

Informe No. IC-O-2015-039

**COMISIÓN DE VIVIENDA Y HÁBITAT  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos a usted el siguiente informe emitido por la Comisión de Vivienda y Hábitat, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria de 9 de octubre de 2014, conoció en primer debate el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial Denominado "San Francisco De Huarca", Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 0328, sancionada el 18 de octubre de 2010.

1.2. En sesión ordinaria de 20 de enero de 2015, la Comisión de Vivienda y Hábitat, conoció las observaciones formuladas en primer debate al proyecto normativo en referencia, sistematizando aquellas que consideró pertinentes.

**2.- INFORME TÉCNICO:**

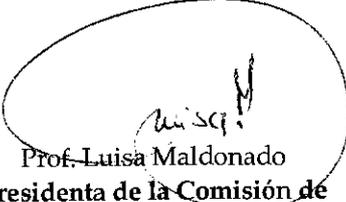
Mediante oficio No. DMT-CT-2014-0019 de 13 de noviembre de 2014, la Abg. Virma Vásquez Soria, Jefe de lo Contencioso Tributario de la Dirección Metropolitana Tributaria, emite su informe técnico respecto de las observaciones formuladas en el primer debate en materia tributaria, recomendando la modificación del proyecto normativo a fin de adecuarlo a la normativa nacional vigente.

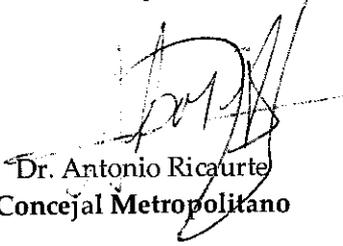
**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Vivienda y Hábitat, en sesión ordinaria de 20 de enero de 2015, luego de analizar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente; y, con fundamento en los artículos 57 literal a) y x), 87 literal a) y v), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 45 de la Ordenanza

Metropolitana No. 003, sancionada el 31 de mayo de 2014, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca, en segundo debate, el proyecto de Ordenanza del Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial Denominado "San Francisco De Huarca", Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 0328, sancionada el 18 de octubre de 2010.

Atentamente,

  
Prof. Luisa Maldonado  
**Presidenta de la Comisión de  
Vivienda y Hábitat**

  
Dr. Antonio Ricaurte  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.  
Abg. Diego Cevallos Salgado

## ORDENANZA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Se hace necesaria la sustitución de la Ordenanza Metropolitana No. 0328, sancionada el 18 de octubre de 2010, que aprobó el Proyecto Urbano - Arquitectónico denominado "San Francisco de Huarca", considerando que el contenido de la normativa metropolitana vigente respecto de esta materia, contenida en la Ordenanza Metropolitana No. 172, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito (reformada mediante Ordenanzas Metropolitanas Nos. 0432 y 0458); y, la Ordenanza Metropolitana No. 156, que establecen el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: de las licencias metropolitanas urbanísticas (reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 0433) que determinan los nuevos procedimientos, reglas técnicas y requisitos para la aprobación y licenciamiento de los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales. Adicionalmente, hay que considerar el nuevo porcentaje de área verde y equipamiento con el que debe contar el proyecto (mínimo del 15%), conforme lo establece el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ("COOTAD").

En este sentido la presente Ordenanza sustitutiva tiene como objetivo optimizar y densificar los proyectos de vivienda generando una mayor oferta habitacional, disminuyendo el déficit de vivienda en el Distrito, conforme estableció el Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2011. Así mismo, se busca el aprovechamiento más eficiente del suelo urbano con servicios y la generación de espacio público activo y de calidad, con lo cual se logra una mejor distribución que permite centralizar los equipamientos públicos en base a una redistribución de las manzanas de vivienda. Y, por otra parte, se da prioridad al peatón al implementar ejes peatonales, plazas y puntos de encuentro en base a los criterios contenidos en el instructivo técnico para el diseño de "zonas 30" con la finalidad de desincentivar y controlar el exceso de velocidad vehicular.

Finalmente, la expedición de la presente Ordenanza se hace necesaria en virtud de la suscripción del convenio de cooperación interinstitucional entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y EP Petroecuador, de abril de 2012; y, como producto de la socialización y negociación con las familias relocalizadas asentadas en la franja de seguridad del terminal de productos limpios El Beaterio, se determinó que estas serán relocalizadas en el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "San Francisco de Huarca" (manzana 6), lo que generó un rediseño en la referida manzana con la inclusión de viviendas unifamiliares.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. IC-O-2014-086 e IC-O-2015-039, de 16 de septiembre de 2014 y 20 de enero de 2015, respectivamente, expedidos por la Comisión de Vivienda y Hábitat.

CONSIDERANDO:

**Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") dispone que: *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. (...)"*

**Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264, de la Constitución otorgan a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de: *"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 control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)"*

**Que,** el literal i) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), en concordancia con el literal i) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, determina que es función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: *"(...) i) Implementar el derecho al hábitat y la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal (...)"*

**Que,** los literales a), w) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a), u) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen que son funciones del Concejo Municipal: *"(...) v) 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; (...) w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por la cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; 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 186 del COOTAD, en concordancia con los literales c) de los artículos 57 y 87 del mismo cuerpo normativo, determina que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales*

## ORDENANZA No.

*y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, (...)*”;

- Que,** los artículos 510, literal c), y 534, literal b), del COOTAD determinan que se exenciona temporalmente del pago del impuesto a los predios urbanos los edificios que se construyan para viviendas populares; y, del impuesto de alcabala, la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social, respectivamente;
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 267, sancionada el 16 de septiembre de 2008, se expiden los lineamientos sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social, donde se determina la exención total del pago del impuesto de alcabala en la transferencia de dominio de los bienes inmuebles destinados a este fin;
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 307, sancionada el 19 de marzo de 2010, se creó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EMHV) con el fin de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de habilitación y oferta del suelo, urbanización y promoción de vivienda destinada a familias de ingresos bajos y medios, que adquieren su primera vivienda;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 0314, sancionada el 29 de abril de 2010, establece el uso de suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario, entre los que se encuentra el predio materia de esta ordenanza;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 0328, sancionada el 18 de octubre de 2010, aprobó el Proyecto Urbano - Arquitectónico denominado “San Francisco de Huarca”;
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 0171, sancionada el 30 de diciembre de 2011, se aprobó el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito en cuyo Anexo No. 11 se contempla el Uso Residencial de Interés Social (RIS), definiéndolo como: “(...) Zonas de uso residencial exclusivas para el desarrollo de viviendas de interés social, reubicación emergente y asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y primera vivienda, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.(..)”;

## ORDENANZA No.

- Que,** el numeral 2 del artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No. 0172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, que contiene el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, define como proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a aquellos instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan ciertas características específicas; y que se desarrollarán en concertación con la Municipalidad y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el Plan de Uso y Ocupación del Suelo -PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de áreas naturales;
- Que,** el Concejo Metropolitano, mediante resolución No. C-0094 de 4 de marzo de 2010, aprobó la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV) en la que constan los mecanismos de aplicación del principio del buen vivir y demás lineamientos que dirigen la gestión en vivienda social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria, favoreciendo el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria;
- Que,** se hace necesaria la sustitución de la Ordenanza Metropolitana No. 0328, en razón del contenido de la normativa vigente, la dotación de infraestructura, equipamiento y el perfeccionamiento de los proyectos sometidos a análisis por los diferentes entes municipales y nacionales competentes;
- Que,** el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial denominado "San Francisco de Huarca" está proyectado desarrollarse sobre tres predios: el uno de propiedad privada, expropiado mediante resolución de declaración de utilidad pública con fines de expropiación total No. 018/2011, de 23 de junio de 2011; y, los dos restantes predios, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que son objeto de transferencia de dominio a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, la misma que está en trámite.
- Que,** la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DP-2597 de 26 de junio de 2014, emitió informe técnico favorable para la aprobación de la presente ordenanza; y,
- Que,** la Procuraduría Metropolitana, mediante oficio, referencia expediente No. 2411-2014, de 25 de julio de 2014, emitió criterio legal favorable para la aprobación de la presente ordenanza.

**ORDENANZA No.**

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 264 numerales 1 y 2, y 375 numeral 5, de la Constitución de la República del Ecuador; y, 57, literales a), w) y x), 186, 510, literal c) y 534, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA DEL PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO "SAN FRANCISCO DE HUARCAY", SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0328, SANCIONADA EL 18 DE OCTUBRE DE 2010**

**Artículo 1.- Ubicación geográfica.-** La situación geográfica del proyecto "San Francisco de Huarca" (en adelante "el proyecto") consta en el Plano No. P-01, que forma parte integrante de la presente ordenanza.

El proyecto se ubicará en el siguiente predio:

Lote	Denominación	Propietario	Área m <sup>2</sup>	Usos Del Suelo
1	San Francisco de Huarca	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, privado	80,200	Residencial y equipamiento

Los lotes que conforman el predio en referencia se establecen en el plano No. P – 03, anexo a la presente ordenanza.

**Artículo 2.- Destino social del proyecto.-** El proyecto se destinará principalmente a familias de bajos y medianos recursos económicos que no disponen de primera vivienda, o que requieren una vivienda por situación de emergencia, o por constituir grupos de atención prioritaria, por lo que se declara proyecto de vivienda de interés social.

**Artículo 3.- Órganos responsables.-** Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; la planificación del equipamiento estará a cargo de la Secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con las entidades competentes; y, las áreas de terreno destinadas para equipamiento que

## ORDENANZA No.

no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**Artículo 4.- Beneficios y exenciones de impuestos.-** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, de ser el caso, gestionará las acciones que corresponda para articularse al sistema de beneficios dirigido a la vivienda social impulsado por el Estado Ecuatoriano.

Dado que el proyecto es institucional y con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria; y, en virtud de lo determinado por ley, las viviendas que forman parte de este proyecto están exentas del pago del impuesto predial por un período de cinco años, contados a partir de la adjudicación respectiva conforme lo determina el literal c) del artículo 519 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en la primera transferencia de dominio, del impuesto de alcabalas, conforme lo establece el literal b) del artículo 534 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y del impuesto a la plusvalía, conforme lo determina el artículo 35, numeral 1, del Código Tributario.

**Artículo 5.- Procesos de registro y licenciamiento.-** El proyecto se implementará en uno de los predios contemplados en la Ordenanza Metropolitana No. 311, sancionada 29 de abril del 2010, por lo que sus proyectos de edificación se acogerán al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, registros, licenciamientos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda atendiendo las necesidades de la gestión. Las Administraciones Zonales, Direcciones Metropolitanas, Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito y demás instancias municipales, darán un tratamiento especial a estos proyectos para agilizar los trámites correspondientes.

**Artículo 6.- Integridad del hábitat.-** Con el fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considerará una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente.

El desarrollo del proyecto considerará la armonía entre las áreas construidas y el lugar natural, la dotación de servicios públicos e infraestructura, la generación de espacios públicos integradores, la

## ORDENANZA No.

introducción de actividades productivas y el fomento de la organización comunitaria y otras formas de interacción social.

**Artículo 7.- Desarrollo comunitario.-** Este proyecto considerará el desarrollo integral de las comunidades en los ámbitos material, espiritual y ecológico, a través de procesos que promuevan cambios culturales, fortalecimiento de la práctica de valores comunitarios, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social, hacia la consecución del buen vivir.

El desarrollo comunitario integral favorecerá a la apropiación de las comunidades de su entorno, la autogestión para la solución de sus necesidades, el fortalecimiento de la identidad y la afirmación de su autoestima.

Para favorecer la autogestión, el proyecto apoyará la creación de empresas de economía solidaria que promuevan la potenciación de capacidades productivas, la generación de trabajo y el desarrollo local.

**Artículo 8.- Gestión participativa.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito garantizará la participación ciudadana en el desarrollo del proyecto, a través de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados.

Se definirán procesos en el desarrollo del proyecto que posibiliten la participación ciudadana, en la construcción física y simbólica del nuevo territorio y el control social, para garantizar la transparencia en el desarrollo del proyecto y el uso eficiente de recursos.

Para facilitar la convivencia comunitaria las familias beneficiarias construirán participativamente acuerdos para la futura vida en comunidad, en el marco de la ley y la normativa vigente que comprometa su corresponsabilidad con la gestión de su territorio y la ciudad.

**Artículo 9.- De la propiedad y usos del suelo.-** Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, plazas, pasajes peatonales, aceras y demás espacios públicos, así como las áreas para equipamiento urbano de iniciativa pública que deben aportarse conforme la normativa vigente serán de uso y dominio público. El resto del suelo se destinará a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa particular.

## ORDENANZA No.

**Artículo 10.- Asignación de suelo no residencial.-** Las áreas que se asignan al equipamiento urbano según el plano P-13 y el cuadro "coeficientes de ocupación del suelo" del Plano P-16 adjuntos a la presente ordenanza, son:

a) Suelo para equipamiento de iniciativa pública constituido por el aporte de ley. Una vez protocolizada la presente ordenanza, las superficies de terreno aportadas, para este fin se transferirán a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en calidad de bienes inmuebles municipales de uso público, principalmente para equipamiento educativo, salud, y otros usos que establecerá la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda; y,

b) El excedente de terreno de uso no residencial aportado a la Municipalidad, respecto del mínimo establecido en la norma, si existiera, se transferirá o permanecerá a nombre la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para su inmediata gestión, de conformidad con los fines y facultades de esta empresa pública.

**Artículo 11.- Restos arqueológicos.-** En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda queda autorizada para tomar las medidas reformatorias que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos.

La instancia metropolitana pertinente deberá actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

**Artículo 12.- Trama vial.-** Los tipos y características de las vías del proyecto al que se refiere la presente ordenanza son los establecidos en los planos Nos. P-06 (conectividad), P-07 (sistema vial), P-08; P-09 (perfiles viales) y P-10 (movilidad), que forman parte integrante de la presente ordenanza.

**Artículo 13.- Trama verde.-** Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

a) **Espacio público:** las aceras, plazas, áreas de equipamiento, espacios verdes y similares, dispondrán de arborización. El tipo de árbol, cantidad y variedad a implantar dependerá de los diseños específicos, distancias establecidas, perfiles de vías y aceras correspondientes; e,

## ORDENANZA No.

**b) Interiores de manzana:** Los espacios verdes comunales de los conjuntos habitacionales deberán arborizarse en base a un proyecto específico. Se preferirán especies nativas y su mantenimiento estará a cargo de la administración del conjunto.

La arborización y encespado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

La implantación de árboles se realizará de acuerdo a las normas INEN establecidas para el efecto y al manual técnico de arborización y espacio público elaborado por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas y la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda. No obstante, para las hileras de árboles en vías se recomiendan las siguientes especies:

- Árboles de pequeño porte: níspero, llin llin o yalomán;
- Árboles de mediano porte: álamo blanco, capulí, algarrobo o guaba; y,
- Árboles de gran porte: arupo, cholán, jacarandá o ceiba.

**Artículo 14.- Construcción de infraestructura y vivienda.-** La infraestructura y vivienda se construirán según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas metropolitanas, con las siguientes particularidades:

1. Respecto de las obras de servicios básicos y parques, las empresas públicas metropolitanas correspondientes, gestionarán prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto.

2. En acuerdo con los beneficiarios del proyecto se podrá implementar sistemas innovadores de servicios urbanos de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, calentamiento de agua y similares.

3. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá coordinar con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda –MIDUVI- y los diversos organismos de crédito, recursos para financiar las obras de vivienda. Los recursos conseguidos serán reembolsables con los recursos provenientes de la venta de los inmuebles.

## ORDENANZA No.

4. En materia de energía eléctrica y alumbrado público, el tendido eléctrico de baja, media tensión y alumbrado público será soterrado.

5. Con relación a telefonía y comunicaciones, se seguirán las siguientes especificaciones:

- Los armarios o cajas deberán colocarse fuera del espacio público; es decir, sin ocupar las aceras. Se recomienda empotrarlos en muros o ubicarlos en sitios que no estorben la circulación peatonal.
- La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por el órgano competente.
- Los urbanizadores deben ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, y servicio de las tecnologías de la información y comunicación (TIC's), buscando atender las mayores necesidades con visión futurista.

**Artículo 15.- Aceras.-** Las aceras se construirán bajo los siguientes lineamientos:

- Serán de superficie continua, sin obstáculos (gradas o rampas pronunciadas) para la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles.
- Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:2, con tolerancia +/- 10%.
- En ningún caso el ancho será menor a 3,00 metros, de los cuales 1 metro será césped y 2 metros serán piso duro.

La franja de césped servirá como separación de la vía, priorizando la seguridad de los peatones y será arborizada.

**Artículo 16.- Mobiliario urbano.-** La ubicación de mobiliario urbano deberá cumplir con lo establecido en la normativa metropolitana vigente. Las gestiones necesarias para su instalación deberán realizarse con directa participación de la comunidad, respetando los siguientes lineamientos:

- Los diseños serán ambientalmente amigables y eficientes.

## ORDENANZA No.

- Los receptores de papeles o basura serán colocados fuera de las aceras.
- La ubicación de las cabinas de guardia, que deberán guardar armonía con la arquitectura del conjunto y contar con batería sanitaria, o cualquier equipamiento de beneficio de los conjuntos habitacionales, se encontrarán dentro del área de los mismos y no en las aceras o áreas de uso público.

Al interior de los conjuntos habitacionales se recomienda instalar:

- **Bancas:** Estarán ubicadas en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal, en lugares sombreados o parcialmente asoleados o en los pies de la arborización.
- **Papeleras:** Se ubicaran en los ejes de arborización.
- **Luminarias:** Lámparas guías para tránsito seguro.

**Artículo 17.- Cerramientos de manzanas.-** En caso de requerir cerramientos que delimiten el área privada comunal de las manzanas, así como sus áreas de estacionamientos, estos no deberán sobrepasar los 2,10 metros de altura. El cerramiento estará conformado por 50 cm de base de material sólido y hasta 1,60 metros en material tipo malla, verja, cerca viva, o similar, de diseño uniforme para todo el conjunto.

**Artículo 18.- Plazas y puntos de encuentro.-** Las plazas y puntos de encuentro corresponden al espacio público y no podrán ser cerradas, cercadas, o confinadas para el uso exclusivo de las manzanas destinadas a vivienda. El responsable del mantenimiento y recuperación de estos espacios será del órgano competente determinado en la estructura orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Por su naturaleza de puntos de encuentro, estarán dotados del mobiliario urbano correspondiente y se incorporaran criterios de diseño paisajístico que permita la generación de sombra para los usuarios de las plazas y espacios abiertos.

En las plazas, pasajes y puntos de encuentro no se restringirá el acceso al público.

**Artículo 19- Entorno natural.-** Los bosques, vertientes, restos arqueológicos y similares se considerarán espacios públicos con destino recreativo y cultural.

## ORDENANZA No.

**Artículo 20.- Usos pormenorizados.-** Se plantea un proyecto polifuncional con usos equilibrados de vivienda, equipamiento, servicios, comercio y recreación. Se prohíbe introducir usos que generen contaminación, tipificados como tales por la Secretaría responsable del ambiente.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

**1.- En los vecindarios:** Se asigna la zonificación R2 en las vías locales y peatonales; los usos no residenciales deberán localizarse en planta baja. Las plantas superiores serán exclusivamente residenciales.

En ningún caso los usos comerciales estarán orientados hacia el corazón de la manzana.

**2.- En áreas de equipamiento:** Las áreas de equipamiento tendrán un COS PB 25% y COS TOTAL de 75%, como se indica en el plano P-16 de "edificabilidad", anexo a la presente ordenanza.

**Artículo 21.- Usos no permitidos.-** Se prohíben usos no compatibles, tales como industrias y/o talleres que generen contaminación por gases, ruidos, líquidos, partículas o semejantes más los que sean censurados mayoritariamente por la comunidad, cuyo proceso deberá ser acordado con la Administración Zonal, sin perjuicio de los usos no permitidos en la normativa metropolitana vigente.

**Artículo 22.- Altura de edificación.-** La altura de edificación se establece en el plano P-14 "altura de edificación", que forma parte integrante de la presente ordenanza, permitiéndose variaciones que no alteren la edificabilidad establecida, solamente en caso de presentarse razones de orden técnico que imposibiliten lo previsto, en cuyo caso se requerirá del conocimiento y aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**Artículo 23.- Estacionamientos.-** Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán resueltos únicamente en playas de estacionamiento como se indica en el plano P-12 "tipologías", anexo a la presente ordenanza.

- Para vivienda se establece la dotación mínima de un puesto de estacionamiento por cada tres viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.
- En caso de relocalización, la dotación mínima será de un puesto de estacionamiento por cada cinco viviendas, incluidos parqueaderos de visitas y parqueaderos para personas con discapacidad.

## ORDENANZA No.

- En comercios, servicios y oficinas mayores a 50 m<sup>2</sup>, un puesto de estacionamiento por unidad.
- En equipamiento y recreación se deberá cumplir la norma vigente.
- Los estacionamientos se regirán a lo dispuesto en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo vigentes en lo referente a dimensiones y áreas mínimas para puestos de estacionamiento de vehículos livianos.
- Cuando exista circulación intermedia, ésta no será menor a 5 metros.
- Las playas internas de estacionamiento continuo tendrán un largo máximo de 36 metros. Podrán repetirse dejando una zona ajardinada de resguardo peatonal de ancho no menor a un estacionamiento.
- En los bordes de lotes destinados a equipamiento hacia vías vehiculares, podrá disponerse de espacios para estacionamiento público siempre que no se ocupe más del 50% del frente.
- En las manzanas con topografía superior al 15% se dispondrán los estacionamientos técnicamente posibles economizando muros de contención. El resto podrá compensarse con parqueo público ubicado junto a las zonas de equipamiento, siempre que la distancia de recorrido a la vivienda más cercana del conjunto habitacional no supere 200 metros. Este tipo de propuestas deben ser conocidas y autorizadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- Los estacionamientos de los conjuntos habitacionales serán exclusivamente para vehículos livianos.

**Artículo 24.- Forma de ocupación.-** La ubicación de los ejes de circulación pública y los accesos peatonales que estructuran las manzanas no pueden modificarse en forma ni proporción.

Los proyectos de los conjuntos habitacionales deberán ser concebidos de manera integral, tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano como estructura manzanera, edificación, accesibilidad, circulación, áreas verdes y estacionamientos.

La forma de ocupación será la establecida en los planos que forman parte de la presente ordenanza, en caso de existir inconsistencias éstas se absolverán por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

## ORDENANZA No.

**Artículo 25.- Edificabilidad.-** La edificabilidad del proyecto se regirá a los datos del plano P-16 "edificabilidad", anexo a la presente Ordenanza, el mismo que indica los coeficientes de ocupación y superficies construibles de planta baja y total de cada manzana, Se permite una tolerancia del 10% sobre el total del área edificable, sin incrementar el COS de Planta Baja.

La relación del área de circulaciones comunes de la edificación respecto del área construida de vivienda no podrá ser mayor al 10%.

La suma del área útil de los locales de la vivienda no será menor al 80% del área de construcción de la misma. Se consideran locales a los espacios cubiertos de sala, comedor, cocina, dormitorios, baños, medios baños, áreas de lavado y secado, roperos, muebles empotrados y pasillos directamente utilitarios.

**Artículo 26.- Línea de fábrica.-** Las edificaciones respetarán la ubicación de los bloques de vivienda indicados en los planos que forma parte de la presente ordenanza. Únicamente podrán modificarse por razones constructivas aprobadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. El espacio residual será tratado como parte de acera o área verde.

Entre el espacio del estacionamiento y cualquier edificación se dispondrá de una zona de resguardo de 1,00 metro de ancho, como mínimo, que podrá ser tratada como circulación peatonal.

**Artículo 27.- Tipos de edificación.-** La conformación de los conjuntos habitacionales obedece a la disposición de vivienda multifamiliar, cuyas características son: continua o aislada, conformada por bloques de cuatro pisos como máximo, sin perjuicio de lo establecido en ordenanzas vigentes en materia de subsuelos.

En las escrituras de transferencias de dominio de las unidades de vivienda constará la obligatoriedad del propietario de conservar el inmueble que recibe, respetado a cabalidad el diseño original de las viviendas que forman parte del proyecto, de conformidad con los planos arquitectónicos aprobados; caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

**Artículo 28.- Normas específicas de las edificaciones.-** Las edificaciones se construirán como conjuntos multifamiliares y se someterán a las siguientes normas:

## ORDENANZA No.

- a) La posición de los bloques o volúmenes es indicativa del concepto de ocupación de la manzana. Por lo tanto, no constituye límite absoluto para el proyecto de cada conjunto habitacional.
- b) Toda edificación ofrecerá frente hacia el espacio público.
- c) Los proyectos arquitectónicos podrán desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas. La unidad mínima de proyecto será una manzana; y, en todo caso, deberá considerar viviendas adecuadas y accesibles a los grupos meta del proyecto.
- d) En las áreas comunales se podrán emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.
- e) Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deberán ubicarse en sitios estratégicos.
- f) La separación mínima entre bloques será de 6,00 metros. Una separación menor deberá ser tratada conforme la legislación vigente.
- g) Se preverán espacios con ventilación suficiente para cilindros de gas y calefones. En el caso de unidades de edificación, dicho espacio podrá centralizarse cumpliendo las normas de seguridad.
- h) En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones en general.
- i) En las áreas previstas para lavado y secado, queda terminantemente prohibido cerrar o realizar cualquier tipo de construcción, caso contrario, la Municipalidad aplicará las sanciones respectivas, multas y derrocamientos correspondientes.

**Artículo 29.-Pozos de aire y luz.-** Los pozos de aire y luz se sujetarán a los siguientes lineamientos:

- El área de superficie útil de los pozos de aire serán los que constan en la normativa vigente.
- Los pozos de aire-luz de superficie menor a 9,00 m<sup>2</sup>. no podrán iluminar locales como sala, comedor, cocina, dormitorios, estudio, ni locales de superficie superior a 4,00 m<sup>2</sup>.

**ORDENANZA No.**

- Hasta tres pisos de altura, los pozos tendrán un área mínima de 6 m<sup>2</sup>, con un lado no menor de 2,00 m. Para edificaciones mayores a tres plantas, el área mínima del pozo será de 9,00 m<sup>2</sup>, con un lado no menor de 2,00 m.

**Artículo 30.- Dimensiones mínimas útiles de locales de vivienda.-** Las dimensiones mínimas útiles de locales de vivienda en el proyecto, se sujetarán a las siguientes especificaciones:

**Dimensiones mínimas en viviendas**

Locales	Áreas útiles mínimas de los locales (m <sup>2</sup> )				Lado mínimo Del local (mts.)
	Número de dormitorios				
	1d	2d	3d	4d	
Sala – comedor	13,00	14,00	16,00	16,00	2,60
Cocina	6,00	7,00	7,00	7,00	1,50
Sala – comedor – cocina integrados	18,00	18,00	20,00	20,00	2,60
Dormitorio 1 (cama doble)*	9,50	9,50	9,50	9,50	2,60
Dormitorio 2 (dos camas)*	-	8,00	8,00	8,00	2,00
Dormitorio 3 (cama simple)*	-	-	6,00	6,00	2,00
Dormitorio 4 (cama simple)*	-	-	-	6,00	2,00
Baños	2,40	2,40	2,40	2,40	1,20
Área de lavado y secado exterior (dúplex)	3,00	3,00	3,00	3,00	1,20
Área de lavado y secado integrados (departamentos)	3,00	3,00	3,00	3,00	1,20

(\*) La distancia mínima entre el pie de la cama y la pared es 60cm.

- Las superficies de los dormitorios incluyen ropero, debiendo indicarse su ubicación. Será requisito indispensable presentar los planos amoblados de plantas tipo y de viviendas no repetitivas para revisar y aprobar el proyecto.

## ORDENANZA No.

- Se aceptarán reducciones no mayores al 5% del área mínima en no más de dos locales de la vivienda. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales de la vivienda se aceptará una tolerancia máxima del 2% del área total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado, tal como se presenta en el cuadro. El área útil de sala-comedor puede incluir el hall de ingreso a la vivienda si éste es integrado.
- Se podrá integrar el comedor al área de cocina, siempre y cuando exista la sala independiente, con las dimensiones y áreas mínimas de 9,00 m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 2,70 metros. El área mínima de cocina - comedor será de 8,00 m<sup>2</sup>. y lado mínimo de 2,50 metros

Adicionalmente, se observarán las siguientes especificaciones:

- El ancho útil de escaleras interiores de la vivienda será 80 centímetros como mínimo.
- El ancho mínimo, fuera de pasamanos, de las circulaciones comunes será de un metro.

**Artículo 31.- Altura de la edificación y volumetría.-** La altura de edificación y volumetría en el proyecto deberá observar las siguientes especificaciones:

- a) La vivienda multifamiliar tendrá una altura total de 4 pisos.
- b) Las cubiertas del último piso serán horizontales e inaccesibles en los bloques de departamentos. En los dúplex podrán ser inclinadas siempre que no rompan la concepción estética del conjunto.
- c) En el espacio resultante de la distancia entre bloques de 6,00 metros, podrán emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes y cobertizos.

**Artículo 32.- Requerimientos comunales.-** Los requerimientos comunales se sujetarán a las siguientes especificaciones:

1. **Áreas verdes recreativas comunales:** La superficie mínima no será menor a 16 m<sup>2</sup> por vivienda, generando corazones de manzanas verdes.
2. **Guardianía en retiro frontal:** No mayor a 5,00 m<sup>2</sup> incluida media batería sanitaria.

## ORDENANZA No.

- 3. Cuarto de basura:** Se dotará de un cuarto de basura por conjunto habitacional, con superficie mínima de 12,00 m<sup>2</sup>, este local será íntegramente revestido con cerámica, se podrá adoptar el sistema de contenerización implementado por la Empresa Pública Metropolitana de Aseo -EMASEO. Su ubicación será de fácil accesibilidad para los vehículos recolectores de basura.
- 4. Sala comunal / sala de uso múltiple:** Se respetarán las áreas máximas y mínimas establecidas en la normativa vigente así como el diseño de los planos arquitectónicos aprobados por la Municipalidad y se podrán desarrollar en varias unidades constructivas.

Opcionalmente, el área máxima para portero o conserje será 9,50 m<sup>2</sup> de área útil (habitación y batería sanitaria)

**Artículo 33.- Coordinación y supervisión de obras.-** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda coordinará la correcta ejecución de las obras de urbanización de los conjuntos habitacionales, sus costos y plazos, a cuyo fin administrará todas las medidas que le faculta la Municipalidad.

**Artículo 34.- Atención a personas con discapacidades y tercera edad.-** Las personas con discapacidad y tercera edad serán ubicadas prioritariamente en plantas bajas, en departamentos que serán diseñados exclusivamente para sus necesidades.

**Artículo 35.- Aplicación urbanística de los proyectos.-** En caso de que parcialmente el programa habitacional se desarrolle por gestión privada u organizaciones de la economía popular y solidaria, para garantizar a esta iniciativa un proceso de aprobación expedito y ejecutivo de los proyectos derivados de esta ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda analizará y asesorará técnicamente los estudios técnicos, en lo referente a la aplicación urbanística y demás normativa especificada en la presente ordenanza, previo a la aprobación, registro y licenciamiento de planos de los programas de los proyectos habitacionales. Los honorarios por esta asesoría serán asumidos por el promotor estableciendo tarifas preferenciales para organizaciones sociales.

### Disposiciones generales.-

**Primera.-** Las unidades de vivienda de la manzana 6 del proyecto urbano arquitectónico denominado "San Francisco de Huarca", estarán destinadas preferentemente para la relocalización de las familias ubicadas en la franja de protección del terminal de productos limpios "El Beaterio".

**ORDENANZA No.**

**Segunda.-** Las circunstancias técnicas reglamentarias no previstas en esta ordenanza, serán resueltas por la Secretaria responsable del territorio, hábitat y vivienda, de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Disposición derogatoria.-** Se deroga expresamente la Ordenanza Metropolitana No. 0328, sancionada el 18 de octubre de 2010.

**Disposición final.-** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y el dominio web de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxx, xx de 2015.

Abg. Daniela Chacón Arias  
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
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 xxx y xx de xxxx de 2015.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
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 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,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**SEGUNDO DEBATE**

QUITO, 10 DIC. 2014  
OFICIO DJ- 2640/014

Prof.  
LUISA MALDONADO  
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y HÁBITAT  
Ciudad

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 15:30 10 DIC 2014 FIRMA RECEPCIÓN: [Firma] ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: ch-cepis
---	--

16:05  
15.12.2014

De mi consideración:

Con relación a la aprobación de la Ordenanza Especial Sustitutiva de la Ordenanza No. 328 referente al proyecto Arquitectónico Especial San Francisco de Huarca, y dando contestación al oficio SG 11 78 de 20 de octubre del 2014, en cumplimiento de las observaciones realizadas en el primer debate del Proyecto de Ordenanza antes referida, me permito comunicarle a usted que se ha procedido a realizar los siguientes cambios:

1. Se eliminan el texto de los artículos 4 y 5 del Proyecto de Ordenanza propuestos para primer debate del Concejo Metropolitano de Quito.
2. En su remplazo, dando cumplimiento a lo planteado por la Dirección Tributaria del MDMQ, mediante oficio No. DMT-CT-2014-0019 de 13 de noviembre del 2014, se incorpora el siguiente artículo: "Art. ...- BENEFICIOS Y EXENCIONES DE IMPUESTOS.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, de ser el caso gestionará las acciones que correspondan para articularse al sistema de beneficios dirigido a la vivienda social impulsado por el Estado Ecuatoriano. Dado que el proyecto es institucional y con finalidad social, de carácter estratégico y de ejecución prioritaria, y en virtud de lo determinado por ley, las viviendas que forman parte de este proyecto están exentas del pago del Impuesto Predial por un período de cinco años contados desde la adjudicación respectiva conforme lo determina el literal c) del artículo 510 del COOTAD; y, en la primera transferencia de dominio, del Impuesto de Alcabalas conforme lo establece el literal b) del artículo 534 del COOTAD, y del Impuesto a la Plusvalía conforme lo dictamina el artículo 35 numeral 1 del Código Tributario".

3. Por cuanto, en el artículo precedente ya no se establecen estímulos tributarios, sino se refiere a una ratificación de la exoneraciones establecidas por ley, ya no es necesario el informe del que trata el artículo 169 del COOTAD.

Adjunto a este sírvase encontrar el texto íntegro de la Ordenanza Especial Sustitutiva de la Ordenanza No. 328 referente al proyecto Arquitectónico Especial San Francisco de Huarca.

Atentamente,



Lic. JAIME SÁNCHEZ RIBADENEIRA  
Gerente General EPMHV



RECIBIDO 19/11  
 FECHA 18-11-2014  
 HORA 10:45



Oficio No. DMT-CT-2014-0019

Fecha:

13 NOV. 2014

Lic.

Jaime Sánchez Rivadeneira

**GERENTE GENERAL DE EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA  
 MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-

En atención al oficio No. DJ-2366/014 de 31 de octubre de 2014 signado mediante trámite No. 2014-DMT-01355, en relación a las observaciones realizadas por el Consejo Metropolitano al texto del artículo 5 del proyecto de ordenanza sustitutiva a la Ordenanza No. 328 presentado por la **EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA**; y de acuerdo a las competencias designadas mediante las Resoluciones de Alcaldía No. 0076 del 18 de octubre de 2002 y del Consejo No. 0076 del 12 de diciembre de 2007, corresponde a la Dirección Metropolitana Tributaria por intermedio de la Jefatura de lo Contencioso Tributario, asesorar, emitir criterios e informes jurídicos para la correcta aplicación de la normativa tributaria vigente, y en atención a ello, se informa lo siguiente:

**I. SOBRE EXONERACIÓN DE TASAS.-**

El artículo 301 de la Constitución del Ecuador, dispone que sólo por iniciativa de la Función ejecutiva y mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir impuestos, y sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar exonerar y extinguir tasas y contribuciones.

El artículo 5 del Código Tributario, dispone: *"El régimen tributario se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad."*

El cuarto inciso del artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, establece:

*"La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria"*

De conformidad con las normas citadas, si bien mediante ordenanza se pueden extender exenciones en lo referente a tasas y contribuciones, estas exenciones no deben desatender los principios tributarios establecidos en el artículo 300 de la Constitución del Ecuador y artículo 5 del Código Tributario.

Por ello, específicamente, atendiendo los principios de generalidad e igualdad, las exenciones que contenga una norma tributaria deben regir de manera general y abstracta, sin ningún de beneficio o imposición especial a cierto grupo de personas, es decir, no pueden crearse atendiendo casos particulares sino generales, mediante el cumplimiento de requisitos para su concesión así como el tiempo de duración y en qué medida se las otorga.

No cabe por tanto, en el caso consultado, aplicar exoneración de tasas a un caso particular, ya que de acuerdo a las disposiciones legales precedentes, su aplicación contraría preceptos constitucionales.

Para regular exoneraciones a grupos especiales o de atención prioritaria, las normas que se creen para establecerlas, deben abarcar a dichos grupos de modo general y no a proyectos específicos para que su iniciativa no atente los principios anotados.

## II. SOBRE EXONERACIÓN DE IMPUESTOS.-

Adicional a la norma constitucional citada en el acápite anterior, se informa además lo siguiente:

El COOTAD en los artículos 87 y 186, en su parte pertinente, establecen:

*"Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:*

*b) Regular, mediante ordenanza metropolitana, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;*  
*c) Crear, modificar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;*

*"Art. 186.- Facultad tributaria.- Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías."*

Por lo tanto, mediante ordenanza no se pueden extender o crear exenciones en lo que a impuestos se refiere, sino únicamente reglamentarlos para su debida aplicación.

### i. SOBRE EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES.-

En el caso de exoneraciones temporales de Impuesto Predial, el COOTAD dice:

*Art. 510.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:*

*a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;*

- b) *Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto atarga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,*
- c) *Los edificios que se construyen para viviendas populares y para hoteles.*

En base a la norma citada, y de acuerdo a lo señalado en el artículo 5 de la ordenanza objeto de la consulta, no se pueden extender exenciones, excepto en los casos específicos señalados.

**ii. SOBRE EL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS**

De las disposiciones legales establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, no existen exenciones para este impuesto, por lo que no es factible disponer exoneraciones para el referido impuesto, mediante ordenanza.

**iii. SOBRE EL IMPUESTO DE ALCABALA**

Al respecto, el COOTAD, dispone:

*"Art. 534.- Exenciones.- Quedan exentos del pago de este impuesto:*

- b) *En la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda interés social, o que pertenezcan al sector de la economía solidaria, previamente calificadas como tales por la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, la exoneración será total;*

Por lo tanto, la regulación de la exoneración señalada para el referido impuesto, quedará sometida a las condiciones en ella establecidas.

**III. SOBRE LOS ESTÍMULOS.-**

Sobre incentivos o beneficios tributarios deben tomarse en cuenta las siguientes disposiciones legales contenidas en el COOTAD:

*"Art. 169.- Concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria.-La concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria por parte de los gobiernos autónomos descentralizados sólo se podrá realizar a través de ordenanza. Para el efecto se requerirá un informe que contenga la siguiente:*

- a) *La previsión de su impacto presupuestario y financiero;*
- b) *La metodología de cálculo y premisas adoptadas; y,*
- c) *Las medidas de compensación de aumento de ingresos en los ejercicios financieros.*

La previsión del impacto presupuestario y financiero de las medidas de compensación no será menor a la respectiva disminución del ingreso en los ejercicios financieros para los cuales se establecerán metas fiscales.

Las medidas de compensación consistirán en la creación o aumento de tributo o contribución, la ampliación de la base de cálculo asociada a la incorporación de nuevos contribuyentes o el aumento de alícuotas, y serán aprobadas en la misma ordenanza que establezca la concesión o ampliación de incentivos o beneficios tributarios."

En base a la normativa citada, el Empresa Pública consultante deberá tener en cuenta primero, que existe una diferencia clara en lo que respecta a incentivos o beneficios tributarios y estímulos que para el primer caso comprenden medidas de compensación para cuya aplicación se requieren de informes sobre la previsión del impacto presupuestario y financiero, los cuales no son competencia de la Dirección Metropolitana Tributaria emitirlos; y segundo, que como se señaló antes, los incentivos son de aplicación general y no específica, pues correspondía, como parte de los informes necesarios que sustenten el proyecto, cumplir con el último inciso del artículo precedente.

Por ello, si el objetivo del proyecto no se enmarca dentro de los supuestos establecidos en la norma señalada, no cumple por ende, las condiciones para aplicar y acogerse a ella.

Sobre los estímulos tributarios que se aplican para promover el desarrollo de actividades económicas específicas, el COOTAD establece:

*"Art. 498.- Estímulos tributarios.- 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 correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código.*

Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicadas en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficia que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza.

*En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidas en la presente Ley." (subrayado me pertenece)*

Por lo tanto, de la lectura al texto de la ordenanza se evidencia que no se cumplen los presupuestos establecidos para conceder exoneraciones bajo esta figura legal, además de ser una disposición de carácter general inaplicable a un proyecto arquitectónico específico.

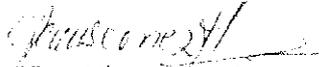
Cabe señalar que si dentro de la exenciones que se buscan otorgar al Proyecto Urbano - Arquitectónico Especial denominado "SAN FRANCISCO DE HUARCAY", se encuentran ingresos no tributarios, de conformidad con lo señalado en el artículo 226 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, y la Resolución No. 088 de 19 de diciembre de 2006, no le corresponde a la Dirección Metropolitana Tributaria pronunciarse al respecto.

En consecuencia, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, como entidad impulsora del proyecto, deberá realizar los ajustes y modificaciones que considere convenientes a su proyecto de ordenanza, considerando las disposiciones legales vigentes que sustentan el régimen tributario municipal.

En el presente caso, y de conformidad con las disposiciones del artículo 135 del Código Tributario, lo expuesto en el presente documento tiene carácter informativo.

Particular que comunico para los fines pertinentes,

Atentamente,



Ab. Virna Vásquez Soria

**JEFE DE LO CONTENCIOSO TRIBUTARIO  
DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



**OBSERVACIONES PRESENTADAS EN EL PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE ORDENANZA DEL PROYECTO URBANO – ARQUITECTÓNICO ESPECIAL DENOMINADO “SAN FRANCISCO DE HUARCAY”, SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0328, SANCIONADA EL 18 DE OCTUBRE DE 2010**

- En el artículo 5 del proyecto, referente a los estímulos, hay que analizar lo dispuesto en el artículo 264, numeral 5 de la Constitución, en virtud del cual el Municipio tiene la atribución de exonerar únicamente tasas y contribuciones especiales de mejoras, lo cual tiene concordancia con lo determinado el artículo 186 del COOTAD; en tal virtud, no se puede exonerar impuestos, ya que únicamente se lo puede hacer a través de Ley. Eso hay que corregir o estudiar. El impuesto predial está exento por 5 años, de acuerdo a lo establecido en la ley, el mismo COOTAD hace mención de ello. *(Dr. Pedro Freire)*
- Se requiere una ampliación del informe financiero, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 169 del COOTAD, en cuanto a la concesión de incentivos o beneficios de tributarios, el cual debe contener: la previsión de su impacto presupuestario y financiero; la metodología de cálculo y premisas adoptadas; y, las medidas de compensación de aumento de ingresos en los ejercicios financieros. *(Dr. Pedro Freire)*
- En el artículo 5 del proyecto de ordenanza, hay que ser más precisos en la redacción, respecto de cuándo empieza la exención de impuestos por cinco años, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 510, literal c, del COOTAD. *(Abg. Daniela Chacón Arias)*
- Dentro del expediente no se encuentran las medidas de compensación a los estímulos tributarios, las mismas que son solicitadas en el informa financiero, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 169 del COOTAD. *(Abg. Daniela Chacón Arias)*

*Comisión*  
*Y*