

Edición Especial No.23 , 7 de Agosto 2019

Normativa: Vigente

Última Reforma: No reformado

ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, POR EL CUAL SE INCORPORA EN EL LIBRO VI.1, DEL USO DE SUELO, EL TÍTULO VIII, 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)

(Ordenanza No. 003)

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. 1C-O-2019-084 e IC-O-2019-142, de 18 de marzo y 17 de abril de 2019, respectivamente, 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 edificación 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 y) 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 Título I Procedimiento sancionador, del Libro III Procedimientos Especiales, del Código Orgánico Administrativo, dispone los procedimientos que la administración pública deberá observar en el ejercicio de su potestad, sancionadora, incluyendo la caducidad y prescripción de la potestad sancionados según lo previsto en los artículos 244 y 245 de dicho Código;

Que, el artículo 275 del Código Orgánico Administrativo, dispone los requisitos que deberán cumplir las solicitudes de facilidades de pago y particularmente señala que cuando se soliciten estas facilidades, la oferta de pago inmediato no será menor a un 20% de la obligación;

Que, el artículo 172 inciso primero "De los Ingresos propios de la gestión" del COOTA D, 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, la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2 establece como finalidades de) 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 IV,1.5, relacionado con la protección a las autorizaciones de edificación, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, aprobado mediante Ordenanza Metropolitana No. 001, de 29 de marzo de 2019, en adelante "Código Municipal", señala que: "1. Los derechos de los propietarios de los inmuebles que cuenten con las autorizaciones respectivas de planos de edificación o de propiedad horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad, vigentes y obtenidas bajo el imperio de una norma anterior, no los perderán por la expedición de. una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, el o los inmuebles mantendrán su zonificación y uso principal del suelo con los cuales fue autorizado el proyecto de la edificación, sin perjuicio que se trate de un solo proyecto o por etapas. (...) 2. Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor. (...) 3. Esta protección no será aplicable si contándose con la licencia metropolitana urbanística correspondiente, no se ha iniciado la obra principal en su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado ";

Que, el artículo IV.1.94 del Código Municipal, 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 IV. 1.95 del Código Municipal, 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 IV.1.96 del Código Municipal, 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 Capítulo VI, del Título V, del Libro III.5, del Presupuesto, Finanzas y Tributación del Código Municipal, que regula las contribuciones especiales para la captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado en el Distrito Metropolitano de Quito, establece el hecho generador de la contribución especial, los sujetos activo y pasivos, la fórmula de la cuota, el devengo, la gestión y la potestad coactiva vinculadas a esta contribución especial;

Que, es necesario regular las condiciones en las que se permitirá el incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS vigente, con el objetivo de consolidar el

suelo urbano, aprovechar la inversión en infraestructura de movilidad e introducir el concepto de eco-eficiencia en la ciudad;

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

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

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, en referencia al trámite No. PRO-No. 2018-04254 de 14 de enero de 2018, el Procurador Metropolitano, emite criterio legal y en su parte pertinente manifiesta: "(...) Procuraduría Metròpoli lana emite criterio legal favorable (...)".

Que, con oficio No. DMT-2019-070 de 28 de enero de 2019, el Director Metropolitano Tributario emite informe técnico sobre el presente proyecto de Ordenanza Metropolitana;

Que, mediante oficio No. STHV-DMDU-0601-2019 del 4 de febrero de 2019, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe técnico del Proyecto de 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).

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

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA REFORMATORIA DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, POR LA CUAL SE INCORPORA EN EL LIBRO VÍA, DEL USO DE SUELO, EL TÍTULO VIII, 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)

Art. 1.- Incorpórese a continuación del Título VII, del Libro IV.1, "Del Uso de Suelo", del Código Municipal, el Título VIII, al tenor del siguiente texto:

Título VIII

DEL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS ECO-EFICIENTES UBICADOS EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA METROPOLITANO DE TRANSPORTE Y PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE)

Capítulo I

NORMAS GENERALES

Artículo. IV.1.395.- Objeto.- Este Título tiene por objeto la regulación del incremento de pisos (suelo creado) en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte y en proyectos ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

Artículo. IV.1.396.- Ámbito de aplicación.- El presente Título 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 al presente Título 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 el presente Título, 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. IV.1.397.- Autorización de incremento de pisos en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).- El incremento de pisos en proyectos que se implanten en lotes ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), de acuerdo al Mapa No. 1 anexo al presente Título, 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 el presente Título, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU (20), conforme el procedimiento de licenciamiento vigente.

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

Artículo. IV.1.398.- Autorización de incremento de pisos en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte- El incremento de pisos en proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, de acuerdo al Mapa No. 2 anexo al presente Título, 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 IV. 1.401 del presente Título 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 Taradas 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*

Las condiciones urbanísticas que los lotes deberán reunir para solicitar la aplicación de esta figura, deberán regularse mediante resolución administrativa de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, considerando los parámetros previstos en el inciso tercero del artículo IV. 1.397 del presente Título.

Para los edificios que superen la altura máxima, medida en número de pisos, definida en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte por el Plan de Uso y Ocupación de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, la evaluación del proyecto estará condicionada a la aprobación de una propuesta de intervención en el espacio público del entorno al proyecto, que contemple aportes tendientes a mejorar su calidad urbanística y ambiental, su capacidad de acogida y su conectividad peatonal y ciclista con los nodos del transporte. Las mencionadas obras podrán ser imputadas al pago en especie de la Concesión Onerosa de Derechos (COD) por suelo creado, en hasta un 20% del valor a cancelar por este concepto.

En estos casos la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda emitirá un informe técnico respecto a la propuesta, donde se definirá el ámbito y el alcance territorial de la intervención urbanística en el espacio público presentada por el promotor. Para la emisión del mencionado informe, así como para obtener las autorizaciones necesarias para viabilizar la intervención en el espacio público, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará las coordinaciones con las entidades municipales competentes.

Para estos casos, las intervenciones en espacio público de los mencionados proyectos deberán haber finalizado previa a la obtención del certificado de finalización del proceso constructivo del edificio licenciado.

Artículo. IV.1.399.- Del proceso de calificación del proyecto.- La calificación del proyecto a la que se hace referencia en el artículo precedente, será realizada por entidades colaboradoras de certificación de planos habilitadas bajo la normativa metropolitana, quienes evaluarán y puntuarán el proyecto en función de la Matriz de Eco-eficiencia.

Para tales efectos, el promotor y los profesionales a cargo del diseño de las estrategias, ingenierías o instalaciones eco-eficientes, sustentarán el cumplimiento de los parámetros contenidos en la referida matriz, a los que aplique el proyecto, con la presentación de las respectivas memorias técnicas de diseño y cálculo, que permitan evaluar y calificar objetivamente al proyecto y consecutivamente determinar el porcentaje de incremento de pisos por sobre lo establecido en el PUOS al cual accederá el proyecto.

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 IV.1.404 de del presente Título.

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

Los proyectos que apliquen al incremento de pisos bajo las figuras previstas en este Título, deberán obtener de las empresas públicas metropolitanas competentes, las falibilidades de servicios previo al proceso de licenciamiento.

Artículo. TV.1.400.- Del Certificado de Conformidad de Diseño de Instalaciones Eco-eficientes.- Para las instalaciones eco-eficientes que pudieren no estar contenidas en los certificados de conformidad de planos arquitectónicos, de ingeniería estructural o de instalaciones eléctricas y sanitarias previstos en los procedimientos de licenciamiento metropolitano urbanístico, las entidades colaboradoras deberán emitir un certificado de conformidad de diseño de instalaciones eco-eficientes en concordancia con los parámetros evaluados en la Matriz de Eco-eficiencia. La emisión de este certificado seguirá los procedimientos administrativos previstos en la normativa metropolitana y será exigible previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU (20).

Artículo. IV.1.401- Eco-eficiencia.- Para efectos del presente Título, 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 la implementación de estos parámetros, la Secretaría a cargo del territorio, hábitat y vivienda será la encargada de desarrollar y actualizar la Matriz de Eco-Eficiencia, herramienta que contendrá el sistema de calificación de un edificio eco-eficiente, compuesta por una serie de parámetros técnicos, debidamente definidos y ponderados, relacionados a los conceptos y estrategias previstas en este artículo y Título, 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, observando los siguientes principios:

a. Parámetros de obligatorio cumplimiento: son parámetros sujetos a puntuación, que deberán ser obligatoriamente desarrollados en los proyectos eco-eficientes y que están relacionados a factores cuya incidencia tiene alcances de transformación urbanística concordantes con los objetivos del presente Título.

La participación o peso de estos factores en la matriz, no podrá ser menor al 30% del puntaje total e incluirá al menos los siguientes parámetros:

- Reducción del consumo de agua potable;
- Medidas de escorrentía urbana que incluya infraestructura verde e infraestructura gris, orientadas a disminuir la carga sobre el sistema de drenaje urbano;
- Diseño pasivo, que considerará como mínimo condiciones de confort térmico y lumínico;
- Cobertura vegetal y arbolado urbano;
- Integración de la acera y del espacio público con los retiros y áreas privadas de uso público en planta baja y aportes al espacio público;
- Mixtura de usos compatibles con el uso de suelo y,
- Aportes a la movilidad sostenible, específicamente referidos a la reducción del número de estacionamientos.

b. Parámetros optativos: son parámetros sujetos a puntuación, que constarán en la matriz de eco-eficiencia, seleccionadas y desarrollados a criterio del promotor o diseñador del proyecto eco-eficiente y cuya incidencia incrementa la sostenibilidad ambiental del edificio y de la ciudad, en concordancia con los objetivos de reducción de las huellas ambientales del Distrito Metropolitano de Quito, e incluirá al menos los siguientes parámetros:

- Tratamiento y reutilización de aguas residuales;
- Aprovechamiento del agua lluvia;
- Reducción de la emisión de gases de efecto invernadero;
- Optimización del consumo de energía eléctrica;
- Clasificación y gestión de residuos sólidos;
- Construcción con materiales de bajo impacto ambiental;
- Integración parcelaria, mismo que tendrá un puntaje preponderante en la Matriz de Eco-Eficiencia respecto de los otros parámetros optativos;
- Innovación en materia de seguridad sísmica, vinculadas al alivianamiento de las cargas.

Los proyectos eco eficientes, que incrementen su edificabilidad por encima del 50% de lo establecido en el PUOS vigente, deberán obtener una calificación superior o igual al 75% del puntaje correspondiente a los parámetros obligatorios. Los proyectos eco-eficientes, que incrementen su edificabilidad hasta el 50% de lo establecido en el PUOS vigente, deberán obtener al menos el 50% del puntaje correspondiente a los parámetros obligatorios.

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. IV.1.402.- Densidad habitacional.- En los proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, se promoverá una adecuada densificación habitacional orientada a mantener o incrementar la población residente de las áreas de influencia de los nodos de transporte público. Para el efecto, los parámetros de densidad habitacional tendrán una valoración adicional a la Matriz de Eco-eficiencia.

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

Artículo. IV.1.403.- Mejoramiento de espacio público.- En los proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, se promoverá la intervención en el espacio público del entorno al proyecto, que contemple aportes tendientes a mejorar su calidad urbanística y ambiental, su capacidad de acogida, su conectividad peatonal y ciclística con los nodos de transporte, los cuales tendrán una valoración adicional a la Matriz de Eco-eficiencia.

En estos casos se estará al procedimiento previsto en los incisos tercero a quinto del artículo IV.1,398 del presente Título.

**CAPÍTULO II
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS POR SUELO CREADO**

**SECCIÓN I
NORMAS GENERALES**

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

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

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

Donde:

- COD(sc)= Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado
- S(t)=Superficie del Terreno
- V(AIVA)= Valor del AIVA correspondiente al terreno
- AUT= Área útil asignada en el PUOS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).
- AU(e)= Área útil excedente a la asignada por el PUOS (Área útil que excede a la

... que exceda del incremento de edificabilidad permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad).

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

Tabla N.- 1: Factores de Ajuste aplicables a la fórmula de la COD (sc)

Rango de AIVA	METRO				BRT	
	Factor de ajuste para COS incrementado $\leq 25\%$	Factor de ajuste para COS incrementado $>25\%$ e $\leq 50\%$	Factor de ajuste para COS incrementado $>50\%$ e $\leq 75\%$	Factor de ajuste para COS incrementado $>75\%$ hasta 100%	Factor de ajuste para COS incrementado $\leq 25\%$	Factor de ajuste para COS incrementado $>25\%$ hasta 50%
≥ 1055	1	0,8	0,6	0,5	1	0,8
≥ 815 e <1055	0,9	0,7	0,5	0,4	0,9	0,7
≥ 515 e <815	0,7	0,5	0,4	0,3	0,7	0,5
<515	0,6	0,4	0,3	0,2	0,6	0,4

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

Nota 2: El porcentaje de incremento de número de pisos aprobado a partir de la evaluación del proyecto con la Matriz de Eco-Eficiencia (Cuadro No. 1), equivale al rango de COS incrementado del presente cuadro.

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

Artículo. IV.1.405.- 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. IV.1.406.- 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:

- a. Los proyectos públicos y/o privados de vivienda social, bajo todas las categorías previstas en la política pública nacional, incluyendo a los de Vivienda de interés social (VIS), debidamente calificados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- b. Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública o a la provisión de servicios públicos, incluso los promovidos por sociedades y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, en los ámbitos de la educación, salud, cultura, deporte, beneficencia, entre otros, que demuestren objetivamente la orientación de inclusión social y económica de proyectos sin fines de lucro.

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

Artículo. IV.1.407.- Compensación del pago correspondiente a la Concesión Onerosa de Derechos.-

Los proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, que incorporen en el mismo proyecto unidades de vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP) cuya área útil vendible sea equivalente al menos al 10% del área útil vendible del edificio, serán

compensados, por efecto de esta incorporación, con el monto total a pagarse por concepto de la concesión onerosa de derechos por suelo creado.

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

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

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

Artículo. IV.1.408.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la Concesión Onerosa de Derechos.- Las entidades responsables para determinar y emitir el valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos son:

- a. En el caso de proyectos que apliquen al incremento de pisos por suelo creado en ZUAE, la Administración Zonal correspondiente,
- b. En el caso de proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, la Administración Zonal correspondiente,

determinando para cada caso, los valores y montos a pagar por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos, incluyendo las exenciones, compensaciones y reducciones que pudieren aplicar.

Para el caso previsto en el literal b) del presente artículo, y únicamente cuando el pago se haga en especie, será la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda la encargada de emitir un informe que detalle y valore las formas de pago en especie acordadas con los promotores; información que sustentará la suscripción del convenio de pago a celebrarse entre el promotor y la Administración General. El convenio de pago, debidamente suscrito, será exigible por la Administración Zonal correspondiente, previa emisión de la LMU (20).

SECCIÓN II

DEL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA

Artículo. IV.1.409.- 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 IV.1.404 del presente Título, podrá ser realizado por parte de los promotores previa concertación con el Municipio aplicando una o varias de las siguientes modalidades:

- a. Pago monetario al contado o por cronograma de pago;
- b. Pago en especie, mediante la entrega, cesión o actuación a favor del Municipio en los siguientes aspectos:
 - i. Infraestructura necesaria para ampliar o mejorar los sistemas públicos de soporte; el espacio público; la interconexión entre los diversos modos de transporte público y la red verde urbana, conforme a lo previsto en los planes maestros, planes parciales, planes especiales o planificación metropolitana prevista para el efecto, dentro de los Mapas 1 y 2 del presente Título.
 - ii. Suelo urbanizado, siempre que el o los lotes que se entreguen a la municipalidad tengan un área de al menos 400 m² por lote y se encuentren ubicados dentro del Mapa 2, anexos al presente título.
 - iii. Vivienda de Interés Social, bajo las condiciones establecidas en las normativas nacional y metropolitana, dentro del Mapa 2 anexo al presente Título o en proyectos de vivienda impulsados por la Empresa Pública Metropolitana competente. Cuando el pago en especie se haga mediante la entrega, a favor del Municipio, de unidades de vivienda de interés social, el valor de dichas viviendas será equivalente al menos al 50% del valor total de la Concesión Onerosa de Derechos resultante de la aplicación de la fórmula establecida en el artículo IV.1.404.
 - iv. Equipamientos públicos de servicios sociales o de servicios públicos, según las tipologías previstas en el PUOS vigente, dentro de (os Mapas 1 y 2 del presente Título.
 - v. Otra infraestructura pública que contribuya a disminuir los déficits prioritarios de la ciudad o a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno o sector de implantación del proyecto.

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. TV.1.410.- Valoración de los pagos en especie.- La valoración de acuerdo a la modalidad elegida como pago en especie se la realizará de la siguiente manera:

a. 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 dimensiónamiento 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.

b. Suelo urbanizado.- La valoración de las cesiones de suelo urbanizado considerará el costo total de la habilitación del suelo efectuada por parte del promotor, incluyendo:

- i. El costo del terreno urbanizado que resultará de la multiplicación del área total a ser cedida por el AIVA vigente correspondiente a la ubicación del lote.

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

c. Vivienda de interés social y equipamientos públicos de servicios sociales o de

servicios públicos.- La valoración de unidades de vivienda de interés social y/o de equipamientos públicos, considerará el costo total del proyecto efectuado por parte del promotor, incluyendo:

- i. El costo del terreno que resultare de la multiplicación del área total a ser cedida por el AIVA vigente correspondiente a la ubicación del lote;
- ii. Los costos directos correspondientes a la construcción de las áreas computables y no computables; áreas verdes y los demás requerimientos funcionales del proyecto, y;
- iii. Los costos indirectos incurridos para la construcción del proyecto que en ningún caso podrán superar el 15% del costo total del proyecto.

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

Artículo. IV.1.411.- 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 IV. 1.399 del presente Título, 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 en 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. IV.1.412.- Convenio de pago en especie.- Para efecto de formalizar la modalidad de pago en especie, se deberá considerar los siguientes aspectos:

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

ii. La valoración económica del pago en especie se realizará conforme a lo establecido en el presente Título. Los informes de valoración serán documentos habilitantes del convenio.

iii. La valoración económica del pago en especie corresponderá al menos al valor resultante de la fórmula de Concesión Onerosa de Derechos al cual se deberá descontar los valores resultantes de la aplicación de los descuentos monetarios, de ser el caso.

iv. El convenio contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y oportunidad (plazos) para la ejecución y/o entrega de las obras bienes o actuaciones a favor del Municipio. Establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones. De igual forma, determinará la o las entidades responsables del seguimiento y fiscalización de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del Municipio.

v. En el caso de cestones 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. IV.1.413.- 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 el presente Título. 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 el presente Título.

Artículo. IV.1.414.- 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.

Art. IV.1.415.- Dedución 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 sean 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 RÉGIMEN DE CONTROL, INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo. IV.1.416.- Control.- Las competencias de control del presente Título 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. IV.1.417.- 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, de conformidad con el instructivo que la Secretaría de Territorio, hábitat y Vivienda, y la Agencia Metropolitana de Control desarrollarán para el efecto.

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 IV.1.418.- 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 normativa metropolitana que establece el régimen administrativo que regula el ejercicio de la potestad sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo. IV.1.419.- Inspección de control anual.- Finalizado el proyecto y obtenido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo., la AMC directamente o a través de las Entidades Colaboradas de Control, efectuarán

obligatoriamente cada año, durante] 0 años, una inspección de control para verificar que los parámetros de eco-eficiencia, constantes en el informe de calificación previsto en el inciso tercero del artículo IV. 1.399 del presente Título, se sigan manteniendo en funcionamiento en el edificio. Con este fin, el proyecto deberá incluir dispositivos de monitoreo y medición incorporados a los sistemas de eco-eficiencia.

La cuantía de la tasa o tarifa por la emisión del informe de inspección anual, según corresponda a cada caso, que aplicará la AMC o las entidades colaboradoras respectivamente, será equivalente al 1,5% de aquellas previstas para la emisión del certificado de finalización del proceso constructivo. El monto resultante de la aplicación de la tasa o tarifa será pagado antes de la inspección por parte de los propietarios o copropietarios, obligación que constará en la escritura pública de declaratoria de propiedad horizontal.

Artículo. IV.1.420.- Infracciones en proyectos eco-eficientes.- Se consideran infracciones a las disposiciones del presente Título aquellas relacionadas con el incumplimiento de los parámetros de eco-eficiencia bajo los cuales un proyecto fue aprobado. Las infracciones se clasifican en:

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

El grado de la presunta infracción será determinado, de ser el caso, a partir del acta o informe resultantes de las inspecciones previstas en los artículos IV. 1.417, IV.1.418 y IV.1.419 del presente Título.

Para el ejercicio de la potestad sancionadora, la AMC observará lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo y, para todo lo que no se encuentre previsto en este Título respecto del régimen sancionatorio y su procedimiento, se someterá de manera

supletoria a lo constante en la normativa metropolitana que establece el régimen administrativo para el ejercicio de la potestad sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo. IV.1.421.- Sanciones.- Los proyectos calificados y aprobados por la Matriz de Eco-eficiencia deben implementar y mantener en óptimo funcionamiento los sistemas e instalaciones por las cuales se concedió el incremento de pisos. Los dispositivos de monitoreo y medición incorporados a los sistemas de eco-eficiencia servirán para evaluar su rendimiento y operación.

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

1. Si durante la fase de construcción, el promotor del proyecto incumpliere en la ejecución o puesta en marcha de los parámetros técnicos calificados con la Matriz de Eco-Eficiencia y los dispositivos de monitoreo y medición, la AMC no procederá con la entrega del Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo

hasta que se haya implementado íntegra y adecuadamente los sistemas, instalaciones y equipos de eco-eficiencia con los cuales se aprobó el proyecto. Para asegurarse del cumplimiento de estas obligaciones, dicha entidad podrá aplicar las multas y medidas cautelares previstas en el ordenamiento jurídico y en el numeral 2 de este artículo.

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

Monto de la multa = % de incumplimiento del puntaje alcanzado en la Matriz de Eco-Eficiencia x COD(sc)

Donde:

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

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

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

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

Artículo. IV.1.422.- Prescripción.- Las infracciones y sanciones constantes en el presente Título prescribirán de conformidad con el ordenamiento nacional y metropolitano vigente.

Artículo. 1V.1.423.- 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 auditorías técnicas de cumplimiento a los administradores condominales.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. 1V.1.424.- Las entidades municipales competentes en materia de planificación presupuestan; en función de la planificación y de las prioridades institucionales, asignarán el presupuesto equivalente a los recursos obtenidos por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos por Suelo Creado, provenientes de proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte o ZUAE, para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte, mejoramiento del espacio público u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, prioritariamente en los polígonos donde actúan las formas de suelo creado previstas en el presente Título, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la LOOTUGS. Dichos montos serán explícitamente señalados en el sistema de información presupuestaria.

Artículo. IV.1.425.- Atendiendo los requerimientos de la gestión administrativa y considerando los requerimientos de cambio y ajuste, técnicamente sustentados, derivados del monitoreo y evaluación de la aplicación del presente Título, particularmente en lo referido a los proyectos eco-eficientes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda será la instancia encargada de expedir la resolución administrativa que determine las condiciones urbanísticas del lote así como los requisitos, flujos de procedimiento, reglas técnicas, parámetros y sistema de calificación de la Matriz de Eco-eficiencia. Para tales efectos, la Matriz de Eco-eficiencia podrá actualizarse con una periodicidad bienal, previo conocimiento del Concejo Metropolitano.

Artículo. IV.1.426.- La modificación técnicamente sustentada de los Anexos 1 y 2 del presente Título estará a cargo de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda y será puesta en conocimiento del Concejo Metropolitano para su aprobación, previo a su incorporación como anexos actualizados del presente Título y del FUOS. Sin perjuicio de aquello, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda podrá actualizar la base cartográfica correspondiente a estos anexos en atención a los requerimientos de gestión derivados de las integraciones o subdivisiones parcelarias y regularización de áreas.

Artículo. IV.1.427.- En el ejercicio de las competencias previstas en este Título para las Entidades colaboradoras de certificación de planos, particularmente para aquellas establecidas en los artículos 5 y 6, estas aplicarán una tarifa equivalente a la prevista para la emisión del certificado de conformidad de planos correspondiente a la ingeniería estructural. Esta tarifa se actualizará bajo el mismo procedimiento establecido para la actualización de las tarifas de dichas Entidades.

Artículo. IV.1.428.- Cada semestre, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda pondrá en conocimiento del Concejo Metropolitano, los proyectos que se hayan aprobado bajo el presente Título, así como los valores cancelados e invertidos por concepto de Concesión Onerosa de Derechos. De igual forma, la Agencia Metropolitana de Control informará los resultados de las inspecciones realizadas a los proyectos eco-eficientes.

Artículo. IV.1.429.- Cuando un predio cuente con más de un valor de AIVA, para el cálculo de la concesión onerosa de derechos, se aplicará el valor de cada AIVA de manera proporcional a su participación en la superficie del predio. Para tales efectos, de ser necesario, se solicitará la delimitación del AIVA y determinación de

superficies de AÍVA en el predio, a la Dirección Metropolitana de Catastro."

Art. 2.- Sustitúyase el literal d) del artículo IV.1.96, "Ámbito de aplicación", del Código Municipal, por el siguiente:

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

Art. 3.- Sustitúyase el artículo IV.1.99, "Captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado", del Código Municipal, 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."

Art. 4.- En el numeral 2 del artículo IV.1.100 del Código Municipal, 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".

Art. 5.- Sustitúyase el numeral 3 del artículo IV.1.100 del Código Municipal, por el siguiente:

"3. Se sujetarán al procedimiento administrativo especial las solicitudes de incremento del número de pisos que paguen la concesión onerosa de derechos en especie, así como las solicitudes relativas a los proyectos previstos en el literal b) del artículo IV.1,96 relativo (d ámbito de aplicación del incremento de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito."

Art. 6.- Sustitúyase el numeral 2 del artículo IV.1.101 del Código Municipal, por el siguiente:

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

Art. 7.- En los literales b) y e) del numeral 1 del artículo IV.1.102 del Código Municipal, 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".

Art. 8.- En el literal c) del numeral 1 del artículo IV.1.1.02. del Código Municipal, sustitúyase la frase "contribución especial" por "concesión onerosa de derechos por suelo creado".

Art. 9.- Sustitúyase el artículo IV.1.103, del Código Municipal, por el siguiente:

"Artículo. IV.3.103." Procedimiento Administrativo Especial.-

1. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago

en especie de la concesión onerosa de derechos, sujetas al procedimiento especial, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la autorización para suelo creado condicionada a la suscripción de un convenio con el administrado, que se agregará a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.

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

2. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la concesión onerosa de derechos, en dinero o en especie, relativas a los proyectos previstos en el literal b) del numeral 1 del artículo IV.1.96, relativo al ámbito de aplicación del incremento de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito, la Autoridad Administrativa Competente emitirá el informe para aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa expedición de la respectiva ordenanza.

3. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la concesión onerosa de derechos relativa a los proyectos previstos el literal c) del artículo IV.1.96, 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."

Art. 10.- Incorpórese en las notas constantes al pie del cuadro No. 7, Requerimiento mínimo de estacionamientos de vehículos livianos por usos (2), de la viñeta "Cálculo del número de estacionamiento", del documento Anexo Libro IV, del Título I del Régimen Administrativo del Suelo (Anexo a la Ordenanza Metropolitana 172 No. del 30 de diciembre de 2011), Código RT-AU Anexo, la siguiente nota:

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

a. Para los proyectos con uso residencial y de oficinas, comprendidos en los polígonos correspondientes a las áreas de influencia de las estaciones del Metro de Quito, el número máximo de estacionamientos no podrá superar al requerimiento del número mínimo de estacionamientos previstos en este cuadro, con una tolerancia adicional del 15% únicamente para el área destinada a residencia.

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

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

matriz de eco-eficiencia prevista para evaluar dichos proyectos. "

Art. 11.- Incorpórese al pie del cuadro No. 17 "Resumen de Requerimientos", de la viñeta referida a las Reglas técnicas e instrumentos de planificación en materia de régimen de propiedad horizontal del documento Anexo del Libro IV, del Título T del Régimen Administrativo del Suelo (anexo a la Ordenanza Metropolitana No. 172 del 30 de diciembre de 2011), Código RT-AU Anexo, la siguiente nota:

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

2. Los proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte, que incorporen unidades de vivienda que integren los espacios de cocina, lavado y secado, sala-comedor y dormitorio en un área no menor a 18 m², contabilizarán por cada tres unidades de **vivienda** 6 m² de áreas recreativas (áreas verdes) como mínimo obligatorio."

Art. 12.- A continuación del literal d), numeral 1 del Art. IV. 1.67, del Código Municipal, Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable, agréguese el siguiente inciso:

"Los proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte que se acojan a las condiciones previstas en el presente artículo deberán presentar a la Secretaría encargada del territorio, habitat y vivienda un tratamiento del muro ciego o culata resultante del adosa miento a la colindancia al lado mayor del predio, el cual deberá incorporar una propuesta de arte urbano, cobertura vegetal o una solución que combine estas posibilidades. Queda prohibida la instalación de publicidad exterior fija de terceros en el muro ciego o culata.

La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con la Secretaría encargada de la Cultura, emitirá un informe técnico aprobatorio de la intervención. Será responsabilidad del promotor obtener la autorización necesaria del predio colindante, de ser el caso, y llevar a cabo el tratamiento aquí previsto, previo a la obtención del Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo".

Art. 13.- En la viñeta Cerramientos del Anexo Único del Régimen Administrativo del Suelo correspondiente a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, incorpórese la siguiente subviñeta:

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

Art. 14.- Incorpórese una nota al Cuadro No. 18 "Dimensiones mínimas de espacios y dotación mínima eléctrica para uso residencial del Anexo Único del Libro IV, del Título I del Régimen Administrativo del Suelo (Anexo a la Ordenanza Metropolitana No. 172 del 30 de diciembre de 2011) correspondiente a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, que diga lo siguiente:

"2. Para proyectos eco-eficientes residenciales y de usos mixtos, ubicados en las

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

Art. 15.- Incorpórese en la base cartográfica del mapa PUOS Z2-2 de la Ordenanza Metropolitana No. 210, de 12 de abril de 2018, los polígonos correspondientes a los anexos 1 y 2 de la presente ordenanza, referidos a Áreas de Influencia del Sistema Metropolitano de Transporte y ZUAE.

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 de certificación de planos en concordancia con las nuevas competencias previstas para ellas en esta ordenanza.

Segunda.- En el plazo de 60 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría encargada del territorio hábitat y vivienda expedirá la Resolución que contenga los parámetros y método de calificación de los proyectos eco-eficientes ubicados en las áreas de influencia del Sistema Metropolitano de Transporte, así como los parámetros urbanísticos de los lotes susceptibles de aplicar las figuras de suelo creado previstas en la presente ordenanza. En el mismo plazo, la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda ajustará los parámetros y método de delimitación de los polígonos de influencia y piezas urbanísticas donde aplica la figura de suelo creado por eco-eficiencia, estos instrumentos serán puestos en conocimiento del Concejo Metropolitano, para su aprobación mediante resolución.

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

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

Quinta.- 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 y con el pago correspondiente a la contribución especial para la captación del incremento del valor de inmueble por suelo creado, al amparo de la normativa metropolitana vigente hasta antes de la aprobación de esta ordenanza.

Los proyectos que, previo a la expedición de la presente ordenanza, hayan obtenido

una calificación favorable para el incremento de pisos, podrán acogerse a las fórmulas y formas de pago, obligaciones, incentivos y demás beneficios establecidos en la presente ordenanza, siempre que ingresen una solicitud de convalidación a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, previo a la emisión de la orden de pago. En la convalidación se verificará el cumplimiento de las condiciones urbanísticas de los lotes establecidos en el tercer inciso del artículo IV.1.397 incorporado al Código Municipal a través de la presente ordenanza, y que estos se encuentren dentro de los mapas 1 y 2 anexos. Estas solicitudes de convalidación deberán resolverse en un plazo máximo de 30 días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza.

Sin perjuicio de lo señalado, todos proyectos que se encuentren en trámite, siempre y cuando estén comprendidos dentro de los polígonos de los mapas anexos a la presente ordenanza, podrán acogerse a los parámetros técnicos, procedimientos, fórmulas y formas de pago, incentivos y demás beneficios y obligaciones establecidas en la presente ordenanza, para lo cual deberán convalidar la propuesta técnica presentada, ajustada a las disposiciones de la presente normativa.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Deróguese el Capítulo Vi, del Título V, del Libro III.5, del Presupuesto, Finanzas y Tributación del Código Municipal, que regula las contribuciones especiales para la captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado en el Distrito Metropolitano de Quito, así como 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, Gaceta Oficial y página web institucional.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 26 de abril de 2019.

FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATIVA DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, POR EL CUAL SE INCORPORA EN EL LIBRO VI.1, DEL USO DE SUELO, EL TÍTULO VIII, 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)

1.- Ordenanza 003 (Edición Especial del Registro Oficial 23, 07-VIII-2019).