un urbanismo dinámico, peatonal y atractivo y que esto dé un paro al continuo abandono urbano en busca de nuevas tierras rurales, condición crónica en la ciudad (PMDOT 2015, p. 116).

El PMDOT 2015-2025 define, delimita y caracteriza un sistema jerarquizado de centralidades y sub-centralidades que compone el modelo de ordenamiento territorial del Distrito Metropolitano de Quito. Esta configuración territorial, basada en la conformación de centros y sub-centros adecuadamente interconectados entre ellos, requiere de una alta correspondencia e integración entre las políticas de uso y ocupación del suelo y de movilidad, con la finalidad de que los beneficios vinculados a un modelo territorial que se fundamenta en los principios de una ciudad compacta, mixta, densa se materialicen en zonas adecuadamente servidas por los sistemas masivos de transporte público evitando así los altos costos de congestión y contaminación que caracterizan los actuales patrones de movilidad urbana.

Tal es así que el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial determina que la forma de organización del territorio, para lograr un desarrollo sostenible, debe incorporar a la movilidad como elemento articulador entre el desarrollo y territorio.

Con esta base, se debe tener en cuenta que la ciudad de Quito está cercana a una de las transformaciones más importantes de su historia: el inicio de la operación del Metro de Quito. Este proyecto de transporte público masivo, que se encuentra en un avanzado estado de ejecución, modificará la matriz de la movilidad y transformará las dinámicas urbanas de la ciudad capital.

Entre los retos más importantes en relación a la operación del Metro de Quito y su incorporación al sistema de transporte público de la ciudad como su eje vertebral, se

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

encuentra la necesidad de que este sistema se articule con el desarrollo urbano de la ciudad, a través de una estrategia de desarrollo orientada al transporte (DOT). El principio rector del DOT es aprovechar la disposición de los nodos de transporte (estaciones del metro y de los corredores exclusivos) para consolidar zonas de mayor aprovechamiento y densidad en las cuales se localicen fuentes de trabajo, comercio, residencia, ocio, equipamientos y servicios.

En términos generales la estrategia de DOT busca generar una mezcla de usos que incremente el nivel de atracción del nodo y del lugar en conjunto, con la existencia de espacio público de calidad (Instituto de la Ciudad, 2017). Las estrategias de DOT generan beneficios tanto para el sistema de transporte (ej. concentración de la demanda, atracción de pasajeros, equilibrio de flujos), como para el desarrollo urbano (ej. compactación, densificación, disminución de la contaminación) y **consideran al espacio público como un componente esencial de la intervención en el áreas de influencia de los nodos de transporte, pues en el confluyen múltiples dimensiones que viabilizan una mayor eficiencia urbana en términos de densidad, conectividad, accesibilidad, ambiente, seguridad, convivencia, dinamismo económico, activación cultural e imagen urbana, por citar algunos de los más importantes.**

De esta forma, el espacio público adquiere un rol primario como elemento estructurador de la ciudad, vector de la conexión peatón-transporte masivo y ámbito físico de estancia para el disfrute y ejercicio del derecho a la ciudad. Sin embargo, para que estos beneficios se puedan concretar, se debe lograr la coordinación de las inversiones en transporte y desarrollo urbano (Lincoln Institute of Land Policy, 2016).

La figura de incremento de edificabilidad que hace referencia a estrategias ambientalmente responsables, estipulada en el literal d) del Artículo... (96) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada por la Ordenanza Metropolitana 0432, es limitada en comparación con la amplia variedad de estrategias relacionadas al consumo eficiente del agua, energía, aportes tecnológicos, etc. que existen actualmente o que se pueden desarrollar en un futuro. El inciso citado menciona lo siguiente: "d) Construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad". Dicha definición, por ejemplo, no contempla estrategias relacionadas al manejo de la escorrentía urbana, movilidad sostenible, manejo y gestión de residuos sólidos, aportes a la biodiversidad, mitigación y adaptación al cambio climático, agricultura urbana, y muchas otras estrategias innovadoras, que pueden aportar al desempeño eco-eficiente de la ciudad y sus edificios.

Por lo que se propone cambiar el nombre de la figura de incremento de edificabilidad estipulado en el literal d) del Artículo... (96) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada por la Ordenanza Metropolitana 0432, por el nombre de "En proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte."

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Para efectos de la presente Ordenanza, la eco-eficiencia es el conjunto de conceptos y estrategias que promueven el desarrollo urbano sostenible mediante edificaciones que reduzcan el consumo de agua potable, traten y reutilicen aguas residuales, aprovechen el agua lluvia, gestionen la escorrentía urbana, optimicen el consumo de energía eléctrica, adopten medidas que reduzcan la emisión de gases de efecto invernadero, clasifiquen y gestionen residuos sólidos, construyan con materiales con bajo impacto ambiental, implementen cobertura vegetal y arbolado urbano e incluyan criterios de diseño bioclimático. Por tanto, las construcciones Eco-Eficientes son aquellas que incorporan en su diseño, construcción y funcionamiento las estrategias aquí señaladas, debidamente calificadas por la Matriz de Eco-Eficiencia.

Con este ánimo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda expidió en los años 2016 y 2017 resoluciones administrativas en las cuales se determina que los proyectos inmobiliarios ubicados en las áreas de influencia de las estaciones del Metro y de los corredores exclusivos, es decir, de los nodos principales del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano, siempre que cumplan con parámetros de eficiencia ambiental en materia de agua, energía, aportes tecnológicos, espacio público, entre otros, objetivamente calificados mediante un sistema de puntuación vinculado a una Matriz de Eco-eficiencia, podrán incrementar el número de pisos por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo bajo la figura de suelo creado prevista en el literal d) del Artículo... (96) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada por la Ordenanza Metropolitana 0432.

Los parámetros que constituyen dicho sistema de calificación están alineados a los objetivos de reducción de las huellas ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente y por lo tanto promueven soluciones inmobiliarias que contribuyen al cumplimiento de la política pública ambiental. Según datos publicados por la Secretaría de Ambiente de Quito, la contaminación de los ríos que atraviesan la meseta y valles de Quito excede los límites permisibles para consumo humano y preservación de flora y fauna. En cuanto a agua potable, en el Distrito Metropolitano de Quito se consumen aproximadamente entre 180 y 200 litros por persona por día, cuando la Organización Mundial de la Salud recomienda que para suplir la demanda de agua potable y asegurar las condiciones de salubridad se requiere 100 litros por persona por día.

En cuanto a la huella de carbono de Quito, se estima que las emisiones de gases de efecto invernadero alcanzan los 5'.164.946 ton CO₂eq, de los cuales el 56% corresponde al sector de transporte, 20% al sector residencial, comercial e institucional, 13% al sector de residuos sólidos y 11% al sector industrial.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Es así que la herramienta fomenta la construcción de edificios que consumen menos recursos de la ciudad, conllevan un techo en el número de estacionamientos y posibilitan un mejor aprovechamiento del suelo, sin por tanto sobrecargar a los sistemas e infraestructura de soporte público de la ciudad consolidada.

La localización cercana a las estaciones de transporte público y el desempeño eficiente de los proyectos que compran edificabilidad adicional, constituye una estrategia de DOT y se enmarca a la vez en las estrategias de resiliencia y de cambio climático del Distrito Metropolitano de Quito. Por la integración de diversos objetivos de política pública y por su aplicabilidad, esta herramienta ha sido reconocida por varios estamentos internacionales como una práctica innovadora para impulsar un modelo de ciudad compacta y sostenible.

En consideración de la próxima entrada en funcionamiento del Metro de Quito, los instrumentos de planificación y gestión del suelo en las zonas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, deben alinearse con la reconfiguración del modelo de movilidad y, en conjunto, promover una dinámica de redesarrollo y renovación urbana en las áreas centrales de la ciudad, como un mecanismo para revertir el proceso de expansión urbana hacia la periferia e incrementar la eficiencia del suelo subutilizado en la ciudad consolidada.

Adicionalmente, es necesario adecuar la figura tributaria de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado, que hasta la fecha se encuentra vigente en el ordenamiento jurídico metropolitano, al concepto de la concesión onerosa de derechos introducida por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en el año 2016.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), introduce en la legislación municipal diversos instrumentos de planificación urbanística y de financiamiento del desarrollo urbano entre los cuales consta la Concesión Onerosa de Derechos respecto a la cual señala que “los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo urbano de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo”.

La Ordenanza Metropolitana No. 183 promulgada en el año 2017, incorporó la figura de la concesión onerosa de derechos exclusivamente para los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales. Sin embargo, la venta de edificabilidad en los proyectos ubicados en las zonas urbanísticas de asignación especial (ZUAE) y en los proyectos que

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

privilegian la reutilización de aguas servidas, garantizan limitaciones al consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad, sigue sujeta a la figura tributaria previa a la expedición de la LOOTUGS, por lo que la presente ordenanza incorpora este tipo de proyectos a la concesión onerosa de derechos.

Por lo expuesto, resulta procedente que el Municipio de Quito cuente con un cuerpo normativo como el propuesto en la presente ordenanza, la cual busca regular el incremento de pisos en los proyectos ubicados en las zonas urbanísticas de asignación especial (ZUAE) y en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte.

Se espera con la promulgación de esta ordenanza complementar y robustecer el cuerpo normativo municipal en materia de desarrollo urbanístico, cumpliendo con el marco jurídico nacional en materia de ordenamiento territorial y gestión de suelo, dando forma a nuevos mecanismos de financiamiento del desarrollo urbano, fortalecer las estrategias de desarrollo orientado al transporte y alcanzar los objetivos determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes (...), emitidos por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador señala los organismos y dependencias que conforman el sector público, en las que constan las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador señalan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*;
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS, establece en su artículo 8 inciso primero, que *"el derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano."*;

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

- Que,** el artículo 71 de la LOOTUGS establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: 1.- Se transforma el suelo rural en urbano. 2.- Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana. 3.- Se modifican los usos del suelo. 4.- Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo;
- Que,** el artículo 72 de la LOOTUGS establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Y señala que, 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;
- Que,** el artículo 73 de la LOOTUGS, establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras;
- Que,** el literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que,** los literales a) y x) del artículo 57 en concordancia con el artículo 87, literales a) y V) ibídem, establece que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes:
- “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones (...); x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;
- Que,** el artículo 84 del COOTAD establece como funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: “a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción distrital metropolitana, para garantizar la realización del buen vivir a través de la

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

implementación de políticas públicas metropolitanas, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”;

- Que,** el artículo 85 del COOTAD, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne;
- Que,** el artículo 87, letra a) del COOTAD establece como atribuciones del Concejo Metropolitano: *“Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”;*
- Que,** el Título I Procedimiento sancionador, del Libro III Procedimientos especiales, del Código Orgánico Administrativo, dispone los procedimientos que la administración pública deberá observar en el ejercicio de su potestad sancionadora, incluyendo la caducidad y prescripción de la potestad sancionadora, según lo previsto en los artículos 244 y 245 de dicho Código;
- Que,** el artículo 275 del Código Orgánico Administrativo, dispone los requisitos que deberán cumplir las solicitudes de facilidades de pago y particularmente señala que cuando se soliciten estas facilidades, la oferta de pago inmediato no será menor a un 20% de la obligación.
- Que,** el artículo 172 inciso primero *“De los Ingresos propios de la gestión”* del COOTAD, señala que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas”;*
- Que,** el artículo 498 sobre *“Estímulos Tributarios”* del COOTAD, señala que: *“Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código”;*
- Que,** la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2 establece como finalidades del Distrito Metropolitano de Quito:
- “1. Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera, regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.*

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Que, el artículo 26, inciso primero, ibídem, dispone que “la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano”.

Que, artículo... (5), relacionado con la protección a las autorizaciones de edificación, de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 210 del año 2018, señala que:

“1. Los derechos de los propietarios de los inmuebles que cuenten con las autorizaciones respectivas de planos de edificación o de propiedad horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad, vigentes y obtenidas bajo el imperio de una norma anterior, no los perderán por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, el o los inmuebles mantendrán su zonificación y uso principal del suelo con los cuales fue autorizado el proyecto de la edificación, sin perjuicio que se trate de un solo proyecto o por etapas.

2. Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor.

3. Esta protección no será aplicable si contándose con la licencia metropolitana urbanística correspondiente, no se ha iniciado la obra principal en su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado”.

Que, el artículo 94 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, determina que los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el PUOS y demás instrumentos de planificación, dentro de los límites y sujetándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo;

Que, el artículo 95 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como “suelo creado” al área a ser construida por sobre lo establecido en el PUOS, previa autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

Que, el artículo 96 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, establece que la autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo: a) En la Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE); [...]; d) En las construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas,

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad;

Que, el artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 106 que establece el régimen administrativo de incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por suelo creado en el Distrito Metropolitano de Quito, modificatoria de la ordenanza metropolitana No. 255, agrega luego del Título III "De las contribuciones especiales de mejoras" del Libro Tercero "De los tributos municipales" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el Título denominado "De las contribuciones especiales para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado" en el cual se establece el hecho generador de la contribución especial, los sujetos activo y pasivos, la formula de la cuota, el devengo, la gestión y la potestad coactiva vinculadas a esta contribución especial.

Que, es necesario regular las condiciones en las que se permitirá el incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS vigente, con el objetivo de consolidar el suelo urbano, aprovechar la inversión en infraestructura de movilidad e introducir el concepto de eco-eficiencia en la ciudad;

Que, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito requiere contar con normativa que le permita regular la concesión onerosa de derechos de tal suerte que pueda contribuir al financiamiento del desarrollo urbano mediante el otorgamiento oneroso de derechos adicionales de edificabilidad bajo la figura de suelo creado en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte y proyectos ubicados en ZUAE, y;

Que, los cambios en la ocupación que el Municipio otorga a los proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte y proyectos ubicados en ZUAE, generan un mayor y mejor aprovechamiento del predio, lo cual incide favorablemente en la valoración del suelo objeto de tales beneficios;

Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el COOTAD;

Que, con oficio No. 000, de __ de __ de 2019, (tributario);

Que, mediante oficio No. STHV-000000, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe técnico favorable para la expedición de la presente ordenanza; y,

Que, en referencia al trámite No. 0000, de __ de __ de 2018, el Procurador Metropolitano, emite criterio legal y en su parte pertinente manifiesta: "(...)".

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

En ejercicio de la atribución que le confiere el Artículo 57, literal a) y Artículo 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el Artículo 8, numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito:

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA EL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS ECOEFICIENTES UBICADOS EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA METROPOLITANO DE TRANSPORTE Y PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE)

CAPÍTULO I NORMAS GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- Esta ordenanza tiene por objeto la regulación del incremento de pisos (suelo creado) en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte y en proyectos ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.-

La presente ordenanza y sus figuras de suelo creado tienen una aplicación territorial vinculada al sistema de centralidades y subcentralidades urbanas previstas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT); a las zonas urbanísticas comprendidas por el despliegue del Sistema Metropolitano de Transporte y a sectores de la ciudad que cuentan con infraestructura pública de soporte consolidada, capaz de acoger un mayor aprovechamiento del suelo.

Los polígonos de aplicación territorial para las figuras de suelo creado 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) constan definidos en los mapas 1 y 2 que se anexan a la presente ordenanza y se incorporan al Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente.

Se excluyen de la aplicación de las formas de suelo creado establecidas en la presente ordenanza, los planes especiales, parciales e instrumentos complementarios de

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

planificación, debidamente sancionados por ordenanza; exceptuando aquellos que expresamente las incorporen dentro de sus herramientas de planificación.

Artículo 3.- Autorización de Incremento de Pisos en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).- El incremento de pisos en proyectos que se implanten en lotes ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), de acuerdo al **Mapa No. 1** anexo a la presente ordenanza, podrá ser de hasta dos (2) pisos adicionales a los establecidos en el PUOS vigente y se sujetará al procedimiento administrativo ordinario.

El valor resultante de la aplicación de la fórmula de cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos deberá ser cancelado de contado o con cronograma de pagos, siguiendo el procedimiento previsto en la presente ordenanza, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU(20), siguiendo el procedimiento de licenciamiento vigente.

Las condiciones urbanísticas que los lotes deberán reunir para solicitar la aplicación de esta figura, deberán regularse mediante resolución administrativa de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, considerando al menos los siguientes parámetros: tamaño o superficie mínima del lote, ancho o secciones de las vías, usos de suelo y **zonificación**, zonas de riesgo, cobertura de servicios básicos y densidad habitacional, parámetros relevantes que sustentan la aplicabilidad de un mayor aprovechamiento.

Artículo 4.- Autorización de Incremento de Pisos en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte.- El incremento de pisos en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, de acuerdo al **Mapa No. 2** anexo a la presente ordenanza, se sujetará al procedimiento administrativo ordinario y se determinará en virtud del puntaje obtenido por el proyecto edificatorio, en cumplimiento a los parámetros establecidos en la Matriz de Eco-eficiencia que la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda establecerá mediante resolución administrativa, observando los componentes previstos en el artículo 7 de la presente ordenanza y de acuerdo con los rangos establecidos en el siguiente cuadro:

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Cuadro 1.- Rangos de calificación para alcanzar los porcentajes de incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS

Rango de Calificación	Área de Influencia de las Paradas de Corredores Exclusivos de Transporte (BRT)	Área de Influencia de las Estaciones del Metro de Quito
60% - 69%	25% de pisos adicionales*	25% de pisos adicionales*
70% - 79%	50% de pisos adicionales*	50% de pisos adicionales*
80% - 89%	N/A	75% de pisos adicionales*
90% - 100%	N/A	100% de pisos adicionales*

* Por **sobre lo establecido** en el PUOS vigente

Las condiciones urbanísticas que los lotes deberán reunir para solicitar la aplicación de esta figura, deberán regularse mediante resolución administrativa de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, considerando los parámetros previstos en el inciso **tercero** del artículo 3 de la presente ordenanza.

Para los edificios que superen los 20 pisos de altura, la evaluación del proyecto estará condicionada a la aprobación de una propuesta de intervención en el espacio público del entorno al proyecto, que contemple aportes tendientes a mejorar su calidad urbanística y ambiental, su capacidad de acogida, su conectividad peatonal y ciclística con los nodos del transporte, cuyas obras deberán ser imputadas al pago en especie. En estos casos la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un informe técnico respecto a la propuesta urbanística de intervención en el espacio público presentada por el promotor, siendo obligación del promotor finalizar la intervención previo a la obtención del certificado de finalización del proceso constructivo del edificio licenciado.

Artículo 5.- Del proceso de calificación del proyecto.- La calificación del proyecto a la que se hace referencia en el artículo precedente, será realizada por entidades colaboradoras de certificación de planos habilitadas bajo la normativa metropolitana, quienes evaluarán y puntuarán el proyecto en función de la Matriz de Eco-eficiencia. Para tales efectos, el promotor y los profesionales a cargo del diseño de las estrategias, ingenierías o instalaciones eco-eficientes, sustentarán el cumplimiento de los parámetros contenidos en la referida matriz, a los que aplique el proyecto, con la presentación de 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.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Las entidades colaboradoras emitirán un informe de calificación en el cual conste los puntajes parciales, correspondientes a cada parámetro, y el puntaje total del proyecto así como el número de pisos adicionales a los cuales podrá optar el edificio, en correspondencia al cuadro No. 1 del artículo precedente. Este informe sustentará la emisión de un Acta de Suelo Creado por Eco-eficiencia, a cargo de la Administración Zonal correspondiente al emplazamiento del proyecto, documento en el cual se determinará el área útil correspondiente al número de pisos adicionales por sobre lo establecido en el PUOS así como el valor de la Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado derivado de la aplicación de la fórmula prevista en el artículo 9 de la presente ordenanza.

El valor resultante de la aplicación de la fórmula de cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos deberá ser cancelado o contar con el convenio de pago respectivo, siguiendo las modalidades y el procedimiento previstos en la normativa vigente, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU(20).

Artículo 6.- Del Certificado de Conformidad de Diseño de Instalaciones Eco-eficientes.- Para las instalaciones eco-eficientes que pudieren no estar contenidas en los certificados de conformidad de planos arquitectónicos, de ingeniería estructural o de instalaciones eléctricas y sanitarias previstos en los procedimientos de licenciamiento metropolitano urbanístico, las entidades colaboradoras podrán emitir un certificado de conformidad de diseño de instalaciones eco-eficientes en concordancia con los parámetros evaluados en la Matriz de Eco-eficiencia. La emisión de este certificado seguirá los procedimientos administrativos previstos en la normativa metropolitana y será exigible previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU(20).

Artículo 7.- Eco-eficiencia.- Para efectos de la presente Ordenanza Metropolitana, la eco-eficiencia es el conjunto de conceptos y estrategias que promueven el desarrollo urbano sostenible mediante edificaciones que reduzcan el consumo de agua potable, traten y reutilicen aguas residuales, aprovechen el agua lluvia, gestionen la escorrentía urbana, optimicen el consumo de energía eléctrica, adopten medidas que reduzcan la emisión de gases de efecto invernadero, clasifiquen y gestionen residuos sólidos, construyan con materiales con bajo impacto ambiental, implementen cobertura vegetal y arbolado urbano e incluyan criterios de diseño bioclimático.

De manera complementaria a los parámetros de eco-eficiencia aquí mencionados, se considerará e integrará en la calificación del edificio, aportes urbanísticos tales como la integración parcelaria, la integración de la acera y del espacio público con los retiros y áreas privadas de uso público en planta baja, la mixtura de usos compatibles con el uso de suelo, así como estrategias innovadoras de seguridad sísmica, vinculadas al

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

alivianamiento de las cargas, entre otras, que mejoren las condiciones urbanas y de habitabilidad en los lugares donde se implementen los proyectos.

Con la finalidad de evaluar el diseño y cumplimiento de la implementación de estos parámetros, la Secretaría a cargo del territorio, hábitat y vivienda será la encargada de desarrollar y actualizar la Matriz de Eco-Eficiencia, herramienta que contendrá el sistema de calificación de un edificio eco-eficiente, compuesta por una serie de parámetros técnicos, debidamente definidos y ponderados, relacionados a los conceptos y estrategias previstas en este artículo y ordenanza, que permita una evaluación objetiva de los proyectos que aplican a la compra de edificabilidad bajo esta figura. Esta herramienta podrá, de ser el caso, estar compuesta de una o varias matrices de calificación.

La selección y ponderación de los parámetros que componen la Matriz de Eco-Eficiencia guardará concordancia con los objetivos estratégicos de la política pública distrital en materia ambiental así como con aquellos de las políticas de movilidad, desarrollo urbanístico, espacio público y desarrollo e inclusión social.

El sistema de calificación y los flujos y procedimientos de aplicación de esta herramienta deberán regularse mediante resolución administrativa de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda.

Artículo 8.- Densidad Habitacional.- En los proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, se promoverá una adecuada densificación habitacional orientada a mantener o incrementar la población residente de las áreas de influencia de los nodos de transporte público. Para el efecto, los parámetros de densidad habitacional tendrán una valoración adicional a la Matriz de Eco-eficiencia.

Para efectos de la presente ordenanza se entenderá como densidad habitacional a la relación entre el área útil residencial (expresada en metros cuadrados correspondiente a las unidades de vivienda) del edificio y el número de habitantes previsto en su ocupación. La búsqueda de una mayor densidad habitacional se efectuará sin perjuicio del cumplimiento de las dimensiones mínimas de los ambientes y espacios habitables previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 9.- Mejoramiento de espacio público.- En los proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, se promoverá la intervención en el espacio público del entorno al proyecto, que contemple aportes tendientes a mejorar su calidad urbanística y ambiental, su capacidad de acogida, su conectividad peatonal y ciclística con los nodos del transporte, los cuales tendrán una

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

valoración adicional a la Matriz de Eco-eficiencia. En estos casos la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá un informe técnico respecto a la propuesta urbanística de intervención en el espacio público presentada por el promotor, siendo obligación del promotor finalizar la intervención previo a la obtención del certificado de finalización del proceso constructivo del edificio licenciado.

CAPÍTULO II

CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS POR SUELO CREADO

SECCION I

NORMAS GENERALES

Artículo 10.- Concesión Onerosa de Derechos (COD) por suelo creado.- Para efectos de esta ordenanza, se define como un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, por el otorgamiento de un mayor aprovechamiento urbanístico expresado en el incremento de edificabilidad. La concesión onerosa de derechos se calculará únicamente sobre los derechos urbanísticos adicionales a los establecidos en el PUOS.

La cuantía de la COD por suelo creado se determinará por cada metro cuadrado (m²) de área útil autorizado por sobre lo establecido en el PUOS (COS TOTAL), con la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Donde:

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

S(t)=Superficie del Terreno

V(AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno

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 Total y que constituye el incremento de edificabilidad).

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

Cuadro No. 2. Factores de Ajuste aplicables a la fórmula de cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos de dificultad por suelo creado.

Rango de AIVA	METRO				BRT	
	Factor de ajuste para COS incrementado $\leq 25\%$	Factor de ajuste para COS incrementado $> a 25\%$ y $\leq 50\%$	Factor de ajuste para COS incrementado $> a 50\%$ y $\leq 75\%$	Factor de ajuste para COS incrementado $> 75\%$	Factor de ajuste para COS incrementado $< 25\%$	Factor de ajuste para COS incrementado $> 25\%$
≥ 1055	0,9	0,7	0,5	0,4	0,9	0,5
≥ 815 y < 1055	0,8	0,6	0,4	0,3	0,8	0,4
≥ 515 y < 815	0,7	0,5	0,3	0,2	0,7	0,3
< 515	0,6	0,4	0,2	0,1	0,6	0,2

Nota 1: A los proyectos que se desarrollen en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE) les corresponderá un factor de ajuste del 0,9.

Nota 2: El porcentaje de incremento de número de pisos aprobado a partir de la evaluación del proyecto con la Matriz de Eco-Eficiencia, equivale al rango de COS incrementado del presente cuadro.

Para proyectos que incluyen servicios hoteleros, servicios turísticos, equipamientos educativos y equipamientos de salud, ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, se aplicará al monto resultante de la fórmula prevista en el presente artículo, un factor de ajuste adicional de 0,7, siempre y cuando estos servicios alcancen al menos un 30% del área útil total del proyecto.

Artículo 11.- Sujetos obligados al pago de la Concesión Onerosa de Derechos.- Están obligados a cancelar los valores generados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, todas las personas naturales o jurídicas que soliciten el incremento de número de pisos en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte o en proyectos ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

Artículo 12.- Proyectos exonerados de la Concesión Onerosa de Derechos.- Están exentos del pago de la concesión onerosa de derechos por suelo creado, todas las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado y organizaciones pertenecientes a la economía popular y solidaria que promuevan los siguientes tipos de proyectos:

- Los proyectos públicos y/o privados de vivienda social, bajo todas las categorías previstas en la política pública nacional, incluyendo a los de Vivienda de interés social (VIS), debidamente calificados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

- b) Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública o a la provisión de servicios públicos, incluso los promovidos por sociedades y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, en los ámbitos de la educación, salud, cultura, deporte, beneficencia, entre otros, que demuestren objetivamente la orientación de inclusión social y económica de proyectos sin fines de lucro.

Los proyectos que apliquen a la exoneración de la COD deberán presentar ante la Administración Zonal correspondiente, previo a la emisión de la LMU(20), la documentación de respaldo que sustente la exoneración.

Artículo 13.- Compensación del pago correspondiente a la Concesión Onerosa de Derechos.-Los proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, que incorporen en el mismo proyecto unidades de vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP) cuya área útil vendible sea equivalente al menos al 10% del área útil vendible del edificio, **serán compensados**, por efecto de esta incorporación, **con** el monto total a pagarse por concepto de la concesión onerosa de derechos por suelo creado.

Para tales efectos, el propietario o promotor del proyecto, adjuntará al expediente técnico del proyecto, los siguientes respaldos documentales:

- a) Los planos arquitectónicos donde se señale con precisión la ubicación y superficies las unidades habitacionales destinadas para este fin, con los correspondientes cuadros de áreas útiles y brutas;
- b) La memoria de especificaciones técnicas de acabados que se implementará en las unidades habitacionales, en concordancia con los techos de comercialización establecidos para esta categoría de vivienda social;
- c) La memoria de especificaciones técnicas de acabados que se implementará en las áreas comunales correspondientes a los pisos donde se emplacen estas unidades habitacionales;
- d) La memoria de los estacionamientos, bodegas y otras áreas de propiedad exclusiva, vinculadas a la unidad habitacional y que estarían comprendidas en el precio total de venta.
- e) Una carta de compromiso protocolizada mediante la cual el propietario o promotor se compromete a comercializar las unidades habitacionales objeto de este artículo a un precio total de venta que no supere aquel establecido por la política pública nacional.
- f) La calificación del proyecto o de las unidades calificadas como VIS o VIP, por parte de las entidades públicas competentes, de ser el caso.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

De comprobarse incumplimiento de una o varias de las condiciones aquí señaladas, mediante todas las fuentes objetivas de verificación disponibles, el municipio, a través de los órganos competentes, procederá a emitir la orden de pago correspondiente a la concesión onerosa de derechos actualizada a la fecha de dicha emisión, la cual se hará exigible de manera inmediata, incluso por vía coactiva. En tales circunstancias, el monto a pagarse por este concepto, corresponderá únicamente al área útil de las viviendas que incumplan las condiciones de precio establecidas por la política pública, al momento de esta liquidación.

Con tal propósito, en un plazo no mayor a 3 años contados a partir de la obtención de la licencia metropolitana urbanística LMU(20), el promotor presentará ante la Administración Zonal respectiva, los documentos que evidencien que dichas unidades de vivienda de destinaron efectivamente a los beneficiarios focalizados por la política pública nacional, pudiendo ser estos documentos: copias certificadas de escrituras de compra-venta en las cuales se evidencie que el valor de la venta se realizó observando los techos establecidos por la política pública; actas de entrega-recepción avaladas por la entidad pública competente, entre otros documentos cuyo alcance y contenido demuestre que la vivienda fue vendida observando las condiciones establecidas en la política pública de vivienda social. Este plazo podrá prorrogarse, a solicitud del promotor, por hasta 18 meses adicionales, con las debidas justificaciones, luego de lo cual, de no mediar presentación de los documentos aquí citados, la Administración Zonal procederá a emitir las ordenes de pago correspondientes.

Artículo 14.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la Concesión Onerosa de Derechos. – Las entidades responsables para determinar y emitir el valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos son:

- a) En el caso de proyectos que apliquen al incremento de pisos por suelo creado en ZUAE, la Administración Zonal correspondiente.
- b) En el caso de proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, la Administración Zonal correspondiente, determinando para cada caso, los valores y montos a pagar por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos, incluyendo las exenciones, compensaciones y reducciones que pudieren aplicar.

Para el caso previsto en el literal b del presente artículo, y únicamente cuando el pago se haga en especie, será la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda la encargada de emitir un informe que detalle y valore las formas de pago en especie acordadas con los promotores; información que sustentará la suscripción del convenio de pago a celebrarse entre el promotor y la Administración General. El convenio de pago,

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

debidamente suscrito, será exigible por la Administración Zonal correspondiente, previa emisión de la LMU(20).

SECCIÓN II DEL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA

Artículo 15.- Formas de pago de la Concesión Onerosa de Derechos. - El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, resultante de la aplicación de la fórmula establecida en el artículo 9 de la presente Ordenanza, podrá ser realizado por parte de los promotores previa concertación con el Municipio aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a) Pago monetario al contado o por cronograma de pago;
- b) Pago en especie, mediante la entrega, cesión o actuación a favor del Municipio en los siguientes aspectos:
 - i. Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte; el espacio público; la interconexión entre los diversos modos de transporte público y la red verde urbana; conforme a lo previsto en los planes maestros, planes parciales, planes especiales o planificación metropolitana prevista para el efecto, dentro de los Mapas 1 y 2 de la presente ordenanza.
 - ii. Suelo urbanizado, siempre que el o los lotes que se entreguen a la municipalidad tengan un área de al menos 400 m² por lote y se encuentren ubicados dentro del Mapa 2, anexos a la presente Ordenanza.
 - iii. Vivienda de Interés Social, bajo las condiciones establecidas en las normativas nacional y metropolitana, dentro del Mapa 2 anexo a la presente ordenanza o en proyectos de vivienda impulsados por la Empresa Pública Metropolitana competente. Cuando el pago en especie se haga mediante la entrega, a favor del Municipio, de unidades de vivienda de interés social, el valor de dichas viviendas será equivalente al menos al 50% del valor total de la Concesión Onerosa de Derechos resultante de la aplicación de la fórmula establecida en el artículo 9.
 - iv. Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según las tipologías previstas en el PUOS vigente, dentro de los Mapas 1 y 2 de la presente ordenanza.
 - v. Otra infraestructura pública que contribuya a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del proyecto.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

No serán imputables al pago de la Concesión Onerosa de Derechos las obras de mitigación a los impactos en la movilidad, ambiente o urbanismo que deban ser asumidas por el promotor, a su costa.

En estos casos, y de existir una valoración objetiva de obras de mitigación que excedan los requerimientos de los estudios de impacto, el Municipio, previo informe técnico y valorativo de las entidades competentes, podrá descontar del valor de la Concesión Onerosa de Derechos los montos proporcionales a estos excedentes, siempre y cuando se demuestre el beneficio colectivo de los mismos.

Artículo 16.- Valoración de los pagos en especie. - La valoración de acuerdo a la modalidad elegida como pago en especie se la realizará de la siguiente manera:

- a. **Suelo urbanizado.-** La valoración de las cesiones de suelo urbanizado considerará el costo total de la habilitación del suelo efectuada por parte del promotor, incluyendo:
 - i. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área total a ser cedida por el AIVA vigente correspondiente a la ubicación del lote.

La valoración del suelo urbanizado a entregarse como forma de pago en especie, declarada por el promotor del proyecto, será analizada por la Dirección Metropolitana de Catastro, entidad que emitirá un informe valorativo. Por su parte, la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda emitirá un informe técnico referido a la conveniencia territorial de aceptar dicho suelo como forma de pago. Ambos informes serán habilitantes del convenio de pago en especie que suscribirá el promotor con la Administración General del Municipio. El plazo para que las entidades emitan sus respectivos informes será de 15 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

- b. **Vivienda de interés social y equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos.-** La valoración de unidades de vivienda de interés social y/o de equipamientos públicos, considerará el costo total del proyecto efectuado por parte del promotor, incluyendo:
 - i. El costo del terreno que resultare de la multiplicación del área total a ser cedida por el AIVA vigente correspondiente a la ubicación del lote;
 - ii. Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

- iii. Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto que en ningún caso podrán superar el 15% del costo total del proyecto.

La valoración de las formas de pago en especie de las que trata el presente artículo será analizada por la Empresa Pública Metropolitana a cargo de la vivienda, Empresa Pública Metropolitana de Obras Públicas u otra entidad competente, según los casos, y su informe de valoración será habilitante del convenio de pago en especie que suscribirá el promotor con la Administración General del Municipio. El plazo para que dicha entidad emita el informe de valoración será de 15 días contados a partir de la entrega de información requerida para tal efecto.

- c. **Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte; el espacio público; la interconexión entre los diversos modos de transporte público y la red verde urbana.** - Se hará mediante informe motivado por parte de las entidades o empresas municipales competentes en la materia, sobre la base de un estudio presentado por el promotor del Proyecto que contendrá: i) El dimensionamiento técnico y económico preliminar de las obras que proponga dar en pago; ii) las fases y cronograma de construcción o consolidación; iii) Los alcances o impactos, objetivamente dimensionados que dichas obras aportan para resolver o paliar los problemas, déficits o mejoras en los cuales se enfocan; y, iv) para el caso de infraestructura, los costos estimados en la operación y mantenimiento de las redes o sistemas de soporte propuestos.

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

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

Artículo 17.- Pago monetario de contado o por cronograma de pago. - Tras la aplicación la fórmula de cálculo y la determinación del valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos y previo a la obtención de la LMU (20), el promotor cancelará el valor total por Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado correspondiente a la

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

edificación a ser licenciada, cuando la forma elegida de pago sea de contado. Emitida la orden de pago por parte de la Administración Zonal correspondiente, el administrado tendrá 30 días calendario para efectuar el pago del valor total de Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado. Pasado dicho plazo, la orden de pago quedará sin efecto ante lo cual, de ser de su interés, el promotor deberá solicitar una actualización del informe de calificación previsto en el artículo 5 de la presente ordenanza, previo a la emisión de una nueva orden de pago.

El pago de contado se efectuará por todos los medios disponibles previstos, previo a la obtención de la LMU(20).

En caso de errores en la emisión de la orden de pago o de desistimiento del proceso de compra de suelo creado, será la respectiva Administración zonal la responsable de darlos de baja, de emitir las nuevas órdenes de pago con datos corregidos, o de emitir los títulos de crédito a favor del administrado para la correspondiente devolución de los valores pagados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, según los casos.

Cuando el administrado solicite dar de baja a la LMU(20), siempre y cuando no se hayan iniciado las intervenciones constructivas correspondientes a los pisos adicionales objeto de la compra de suelo creado y previo informe de la Agencia Metropolitana de Control, será la Administración Zonal la responsable de emitir los títulos de crédito a favor del administrado para la correspondiente devolución de los valores pagados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos.

Cuando el pago se realice por cronograma de pago, se cancelará bajo las mismas condiciones y procedimientos previstos para el pago al contado, al menos el 20% del monto total resultante de la aplicación de la fórmula por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos previo a la obtención de la LMU(20). El pago del 80% restante será exigible después de 24 meses contados a partir de la obtención de la LMU 20, con un plazo máximo de 12 meses, saldo a pagarse con cuotas mensuales iguales, contadas a partir del mes 25. En caso de mora en el pago de una cuota a partir del mes 25, se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente. De verificarse la falta de pago en dos cuotas consecutivas, el Municipio recurrirá al cobro por vía coactiva. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana Financiera, verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas.

Artículo 18.- Convenio de pago en especie. - Para efecto de formalizar la modalidad de pago en especie, se deberá considerar los siguientes aspectos:

- i) La entidad municipal encargada de suscribir el convenio de pago en especie es la Administración General.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

- ii) La valoración económica del pago en especie se realizará conforme a lo establecido en la presente Ordenanza. Los informes de valoración serán documentos habilitantes del convenio;
- iii) La valoración económica del pago en especie corresponderá al menos al valor resultante de la fórmula de Concesión Onerosa de Derechos al cual se deberá descontar los valores resultantes de la aplicación de los descuentos monetarios, de ser el caso.
- iv) El convenio contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y oportunidad (plazos) para la ejecución y/o entrega de las obras bienes o actuaciones a favor del Municipio. Establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones. De igual forma, determinará la o las entidades responsables del seguimiento y fiscalización de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del Municipio.
- v) En el caso de cesiones de suelo, de pago con vivienda de interés social o de otros bienes convenidos como forma de pago, el promotor será responsable de llevar a cabo, a su costo, los trámites necesarios para lograr las respectivas aprobaciones y efectuar la transferencia de dominio a favor del Municipio.

Artículo 19.- Seguimiento de los compromisos asumidos por el promotor del proyecto.- La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con o mediante delegación a las Administraciones Zonales, Empresas Públicas Metropolitanas y demás entidades municipales, en función de las obras o actuaciones a ejecutarse o de los bienes a transferirse en calidad de pago en especie, efectuarán el seguimiento a los compromisos asumidos por el promotor, en el marco del convenio previsto en la presente Ordenanza. En caso de probado incumplimiento a las obligaciones establecidas en el convenio de pago en especie, la o las entidades encargadas del seguimiento informarán a las dependencias municipales competentes, para que estas inicien las acciones legales o administrativas previstas para cada caso, según lo establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 20.- Control y cumplimiento del cronograma de pago monetario. - La Tesorería Metropolitana llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos monetarios debiendo, en caso de incumplimiento, reportar inmediatamente a la entidad encargada del catastro para el consecuente bloqueo de claves catastrales y a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional. La Concesión Onerosa de Derechos, de manera general, será exigible por la vía coactiva.

Artículo 21.- Deducción en el Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos. - Para el cálculo del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos, los valores pagados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos serán deducibles de la utilidad bruta de acuerdo a la normativa vigente, siempre que el impuesto a las utilidades haya sido asumido por el vendedor y sea el mismo sujeto pasivo de la Concesión Onerosa de Derechos, considerando como precio de venta o de cuantía de transferencia, el valor comercial del predio.

Para efectos de la deducibilidad, se considerará únicamente el valor pagado a la fecha de transferencia del predio. Los valores pagados sea en especie o en dinero aplicables a cada predio transferido deberán ser certificados por la Administración Zonal, Secretaría encargada del Territorio, Hábitat o Vivienda o la Dirección Metropolitana Financiera en los casos que les corresponda, y enviados a la Dirección Metropolitana Tributaria en el término de 24 horas de solicitados.

CAPÍTULO III INCENTIVOS

Artículo 21.- Incentivo aplicable a proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte.— Los proyectos que obtengan un incremento de edificabilidad bajo esta figura podrán beneficiarse del incentivo previsto a continuación:

- a. — Reducción del 50% del pago del impuesto predial, para todos los predios resultantes del proyecto, por 5 años, contados a partir de la emisión del certificado de finalización de proceso constructivo del proyecto.

Con el fin de mantener el incentivo previsto en el presente artículo, los proyectos se sujetarán a un proceso de inspección anual para validar el adecuado funcionamiento de los sistemas de eco-eficiencia implementados como parte de la calificación obtenida para el incremento de suelo creado por la Matriz de Eco-eficiencia. Los estímulos se suspenderán mientras el informe de inspección anual no determine el adecuado funcionamiento de los sistemas de eco-eficiencia. Para tales efectos, los edificios incorporarán dispositivos de monitoreo y medición de los parámetros de eco-eficiencia.

Artículo 22.- Incentivo aplicable a proyectos que apliquen al incremento de suelo creado en Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).— Los proyectos que obtengan un incremento de suelo en ZUAE podrán beneficiarse del incentivo previsto a continuación:

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

- a. ~~Reducción del 25% del pago del impuesto predial, para todos los predios resultantes del proyecto, por 5 años, contados a partir de la emisión del certificado de finalización de proceso constructivo del proyecto.~~

CAPÍTULO III

RÉGIMEN DE CONTROL, INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 22.- Control. - Las competencias de control de la presente ordenanza las ejercerá la Agencia Metropolitana de Control, sin perjuicio de que las inspecciones técnicas se realicen a través de los órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o Entidades Colaboradoras.

Artículo 23.- Inspección Técnica. - La Agencia Metropolitana de Control (AMC) efectuará o delegará a Entidades Colaboradas la realización de las inspecciones técnicas y de control en los proyectos que se califiquen por la Matriz de Eco-eficiencia.

Una vez que se encuentre emitido el acto administrativo de autorización de incremento de pisos, la AMC o las Entidades Colaboradoras, deberán efectuar las inspecciones técnicas *in-situ*, durante la construcción del proyecto, para comprobar el cumplimiento de las reglas técnicas de la Matriz de Eco-eficiencia. Será responsabilidad de la AMC o de las Entidades Colaboradoras, establecer el esquema de visitas para la correcta verificación de cada punto de la Matriz de Eco-eficiencia.

Finalizado el proyecto, se efectuará la inspección final de la obra que permitirá la verificación del cumplimiento de las reglas técnicas de la Matriz de Eco-eficiencia y habilitará la emisión del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo por parte de la AMC.

Las tasas o tarifas, según corresponda a cada caso, que aplicará la AMC o las entidades colaboradoras, serán las previstas en el ordenamiento jurídico vigente para el ejercicio del seguimiento de las tareas constructivas y emisión del certificado de conformidad de finalización del procedimiento constructivo.

Artículo 24.- Actas de verificación. - La AMC o las Entidades Colaboradoras, en cada una de las inspecciones técnicas y de control del proyecto calificado con la Matriz de Eco-eficiencia, emitirán actas de verificación conforme lo estipulado en la Ordenanza Metropolitana que establece el régimen administrativo que regula el ejercicio de la potestad sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 25.- Inspección de control anual. - Finalizado el proyecto y obtenido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo, la AMC o las

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Entidades Colaboradas de Control, efectuarán cada año, durante 10 años, una inspección de control para verificar que los parámetros de eco-eficiencia, constantes en el informe de calificación previsto en el inciso tercero del artículo 5 de la presente ordenanza, se sigan manteniendo en funcionamiento del edificio. El informe resultante de la inspección anual será vinculante para determinar la continuación o suspensión del incentivo previsto en el literal b del artículo 18 de la presente ordenanza y será remitido a la Dirección Metropolitana Tributaria hasta el 1 de diciembre de cada año. Con este fin, el proyecto deberá incluir dispositivos de monitoreo y medición incorporados a los sistemas de eco-eficiencia.

La cuantía de la tasa o tarifa por la emisión del informe de inspección anual, según corresponda a cada caso, que aplicará la AMC o las entidades colaboradoras respectivamente, será equivalente al 25% de aquellas previstas en el ordenamiento jurídico vigente para el ejercicio del seguimiento de las tareas constructivas y emisión del certificado de conformidad de finalización del procedimiento constructivo. El monto resultante de la aplicación de la tasa o tarifa será pagado antes de la inspección.

Artículo 26.- Infracciones en proyectos eco-eficientes.- Se consideran infracciones a las disposiciones de la presente ordenanza aquellas relacionadas con el incumplimiento de los parámetros de eco-eficiencia bajo los cuales un proyecto fue aprobado. Las infracciones se clasifican en:

1. Leves.- Cuando un proyecto ha incumplido con un porcentaje menor o igual al 5% de los parámetros aprobados por la Matriz de Eco-Eficiencia.
2. Graves.- Cuando un proyecto ha incumplido con un porcentaje mayor al 5% y menor o igual al 10% de los parámetros aprobados por la Matriz de Eco-Eficiencia.
3. Muy Graves.- Cuando un proyecto ha incumplido con un porcentaje mayor al 10% de los parámetros aprobados por la Matriz de Eco-Eficiencia.

El grado de la presunta infracción será determinado, de ser el caso, a partir del acta o informe resultantes de las inspecciones previstas en los artículos 24 y 25 de la presente ordenanza.

Para el ejercicio de la potestad sancionadora, la AMC observará lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo y, para todo lo que no se encuentre previsto en esta ordenanza respecto del régimen sancionatorio y su procedimiento, se someterá de manera supletoria a lo constante en la Ordenanza Metropolitana que establece el régimen administrativo para el ejercicio de la potestad sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Artículo 27.- Sanciones. - Los proyectos calificados y aprobados por la Matriz de Eco-eficiencia deben implementar y mantener en óptimo funcionamiento los sistemas e instalaciones por las cuales se concedió el incremento de pisos. Los dispositivos de monitoreo y medición incorporados a los sistemas de eco-eficiencia servirán para evaluar su rendimiento y operación.

En el caso de incumplimiento total o parcial de los parámetros que se evaluaron para calificar la eco-eficiencia del edificio y/o en caso de incumplimiento del mantenimiento o cese de operación de los sistemas de eco-eficiencia, se aplicarán las siguientes **medidas administrativas** o sanciones a los promotores, propietarios o copropietarios del inmueble, según los casos:

1. Si durante la fase de construcción, el promotor del proyecto incumpliere en la ejecución o puesta en marcha de los parámetros técnicos calificados con la Matriz de Eco-Eficiencia **y los dispositivos de monitoreo y medición**, la AMC no procederá con la entrega del Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo hasta que se haya implementado íntegra y adecuadamente los sistemas, instalaciones y equipos de eco-eficiencia con los cuales se aprobó el proyecto. Para asegurarse del cumplimiento de estas obligaciones, dicha entidad podrá aplicar las multas y medidas cautelares previstas en el ordenamiento jurídico y **en el numeral 2 de este artículo.**

2. Si durante las inspecciones de control anual, se verificare el incumplimiento de los parámetros de eco-eficiencia derivados de la supresión, falta de funcionamiento o avería de los sistemas, instalaciones o equipos de eco-eficiencia, **así como la desinstalación o no funcionamiento de los sistemas de seguimiento y monitoreo**, se aplicará a los propietarios o copropietarios del inmueble, la multa resultante de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Monto de la multa} = \% \text{ de incumplimiento del puntaje alcanzado en la Matriz de Eco-Eficiencia} \times \text{COD(sc)}$$

Donde:

- El % de incumplimiento del puntaje de la Matriz de Eco-Eficiencia corresponde a la división de la sumatoria del puntaje de los parámetros incumplidos para el puntaje total obtenido en la evaluación de la Matriz de Eco-Eficiencia por 100.
- COD corresponde al monto cancelado de la Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado.

En caso de desinstalación de los sistemas de seguimiento y monitoreo, se aplicará un factor de 0,3 a la fórmula prevista en el presente artículo.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Las multas correspondientes a las sanciones que corresponden a las infracciones leves, graves y muy graves, se calcularán con la fórmula aquí prevista, en concordancia con el porcentaje de incumplimiento.

Sin perjuicio de lo previsto en este artículo, los promotores, propietarios o copropietarios de edificios eco-eficientes podrán adecuar su conducta presentando un proyecto modificador a los sistemas de eco-eficiencia que podrían haber dejado de operar, para lo cual se sujetarán al procedimiento de certificación de planos y licenciamiento urbanístico-arquitectónico previsto en la presente ordenanza. En tales circunstancias, los sistemas previstos en el proyecto modificador garantizarán al menos el mismo rendimiento ambiental que el sistema que se pretende modificar o suplantar.

Artículo 28.- Prescripción.- Las infracciones y sanciones constantes en la presente ordenanza prescribirán de conformidad con el ordenamiento nacional y metropolitano vigente.

~~Artículo 28.- De la supresión de la reducción en los impuestos prediales.- Si en el ejercicio de la inspección de control anual, se verificare el incumplimiento en el mantenimiento o funcionamiento de los sistemas de eco eficiencia, la AMC o las entidades colaboradoras notificarán los resultados del respectivo informe a la Dirección Metropolitana Tributaria, para la inmediata supresión del incentivo previsto en el literal b del artículo 21 de la presente ordenanza, sin perjuicio de los procesos sancionadores que pudieren derivarse por daños o impactos ocasionados por el defectuoso funcionamiento o cese de operación de los sistemas de eco eficiencia.~~

~~La reactivación de la reducción en el impuesto predial podrá solicitarse a la Dirección Metropolitana Tributaria únicamente cuando se haya solventado el incumplimiento en el mantenimiento o funcionamiento de los sistemas de eco eficiencia lo cual será recogido en un nuevo informe de inspección, documento que acompañará la solicitud dirigida a dicha Dirección.~~

~~De haberse pagado el impuesto predial con reducción, previo a ser verificado el incumplimiento, la Dirección Metropolitana Tributaria impondrá un recargo al valor del impuesto predial del año siguiente, equivalente a la reducción del impuesto predial obtenida para el año correspondiente a la verificación del incumplimiento. Este recargo no se aplicará cuando el restablecimiento o reparación de los sistemas de eco eficiencia se haya efectuado durante el mismo año fiscal en el cual se evidenció el incumplimiento.~~

Artículo 29.- Obligaciones del promotor.- Sin perjuicio de la responsabilidad civil sobre la estructura e infraestructura del edificio, será además obligación del promotor o constructor del proyecto, el entregar a la administración del edificio o a la directiva del

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

condominio, las garantías vigentes de todos los equipos e instalaciones de eco-eficiencia instaladas, que fueron parte de los parámetros aprobados para alcanzar el puntaje que sustentó el incremento de pisos.

A estas garantías se acompañará una memoria técnica que establezca con claridad los parámetros técnicos de mantenimiento y operación de los equipos, para garantizar el correcto y continuo funcionamiento de los sistemas de eco-eficiencia. En el ejercicio de la inspección anual o cuando se estime necesario, la AMC o las entidades colaboradoras podrán hacer uso de este manual e incluso solicitar auditorias técnicas de cumplimiento a los administradores condominales.

Disposiciones Generales:

Primera.- Las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestaria, en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado, provenientes de proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte o ZUAE, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte, **mejoramiento del espacio público** u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, **prioritariamente en los polígonos donde actúan las formas de suelo creado previstas en la presente ordenanza,** de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria.

Segunda. – Atendiendo los requerimientos de la gestión **administrativa y considerando los requerimientos de cambio y ajuste, técnicamente sustentados, derivados del monitoreo y evaluación de la aplicación de la presente ordenanza, particularmente en lo referido a los proyectos eco-eficientes,** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda será la instancia encargada de expedir la resolución administrativa que determine las condiciones urbanísticas del lote así como los requisitos, flujos de procedimiento, reglas técnicas, parámetros y sistema de calificación de la Matriz de Eco-eficiencia.

Tercera. – La modificación técnicamente sustentada de los Anexos 1 y 2 de la presente ordenanza estará a cargo de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda y será puesta en conocimiento del Concejo Metropolitano **para su aprobación,** previo a su incorporación como anexos actualizados de la presente ordenanza y del PUOS. **Sin perjuicio de aquello, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda podrá actualizar la base cartográfica correspondiente a estos anexos en atención a los requerimientos de**

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

gestión derivados de las integraciones o subdivisiones parcelarias y regularización de áreas.

Cuarta.- En el ejercicio de las competencias previstas en esta ordenanza para las Entidades colaboradoras de certificación de planos, particularmente para aquellas establecidas en los artículos 5 y 6, estas aplicarán una tarifa equivalente a la prevista para la emisión del certificado de conformidad de planos correspondiente a la ingeniería estructural. Esta tarifa se actualizará bajo el mismo procedimiento establecido para la actualización de las tarifas de dichas Entidades.

Disposiciones Transitorias:

Primera: En el plazo de 60 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Agencia Metropolitana de Control llevará a cabo el proceso de ampliación de la calificación y acreditación de las Entidades Colaboradas en concordancia con las nuevas competencias previstas para ellas en esta ordenanza.

Segunda: En el plazo de 60 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría encargada del territorio hábitat y vivienda expedirá la Resolución que contenga los parámetros y método de calificación de los proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte así como los parámetros urbanísticos de los lotes susceptibles de aplicar las figuras de suelo creado previstas en la presente ordenanza.

Tercera: En un plazo de 180 días contados desde la aprobación de la presente ordenanza, la Secretaría de territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con la Secretaría de Ambiente, Secretaría de Movilidad y Empresas Públicas competentes, emitirá la resolución de Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y de Mobiliario Urbano, aplicadas al mejoramiento o recalificación urbanística del espacio público comprendido en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte referidas en esta ordenanza, en las cuales deberán constar condiciones técnicas y parámetros de caminabilidad, conectividad peatonal y por bicicleta a los nodos de transporte, seguridad e iluminación, diseño bioclimático, cobertura vegetal y arbolado urbano, mobiliario urbano, entre otros, aplicados al diseño y ejecución de obras en el espacio público.

Cuarta: En el plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Agencia Metropolitana de Control conjuntamente con la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, expedirá el Instructivo para las inspecciones de los proyectos calificados con la Matriz de Eco-eficiencia.

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Quinta: Los proyectos que hayan solicitado incremento de pisos y que se encuentren en trámite de aprobación, correspondientes a ZUAE o a construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad, ingresados antes de la expedición de la presente ordenanza, podrán continuar con sus procesos de autorización y con el pago correspondiente a la contribución especial para la captación del incremento del valor de inmueble por suelo creado, al amparo de la normativa metropolitana vigente hasta antes de la aprobación de esta ordenanza.

Los proyectos que, previo a la expedición de la presente ordenanza, hayan ingresado una solicitud o hayan obtenido una calificación favorable para el incremento de pisos, y siempre que se encuentren dentro de los mapas anexos a la presente ordenanza, podrán acogerse a las fórmulas y formas de pago y demás beneficios establecidos en la presente ordenanza, siempre que ingresen una nueva propuesta técnica ajustada a las disposiciones de la presente normativa.

Sexta: Cuando un predio cuente con más de un valor de AIVA, para el cálculo de la concesión onerosa de derechos, se aplicará el valor de cada AIVA de manera proporcional a su participación en la superficie del predio. Para tales efectos, de ser necesario, se solicitará la delimitación del AIVA y determinación de superficies de AIVA en el predio, a la Dirección Metropolitana de Catastro.

Disposiciones Reformatorias:

Primera.- Sustitúyase el literal d) del Artículo ... (96) "Ámbito de Aplicación" de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

"En proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, según lo determinado en el ordenamiento jurídico metropolitano."

Segunda.- Sustitúyase el Artículo ... (99) "Captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado" de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

"1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito captará el incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado a través del pago de la concesión onerosa de derechos."

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

2. *El pago de la concesión onerosa de derechos de que trata este artículo se realizará en dinero o en especie, según lo determinado en el ordenamiento jurídico metropolitano.*

En los casos de pago en especie, la Administración General del Municipio, suscribirá un convenio con el administrado, previa emisión de los informes técnicos correspondientes, en el que se determinará todas las condiciones aplicables al pago en especie.

3. *El pago de la concesión onerosa de derechos no supe el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con éstas."*

Tercera.- En el numeral 2 del Artículo ... (100) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sustitúyase la frase "*contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado*" por "*concesión onerosa de derechos por suelo creado*".

Cuarta.- Sustitúyase el numeral 3 del Artículo ... (100) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, reformado por la Ordenanza Metropolitana No. 183, por el siguiente:

"Se sujetarán al procedimiento administrativo especial las solicitudes de incremento del número de pisos que paguen la concesión onerosa de derechos en especie, así como las solicitudes relativas a los proyectos previstos en el literal b) del Artículo ... (96), relativo al ámbito de aplicación del incremento de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito."

Quinta.- Sustitúyase el numeral 2 del Artículo ... (101) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

"El administrado presentará a la Autoridad Administrativa Competente la solicitud de pago de la concesión onerosa de derechos por suelo creado, en dinero o especie, en el formulario normalizado determinado vía Resolución Administrativa".

Sexta.- En los literales b) y e) del numeral 1 del Artículo ... (102) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sustitúyase la frase "*contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado*" por "*concesión onerosa de derechos por suelo creado*".

Séptima.- En el literal c) del numeral 1 del Artículo ... (102) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Metropolitano de Quito, sustitúyase la frase "*contribución especial*" por "*concesión onerosa de derechos por suelo creado*".

Octava.- Sustitúyase el Artículo ... (103) de la Ordenanza Metropolitana No. 172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

"Artículo... (103).- Procedimiento Administrativo Especial.-

1. *En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago en especie de la concesión onerosa de derechos, sujetas al procedimiento especial, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la autorización para suelo creado condicionada a la suscripción de un convenio con el administrado, que se agregará a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.*

En caso de incumplimiento de los convenios de los que trata este numeral, la Autoridad Administrativa Competente dispondrá el pago inmediato de la concesión onerosa de derechos que corresponda.

2. *En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la concesión onerosa de derechos, en dinero o en especie, relativas a los proyectos previstos en el literal b) del numeral 1 del Artículo ... (96), relativo al ámbito de aplicación del incremento de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito, la Autoridad Administrativa Competente emitirá el informe para aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa expedición de la respectiva ordenanza.*
3. *En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la concesión onerosa de derechos relativa a los proyectos previstos el literal c del Artículo ... (96), relativo al ámbito de aplicación del incremento de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la autorización para suelo creado especificando los metros cuadrados útiles adicionales autorizados para el proyecto, en virtud de la calificación obtenida en función de los parámetros de la Matriz de Eco-eficiencia, según lo determinado en el ordenamiento jurídico metropolitano.*

La autorización de la Autoridad Administrativa competente, en conjunto con el comprobante de pago en dinero o el convenio de pago en especie, se adjuntarán obligatoriamente a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación."

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Novena.- 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 Innumerado "Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito", Código RT-AU Anexo, la siguiente nota:

"9) Los proyectos a desarrollarse en lotes comprendidos en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte según el mapa contenido en el Anexo No. 1 de la presente ordenanza, deberán calcular el número de estacionamientos observando las siguientes condiciones:

- a) Para los proyectos con uso residencial y de oficinas, comprendidos en los polígonos correspondientes a las áreas de influencia de las estaciones del Metro de Quito, el número máximo de estacionamientos no podrá superar al requerimiento del número mínimo de estacionamientos previstos en este cuadro, con una tolerancia adicional del 20% únicamente para el área destinada a residencia.*
- b) Para los proyectos con uso residencial y de oficinas, comprendidos en los polígonos correspondientes a las áreas de influencia de las paradas de BRT, el número máximo de estacionamientos no podrá superar al requerimiento del número mínimo de estacionamientos previstos en este cuadro con una tolerancia adicional del 30%, únicamente para el área destinada a residencia.*

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

Décima.- Incorpórese al pie del cuadro No. 17 "Resumen de Requerimientos", de la viñeta referida a las *Reglas técnicas e instrumentos de planificación en materia de régimen de propiedad horizontal* del documento Anexo del Libro Innumerado "Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito", Código RT-AU Anexo, la siguiente nota:

"1) Los proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte y los proyectos ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial, correspondientes a edificios residenciales y de oficinas, pertenecientes a los grupos D, E y F podrán reducir el área de las zonas recreativas (áreas verdes) en hasta un 50% de la superficie requerida por unidad de vivienda u oficina, sin perjuicio del puntaje adicional que obtendrán en la matriz de eco-eficiencia."

Décima Primera.- A continuación del literal d), numeral 1 del artículo 67 numeral 2 *Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable*, agregue se siguiente inciso:

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

“Los proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte que se acojan a las condiciones previstas en el presente artículo deberán presentar a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda un tratamiento del muro ciego o culata resultante del adosamiento a la colindancia al lado mayor del predio, el cual deberá incorporar una propuesta de arte urbano, cobertura vegetal o una solución que combine estas posibilidades. Queda prohibida la instalación de publicidad exterior fija de terceros en el muro ciego o culata. La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con la Secretaría encargada de la Cultura, emitirá un informe técnico aprobatorio de la intervención. Será responsabilidad del promotor obtener la autorización necesaria del predio colindante, de ser el caso, y llevar a cabo el tratamiento aquí previsto, previo a la obtención del Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo”.

Décima Segunda.- En la viñeta Cerramientos del Anexo Único del Régimen Administrativo del Suelo correspondiente a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, incorpórese la siguiente subviñeta:

“Para los proyectos eco-eficientes, ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, independientemente de su uso de suelo, deberán integrar el retiro frontal con la acera, garantizando que el acceso peatonal al edificio se desarrolle al mismo nivel de la acera con una pendiente máxima que respete las especificaciones de accesibilidad universal de la normativa vigente.”

Décima Tercera.- Incorpórese una nota al Cuadro No. 18 “Dimensiones mínimas de espacios y dotación mínima eléctrica para uso residencial” del Anexo Único del Régimen Administrativo del Suelo correspondiente a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, que diga lo siguiente:

“2) Para proyectos eco-eficientes residenciales y de usos mixtos, ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, las dimensiones mínimas podrán integrar los espacios de cocina, lavado y secado, sala-comedor y dormitorio, en un área no menor a 18 m², a la cual se agregará una batería sanitaria cuya dimensión mínima será la prevista en este cuadro. En este caso, la dotación mínima eléctrica corresponderá a las características de eficiencia energética que sean parte del proyecto calificado.”

Décima Cuarta.- Incorpórese en la base cartográfica del mapa PUOS Z2-2 de la ordenanza metropolitana No. 210 de 12 de abril de 2018, los polígonos correspondientes a los anexos 1 y 2 de la presente ordenanza, referidos a Áreas de Influencia del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano y ZUAE.

Disposiciones Derogatorias.-

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

Primera.- Deróguese el artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana 106, que regula el “Régimen administrativo de incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por suelo creado en el Distrito Metropolitano de Quito” del 20 de julio de 2011.

Segunda.- Deróguese toda disposición de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente Ordenanza.

Disposición Final.- La presente Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y páginas web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el __ de abril de 2019.

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de __ de __ y __ de __ abril de 2019.- Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA METROPOLITANA NO. __

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO