**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 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 polución). 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 comparada 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”

Para efectos de la presente Ordenanza, eco-eficiencia es el conjunto de conceptos y estrategias que permiten que las edificaciones reduzcan la demanda de agua potable, manejen la escorrentía urbana, reduzcan la demanda de energía, promuevan la movilidad sostenible, clasifiquen y gestionen residuos sólidos, aporten con biodiversidad, promuevan la mitigación y adaptación de cambio climático, y en general, que promuevan el desarrollo urbano sostenible. Por tanto, las construcciones Eco-Eficientes son aquellas que incorporan en su diseño, construcción y funcionamiento las estrategias aquí señaladas, debidamente calificadas por la Herramienta de Eco-Eficiencia*.*

Con este ánimo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda expidió la Resolución Administrativa No. STHV-13-2016 y su posterior reforma, a través de la Resolución Administrativa No. STHV-14-2017, en donde se vinculó el concepto de “Suelo Creado” – es decir de un mayor aprovechamiento edificatorio - constante en la Ordenanza Metropolitana No. 172, a las áreas de influencia del Metro de Quito y de los Corredores Exclusivos de Transporte. En estos instrumentos se determina que los proyectos inmobiliarios ubicados en el área de influencia del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano, siempre que cumplan con parámetros de eficiencia ambiental en materia de agua, energía y 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.

La Herramienta de Eco-eficiencia, anexo de la Resolución Administrativa No. STHV-14-2017, plantea una serie de parámetros de eficiencia en el consumo de agua y energía así como de aportes paisajísticos, ambientales y tecnológicos, que están alineados a los objetivos de reducción de las huellas ambientales establecidos por la Secretaría de Ambiente y que por lo tanto promueven la producción de soluciones inmobiliarias que contribuyan al cumplimento de los objetivos de la política pública ambiental. En este sentido es necesario recalcar que la herramienta fomenta la construcción de edificios más eficientes, que consumen menos recursos de la ciudad, que conllevan un techo en el número de estacionamientos y que 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.

Los dos años de experiencia en la aplicación de esta herramienta de gestión de suelo han permitido evidenciar que es necesario contar con una ordenanza metropolitana que permita repotenciarla, generar incentivos para promover la construcción de proyectos eco-eficientes en las zonas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte por sobre otras áreas de crecimiento de la ciudad (en particular los valles), e introducir un régimen de control que permita a la Municipalidad garantizar que las obligaciones vinculadas a las autorizaciones de incremento de edificabilidad, se cumplan.

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 rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo”.

~~El concepto de concesión onerosa, tal y como lo define la LOOTUGS, puede inscribirse en la teoría general de participación o captura pública de plusvalías, en la cual los gobiernos municipales quedan facultados para establecer instrumentos para “garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística”, derecho que se plasma cuando los municipios exigen a los desarrolladores el pago por el incremento del valor del suelo generado por acciones distintas a aquellas derivadas de la inversión directa del propietario en su predio, lo cual, generalmente, está relacionado a incrementos en la renta del suelo producto de inversiones públicas en infraestructura por ejemplo; o por acciones administrativas, como por ejemplo, cambios en la clasificación, uso y ocupación del suelo, que mejoran el aprovechamiento de los lotes privados.~~

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 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 los 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.*”;

**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 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 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”.

**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,~~** ~~el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana No. 432 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 172 del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito; señala acerca de la “Participación en la plusvalía y reparto equitativo”, que: “~~*~~La recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza~~*~~”;~~

**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, 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 coativa 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: “*(…)”*.

**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 ECO-EFICIENTES 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 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 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.2 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, 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. 1 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:

**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\* |

\* En relación a 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 segundo del artículo 3 de la presente ordenanza.

**Artículo 5.- Del proceso de calificación del proyecto.-** La calificación del proyecto a la que se hace referencia 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.

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, siguiendo las modalidades y el procedimiento previstos en la presente ordenanza, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU(20).

**Artículo 6.- Del certificado de Conformidad 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 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 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 estos parámetros, la Secretaría encargada 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 preponderante en 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 previstos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**CAPÍTULO II**

**CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS POR SUELO CREADO**

**SECCION I**

**NORMAS GENERALES**

**Artículo 9.- 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:

S(t)\*V(AIVA)

COD(sc)=----------------------\* AU(e)

AUT

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 las asignada por el PUOS (Área útil que excede a la permitida por el COS Total).

**Artículo 10.- 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 11.- 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:

1. 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 le Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
2. 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 12.- 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) y/o unidades vivienda de interés público (VIP), cuya área útil vendible sea equivalente al menos al 10% del área útil vendible del edificio, podrán compensar, por efecto de esta incorporación, 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:

1. 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;
2. La memoria de especificaciones técnicas de acabados que se implementará en las unidades habitaciones, en concordancia con los techos de comercialización establecidos para esta categoría de vivienda social;
3. La memoria de especificaciones técnicas de acabados que se implementará en las áreas comunales correspondientes a los pisos donde se emplacen estas unidades habitacionales;
4. 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.
5. 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.
6. De aplicar, la calificación del proyecto o de las unidades calificadas como VIS o VIP por parte de las entidades públicas competentes.

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 VIS o VIP. 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 13.- 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 e incentivos 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, debidamente suscrito, será exigible por la Administración Zonal correspondiente, previa emisión de la LMU(20).

**SECCIÓN II**

**DEL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA**

**Artículo 14.- 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 7 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:

1. Pago monetario al contado o por cronograma de pago;
2. Pago en especie, mediante la entrega, cesión o actuación a favor del Municipio en los siguientes aspectos:
	1. 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 de los Mapas 1 o 2, anexos a la presente Ordenanza.
	2. Vivienda de Interés Social, bajo las condiciones establecidas en las normativas nacional y metropolitana, dentro de los Mapas 1 y 2 de la presente ordenanza. 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 7.
	3. 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.
	4. 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.
	5. 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.

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 15.- 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:

1. **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:
	1. 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.

1. **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:
2. 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;
3. Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;
4. 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.

1. **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 16.- 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 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 17.- Convenio de pago en especie. -** Para efecto de formalizar la modalidad de pago en especie, se deberá considerar los siguientes aspectos:

1. La entidad municipal encargada de suscribir el convenio de pago en especie es la Administración General.
2. 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;
3. 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 incentivos monetarios, de ser el caso.
4. 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.
5. 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 18. - 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 16.- 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 17.- 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 18.- Incentivos aplicables a proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte.–** Los proyectos que apliquen al incremento de suelo creado por la matriz de eco-eficiencia podrán aplicar a uno o más de los incentivos establecidos a continuación:

1. En proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, podrán reducir las áreas comunales en hasta un 50% de la superficie mínima requerida en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
2. Reducción del monto a pagar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos según los rangos y valores previstos en el siguiente cuadro:

**Cuadro No. 2**

**Descuento en la COD en función del valor del m2 del suelo**

|  |  |
| --- | --- |
| **Rangos del valor del m2 de suelo (AIVA vigente)** | **Porcentaje de reducción en el monto de la COD aplicable a proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte** |
| **601≤800 $/m2** | 20% |
|
| **400≤600 $/m2** | 40% |
| **200≤399 $/m2** | 60% |
|
| **≤199** | 80% |

1. Podrán reducir o incluso eliminar los estacionamientos previstos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y en el ordenamiento jurídico metropolitano vigente, sin perjuicio de beneficiarse del puntaje que obtengan por este efecto, en la calificación de este parámetro en la matriz de eco-eficiencia.
2. 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 literal d del presente capítulo, 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 incorporaran dispositivos de monitoreo y medición de los parámetros de eco-eficiencia.

**Artículo 19. - Incentivos aplicables a proyectos que apliquen al incremento de suelo creado en Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).–** Los proyectos que apliquen al incremento de suelo en ZUAE podrán aplicar a uno o más de los incentivos establecidos a continuación:

1. En proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, podrán reducir las áreas comunales en hasta un 50% de la superficie mínima requerida en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
2. Reducción del monto a pagar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos según los rangos y valores previstos en el siguiente cuadro:

**Cuadro No. 2**

**Descuento en la COD en función del valor del m2 del suelo**

|  |  |
| --- | --- |
| **Rangos del valor del m2 de suelo (AIVA vigente)** | **Porcentaje de reducción en el monto de la COD aplicable a proyectos en ZUAE** |
| **601≤800 $/m2** | 10% |
|
| **400≤600 $/m2** | 20% |
| **200≤399 $/m2** | 30% |
|
| **≤199** | 40% |

1. 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 IV**

**RÉGIMEN DE CONTROL, INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Artículo 19.- 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 20.- 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 21.- 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 22.- Inspección de control**. - Finalizado el proyecto y obtenido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo, la AMC o las Entidades Colaboradas de Control, efectuarán cada año, 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 d del artículo 18 de la presente ordenanza y será remitido a la Dirección Metropolitana Tributaria hasta el 1 de diciembre de cada año.

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 23.- Infracciones y sanciones. -** Todos los proyectos que fueron calificados y aprobados por la Matriz de Eco-eficiencia deben mantener, a lo largo de la vida útil del edificio, 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 sanciones:

1.- Si el promotor del proyecto incumple en la ejecución o puesta en marcha de los parámetros técnicos autorizados, se aplicará la siguiente fórmula para calcular el monto de la sanción administrativa:

**Monto de la multa = % total correspondiente al peso de los parámetros incumplidos x % de superficie de incumplimiento x monto de la COD(sc)**

Donde:

* El % total correspondiente al peso de los parámetros incumplidos corresponderá a aquel contenido en la Matriz de Eco-eficiencia que sirvió para calificar al proyecto.
* El % de Superficie de incumplimiento corresponderá al ratio de superficie donde se evidencia el incumplimiento de un determinado parámetro dividida por el área bruta total del edificio.
* El monto de la COD por suelo creado será aquel correspondiente al valor pagado por este concepto.

2.- Si el incumplimiento se evidencia en el mantenimiento o funcionamiento de los sistemas de Eco-eficiencia, la AMC o las entidades colaboradoras notificarán los resultados del informe a las entidades competentes, para la inmediata eliminación del incentivo previsto en el literal d del artículo 18 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.

Para el ejercicio de la potestad sancionadora, la AMC aplicará 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.

**Artículo 24.- 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 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.

**Artículo 25.-** **Prescripción. -** Las infracciones y sanciones constantes en la presente ordenanza prescribirán de conformidad con el ordenamiento nacional y metropolitano vigente.

**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 u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, 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, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda será la instancia encargada de expedir la resolución administrativa que determine las condiciones urbanísticas del lote, los requisitos, flujos de procedimiento y las reglas técnicas de la Matriz de 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 previo a su incorporación como anexos actualizados de la presente ordenanza.

**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 la tarifa prevista para la emisión del certificado de conformidad de planos correspondiente a las ingenierías. 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 ejercicio de las competencias previstas en esta ordenanza para las Entidades Colaboradoras, están aplicarán las tarifas previstas para la emisión del certificado de conformidad de planos correspondiente a las ingenierías. Esta tarifa se actualizará bajo el mismo procedimiento establecido para la actualización de las tarifas de dichas Entidades.~~

**Segunda:** En el plazo de 30 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda expedirá la Resolución de que contenga los parámetros y método de calificación de la Matriz de eco-eficiencia así como los parámetros urbanísticos de los lotes susceptibles de aplicar las figuras de suelo creado previstas en la presente ordenanza.

**Tercera:** 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.

**Cuarta:** Los proyectos que hayan solicitado incremento de pisos y 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 al amparo de la normativa metropolitana vigente hasta antes de la aprobación de esta ordenanza sin perjuicio de que puedan acogerse a la fórmula de pago, incentivos y demás beneficios y obligaciones establecidas en la presente ordenanza, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en este instrumento.

**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 las edificaciones calificadas por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda en virtud de los parámetros establecidos en la Matriz de Eco-eficiencia, 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.*

*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 suple 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 los literales b), c), d) y e) 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 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.*

1. *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 los literales a) y d) 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.*
2. *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 en el literal d) 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 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.”*

**Novena.-** 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 ZUAE y Área de Influencia del Sistema Integrado de Trasporte Metropolitano.

**Décima**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|
|  |  |  |
|
|  |  |  |
|
|  |  |  |
|
|  |  |  |
|
|
|
|  |  |  |
|
|
|
|  |  |  |
|
|
|
|  |  |  |
|
|
|
|
|
|  |  |  |
|
|
|
|  |  |  |
|
|  |  |  |
|
|
|

**Disposiciones Derogatorias.-**

**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 diciembre de 2018.

 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 \_\_ diciembre de 2018.- 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**

**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**