

SECRETARÍA DE  
**TERRITORIO**

**QUITO**  
ALCALDÍA

PROYECTO:

**PLAN ESPECIAL BICENTENARIO PARA LA  
CONSOLIDACIÓN DEL PARQUE DE LA CIUDAD Y EL  
REDESARROLLO DE SU ENTORNO URBANO**

**REVISIÓN QUINQUENAL DEL INSTRUMENTO  
NORMATIVO-2018**

CONTIENE:

**Proyecto de Reforma de Ordenanza Metropolitana No.352**

ELABORACIÓN:

- Cristina Paredes A. MSc. –Coordinadora del Plan
- Diego Orbe- Equipo Geografía

EN BLANCO

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza Metropolitana 0352, correspondiente al Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano, establece en la Disposición Transitoria Primera que, el Plan regirá hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2022. La revisión del Plan Especial se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano de Quito para su aprobación, mediante ordenanza.

Por este motivo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conforme el período previsto en la disposición precitada, ha iniciado el proceso de revisión quinquenal del instrumento normativo, que apunta identificar los puntos críticos a través del diagnóstico, los cuales dificultan la aplicación del instrumento vigente y determinar las acciones y estrategias con el objetivo de reforzar y mejorar las problemáticas determinadas. El análisis técnico ha permitido identificar los siguientes puntos críticos que serán modificados a través del presente instrumento.

### 1: Tamaño del lote mínimo

Actualmente la disparidad de lotes, geometría y dimensiones no permiten conseguir el área requerida para el cumplimiento de lotes mínimos del instrumento vigente; por tanto existe una imposibilidad de tramitar permisos (LMU 10 y LMU 20) para predios en los polígonos de tratamiento urbanístico del área de transformación urbanística.

El problema, por tanto, radica en: 1) la dificultad práctica y operativa de integrar lotes menudos y densos hasta alcanzar, bajo la figura de Propiedad Horizontal de los lotes integrados, las superficies mínimas de lotes exigidas por la norma y 2) la imposibilidad de acometer con tareas constructivas superiores a 40 m<sup>2</sup> al no alcanzar los requerimientos urbanísticos exigidos por la ordenanza. La combinación de esto, ha conducido a reclamos por parte de propietarios de predios pertenecientes a las diferentes unidades de gestión.

De este análisis se deriva que el mayor desafío de aplicabilidad de la norma se focaliza en los polígonos de tratamiento de redesarrollo donde, el alto grado de fraccionamiento predial y la heterogeneidad y/o diversidad de los regímenes de propiedad, dificulta las tareas de unificación o integración parcelaria exigidas por la norma para acometer con la aprobación de intervenciones urbanas y arquitectónicas; por tanto se requiere de un fuerte sistema de incentivos que promuevan las integraciones y el desarrollo urbanístico.

### 2. Vivienda de Interés Social (VIS).

La obligatoriedad establecida en los artículos 40 y 41 *Normas Específicas para la Gestión de Sectores de Tratamiento de Nuevo desarrollo y Redesarrollo* respectivamente, en las cuales se exige que mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada en un PUA deberá ser calificada como vivienda de interés social (VIS) para todos los terrenos, en el caso de tratamiento de ND y solo para los terrenos iguales o mayores a 3.000 m<sup>2</sup>, en el caso de tratamiento de RD.

El problema, por tanto, radica en: 1) La dificultad, representada en la generación -en el mismo predio -, al menos un 20% de VIS calculado a partir de la oferta total de vivienda prevista por el PUA, lo que obliga a los promotores inmobiliarios a incluir, dentro de su PUA, un 20% de viviendas con precio de venta de hasta \$ 40.000, restringiendo la flexibilidad (e incluso la viabilidad) financiera de las operaciones debido a los altos costos del desarrollo vertical (costos de estructuras, estacionamientos, ascensores, entre otros) que tienen como resultado precios de venta muy superiores al techo establecido por la política de VIS. 2) En la operación condominal del edificio, el reparto de expensas de mantenimiento exigidas por el régimen de propiedad horizontal, generalmente costoso para edificios en altura (mantenimiento y reparación de ascensores, sistemas contraincendios, eléctricos, seguridad, áreas comunales, etc.), conlleva gastos adicionales onerosos para las familias residentes en los departamentos calificados como VIS, dificultando el acceso al crédito hipotecario o la sostenibilidad del repago. 3) La dificultad de lograr el cierre financiero de las operaciones y la inviabilidad de comercializar soluciones inmobiliarias que combinan VIS/VIP y Vivienda comercial en edificios de altura ha conducido al estancamiento de importantes proyectos a pesar de la voluntad, manifestada por los promotores, de generar VIS bajo condiciones más flexibles de localización.

El problema, se radica en que el espíritu de inclusión social y económica, que se establece en el Plan Especial, no prevé otros canales para lograr tales objetivos. Sin embargo los propósitos de inclusión pueden ser alcanzados si están disponibles mecanismos alternativos y complementarios

a los de exigibilidad de VIS, que permitan al sector privado optar por una variedad de alternativas para alcanzar los estándares de inclusión.

### **3: Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB)**

No se ha consolidado la figura del ente Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB), ni se ha determinado con precisión las competencias y atribuciones así como los recursos del OUMB, como el ente competente para administrar la gestión de los procesos de transformación urbanística del Plan Especial Bicentenario.

El problema, por tanto, radica en: 1) La ausencia de una coordinación e intermediación entre el sector privado (promotores inmobiliarios), los propietarios de predios y el municipio; incluidas empresas y dependencias municipales con la finalidad de estructurar las operaciones inmobiliarias públicas y privadas. Esto requiere de una amplia experiencia en los aspectos técnicos, financieros y legales de estructuración de proyectos inmobiliarios de escala y complejidad, lo cual no se ha evidenciado en la capacidad instalada de la EPMHV, designada como Operador Urbano. 2) La limitada capacidad de la actual operador se manifiesta en: la ausencia de un equipo técnico multidisciplinario y con experiencia en el nuevo modelo de gestión de suelo y estructuración de negocios; la carencia de herramientas operativas que permitan administrar la estructuración e implementación de las operaciones, la carencia de medios tecnológicos que apoyen la toma de decisiones financieras y técnicas entre otros aspectos que confluyen en una debilidad institucional para asumir el complejo proceso de transformación urbanística, se incluye la falta de mecanismos operativos y administrativos ha impedido el desarrollo de algunas actuaciones urbanísticas simples. 3) El OUMB no se ha posicionado en el mercado inmobiliario como un oferente de oportunidades o un agente técnico de concertación capaz de promover un portafolio de proyectos atractivo a los inversionistas o a los propietarios del suelo. No cuenta con una estrategia de marketing que proyecte las potencialidades de desarrollo del plan ni una imagen gerencial que incremente su credibilidad ante los agentes económicos.

### **4: Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios (CYB).**

El problema, radica en: 1) El sistema de reparto de cargas y beneficios no permite estimar con precisión los costos asociados a la adquisición de derechos urbanísticos, ya que la fórmula y método de cálculo no está explícitamente desarrollada debido a la ausencia de un modelo matemático que permita estimar con precisión los montos a pagar por los beneficios urbanísticos asociados a derechos adicionales de construcción; 2) No existe una cuantificación específica de las cargas urbanísticas en las Unidades de Gestión, es decir; de los costos del desarrollo urbano exigibles a los promotores o al desarrollador privado que permita identificar con claridad sus contribuciones y aportes a la consolidación de la infraestructura pública del plan. Por lo tanto, el desarrollador inmobiliario tiene incertidumbre de los costos y beneficios exigidos por el plan lo cual agrega desconfianza a las estimaciones financieras y de rentabilidad de las operaciones. En este sentido, se establece una definición sobre las cargas imputables en cada Unidad de Gestión, y que a su vez las mismas podría cambiar en función de los desarrollos arquitectónicos; pero que mantienen un mínimo distanciamiento entre las propuestas definitivas y las constantes en este instrumento, que se derivarán propiamente por el análisis detallado de la implementación de los proyectos arquitectónicos.

### **5: Proyecto Urbano Arquitectónicos Especiales (PUAE).**

En el área de transformación urbanística (anillo 2), no se ha implementado ninguna iniciativa de desarrollo urbanístico en relación al instrumento de planificación denominado Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE).

El problema, radica en: 1) Que los mecanismos de intervención de suelo, para el anillo de transformación urbana, se establecen únicamente a través de las Unidades de Gestión; a excepción del PUAE que se localiza en el área del Centro de Convenciones, anillo (1). Por consecuencia, el mismo cuerpo normativo de la presente ordenanza, imposibilita la aplicación de iniciativas de proyectos PUAE en todos los polígonos de los diferentes tratamientos a excepción del anillo (3). El área de transformación urbanística (anillo 2) del Plan Especial, requiere incentivos que promuevan el desarrollo y la atracción inmobiliaria para implementar iniciativas de proyectos que detonen la transformación urbanística esperada; en consecuencia, se requiere de una flexibilización de la normativa que posibilite el desencadenamiento de la transformación en función de la aplicación de proyectos PUAE en todos los tratamientos del área de transformación urbanística (anillo 2), que aporten y complementen a los lineamientos establecidos de la presente

ordenanza. Por este motivo, se establecerá estas posibilidades en la presente propuesta para el modelo de gestión del suelo del Plan Especial Bicentenario.

En función de los puntos críticos determinados en el diagnóstico del instrumento normativo, se establece la siguiente reforma que apunta a la flexibilización del instrumento normativo y del modelo de gestión de suelo constante en la Ordenanza Metropolitana No.352 del Plan especial Bicentenario, para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo del entorno urbano.

Visto el Informe N °..... de .... de 2017, emitidos por la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

### **CONSIDERANDO**

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República (en adelante Constitución) 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, el Art. 95 de la Constitución de principios de la participación señala que las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará pro los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria;

Que, el artículo 264 numeral 1 de la Constitución de la República (en adelante Constitución) establece como competencias de los gobiernos municipales “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”;

Que, el artículo 376 de la Constitución establece: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”;

Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece, que, entre, otras, es función del gobierno autónomo descentralizado municipal: “(...) f) ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios público y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad (...)”;

Que, el literal a) del artículo 55 del COOTAD, en concordancia con el artículo 85 del mismo cuerpo normativo, establece como una competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de: “ a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”;

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen como atribuciones del Concejo Municipal: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas”; y, “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 Art. 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece como una de las funciones del gobierno autónomo del distrito metropolitano la de: “c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;
- Que, el artículo 90 del COOTAD, inciso tercero establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales;
- Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS, señala que la ley tiene por objeto fijar las reglas y principios generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, el hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno;
- Que, el artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establece los principios rectores y derechos orientadores del ordenamiento territorial y planeamiento del uso y de gestión del suelo;
- Que, el artículo 10 la LOOTUGS, señala que el objeto del ordenamiento territorial es: 1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio. 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio. 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación de ejecución de políticas públicas;
- 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: se transforma el suelo rural en urbano; se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana; se modifican los usos del suelo; se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo;
- 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. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas;
- Que, los numerales 1, 2 y 3 del artículo 90 de la LOOTUGS, establece atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitano para el uso y gestión del suelo;
- Que, lo establecido en Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contrapongan a la LOOTUGS;
- Que, los numerales 4 y 12 del artículo 5 del Código Orgánico del Ambiente (en adelante Código del Ambiente), establece que la población tiene derecho a vivir en un ambiente sano, comprendiéndose, la conservación, preservación y recuperación de los recursos hídricos, cuencas hidrográficas y caudales ecológicos asociados al ciclo hidrológico; así como la implementación de planes, programas, acciones y medidas de adaptación para aumentar la resiliencia y reducir la vulnerabilidad ambiental, social y económica frente a la variabilidad climática y a los impactos del cambio climático, así como la implementación de los mismos para mitigar sus causas;

- Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece las disposiciones del Régimen Urbanístico del DMQ, es decir, regular dentro de los límites de sus circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación;
- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana 172 del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ, establece que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza;
- Que, el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana 172 del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ (en adelante Régimen Administrativo del Suelo), establece los instrumentos complementarios que forman parte del sistema de planificación territorial del MDMQ;
- Que, el artículo 71 del Régimen Administrativo del Suelo, establece que los proyectos de reestructuración parcelaria, son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y se realizarán entre lotes de cuerpo cierto de propiedad metropolitana y particular o entre lotes de cuerpo cierto particulares;
- Que, la Ordenanza Metropolitana 0352, correspondiente al Plan Especial Bicentenario, en la Disposición Transitoria Primera establece que, el Plan regirá hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2022. La revisión del Plan Especial se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo y Espacio Público de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano de Quito para su aprobación, mediante ordenanza; por este motivo la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conforme el período previsto en la disposición precitada, ha iniciado el proceso de revisión quinquenal que apunta a reforzar y mejorar los puntos críticos que dificultan la aplicación del instrumento;
- Que, el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, establece al Parque Bicentenario y su entorno urbano como una centralidad de carácter Global (Atractor Global 03);
- Que, la Resolución A010, del 31 de marzo de 2011, la Alcaldía Metropolitana del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, faculta a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la formulación de políticas públicas territoriales respecto al uso y aprovechamiento de suelo, hábitat y vivienda le asigna la misión de ejercer la rectoría de las políticas públicas metropolitanas en los ámbitos de ordenamiento territorial, hábitat y vivienda; planificar y gestionar el desarrollo territorial del DMQ;
- Que mediante Resolución del Concejo Metropolitano No. 408-2012 del 11 de julio de 2012 se aprobó el proyecto general del Parque de la Ciudad que será consolidado en el terreno ocupado por el actual Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre;
- Que, la presente propuesta de reforma al instrumento normativo, surgió de un análisis exhaustivo en función a la metodología de estudio elaborada en función a la determinación de nudos críticos que dificultan la aplicación de la normativa constante en el instrumento vigente, y de la revisión e implementación de desarrollos urbanísticos en el entorno urbano y en el Parque de la Ciudad; y de establecer una concordancia entre instrumentos de planeación de suelo y gestión del suelo, en el marco los instrumentos de planeamiento y gestión de los que se disponen en la LOOTUGS, acordes a la ley nacional vigente;
- En ejercicio de las atribuciones que le confiere el art.57 letra a) y art.87, letra a) del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización y art.8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito:

EXPIDE LA SIGUIENTE

**ORDENANZA QUE CONTIENE LA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO.352. DEL PLAN ESPECIAL BICENTENARIO PARA LA CONSOLIDACIÓN DEL PARQUE DE LA CIUDAD Y EL REDESARROLLO DE SU ENTORNO URBANO, SANCIONADA EL 01 DE FEBRERO DE 2013**

**Artículo 1.-** En todo el texto de la ordenanza, en donde se refiera a Unidades de Gestión , se sustituirá por Unidades de Actuación Urbanística (UAU); además, en donde se refiera a tratamiento de Nuevo Desarrollo se sustituirá por Desarrollo, Renovación por Consolidación, Redesarrollo por Renovación; y Consolidación por Sostenimiento.

**Artículo 2.-** Sustitúyase el Cuadro 03.Tratamiento Urbanísticos del Artículo 23. Tratamientos urbanísticos, con lo siguiente:

**Cuadro No. 03  
 Tratamientos Urbanísticos**

TRATAMIENTOS	DESCRIPCIÓN	POLÍGONOS	DELIMITACIÓN
DESARROLLO (D)	Se aplican a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamiento públicos necesarios.	D1	En el lado sur, se localiza la Av. Carlos V; en el lado oriental la Av. De La Prensa; lado norte y oeste, el límite de transformación urbanística, lado norte Carlos V.
		D2	En el lado norte, se localiza la Av. Carlos V; en el lado oriental la Av. De La Prensa; en el lado sur y oeste, el límite de transformación urbanística.
		D3	Base Aérea (parcialmente)
		D4	Club de Golf – en el lado este: Av. Galo Plaza; lado norte y oeste: Parque de la Ciudad; lado sur la calle Rafael Ramos.
		D5	Isaac Albéniz, El Morlan, El Inca, prolongación Mozart hasta Av. El Inca, (fabricas FESA, Grupo Hanaska, Coca Cola).
		D6	Av. Cap. Rafael Ramos, Manuel Lizaraburo, lindero norte SECAP, Beethoven, Calle E2, calle E4.
RENOVACION (RN)	Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/ o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.	RN1	Se localiza lado norte: calle Gualaquiza, lado este: Av. Amazonas (prolongación), lado oeste: Av. De La Prensa, lado sur zona en consolidación.
		RN2	Se localiza entre el lado norte: unidad educativa Julio Matovelle, lado este: Av. Real Audiencia, lado sur: Prolongación Av. Real Audiencia, lado oeste: Parque Metropolitano Bicentenario.
		RN3	Se localiza entre el lado norte: Cap. Ramón Borja, al este: Av. 10 Galo Plaza Lasso; al sur intersección entre Prolongación Real Audiencia y Galo Plaza Lasso; y oeste: Prolongación Real Audiencia.

TRATAMIENTOS	DESCRIPCIÓN	POLÍGONOS	DELIMITACIÓN
		RN4	Se localiza entre el lado norte la calle Rafael Ramos, al este: Av. Galo Plaza Lasso, al sur: Isaac Albeniz y este: Prolongación Rafael Ramos y Parque Metropolitano o Bicentenario.
		RN5	Se localiza entre el lado norte Redondel El Labrador; al este : Av. Amazonas; al sur: Av El Inca, al oeste: Av. 10 de Agosto.
		RN6	Se localiza entre el lado norte la Av. Amazonas. Al este: la Av. 10 de Agosto; al sur: la calle Telégrafo Primero, al oeste: el estadio Chaupicruz.
		RN7	Se localiza entre la calle Rúa Vuano; al este la Av. Amazonas y su prolongación, al sur: la calle Telégrafo primero; al oeste: la Av. De La Prensa.
		RN8	Se localiza entre el lado norte: la calle Pulida, al este: Av. De La Prensa, al oeste: límite occidental y sur del área de transformación urbanística, Cnl. Edmundo Carvajal.
		RN9	Se localiza entre el lado norte: la calle Rafael Ramos; al este zona en consolidación (CN9); al sur: calle Beethoven y al oeste: zona en consolidación (CN8).
		RN10	Se localiza entre el lado norte: calle Rafael Ramos, al este: Av. 6 de Diciembre; al sur: Av. El Inca; al oeste: calle Manuel Lizarzaburo.
<b>CONSOLIDACIÓN (CN)</b>	Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructuras y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.	CN1	Terreno perteneciente al MDMQ (patio de retención vehicular pico y placa).
		CN2	Se localiza entre el lado este, Parque Bicentenario; lado norte, zona en renovación (RN1); lado sur Base Aérea; lado oeste: Av. De La Prensa.
		CN3	Se localiza entre el lado norte: Av. Vaca de Castro; lado este: Av. De La Prensa; lado sur: Av. Fernández Salvador; y lado oeste: Ramón Valarezo.
		CN4	Se localiza entre el lado norte: Av. Tufiño; lado este: Av. Real Audiencia; lado sur: Leonardo Murialdo; lado oeste: Parque Metropolitano Bicentenario.
		CN5	Se localiza entre el lado norte: Leonardo Murialdo; al este: la Av. Real Audiencia; al sur: la Unidad Educativa Julio Matovelle; al oeste:

TRATAMIENTOS	DESCRIPCIÓN	POLÍGONOS	DELIMITACIÓN
			Parque Metropolitano Bicentenario.
		CN6	Se localiza al lado norte, este y sur: base aérea; lado oeste: Av. De La Prensa.
		CN7	Se localiza al lado norte, y este: base aérea; lado oeste: Av. De La Prensa, lado sur: Unidad Educativa FAE.
		CN8	Se localiza a lo largo de la Av. Galo Plaza Lasso.
		CN9	Se localiza al lado norte: Rafael Ramos; al lado este: zona en desarrollo (D6); al lado sur: calle Beethoven; al oeste: zona en renovación (RN9).
		CN10	Se localiza entre el lado norte: Calle Telégrafo primero; al este zona en renovación (RN6); al sur: Av. El Inca; al oeste: Av. 10 de Agosto.
		CN11	Se localiza entre el lado norte; la Calle Tufiño; al lado este y sur: la calle Gualaquiza, el lado oeste: Av. De La Prensa.
SOSTENIMIENTO (S)	Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieren de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.	S1	Toda el área del Plan Especial, excepto el área de transformación urbanística.

**Artículo 3.-** Sustitúyase el Artículo 24. Normas Urbanísticas para los tratamientos urbanísticos, con el siguiente texto:

**“Artículo 24.- Normas Urbanísticas para los tratamientos urbanísticos:** Normas relativas al aprovechamiento urbanístico, ocupación y volumetría:

**Cuadro No. 04**  
**Asignación de Ocupación de Suelo y Edificabilidad**

ZONIFICACIÓN (vigente)	Reforma	ALTURA MÁXIMA		RETIROS MÍNIMOS (mts)			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL	HABILITACIÓN DEL SUELO	
		PISOS	METROS	F	L	P	(mts)	%	%	LOTE MÍN.	FRENTE MÍN.
C303-70*	A606-35	6	24	5	5	5	10	35	210	600	15

ZONIFICACIÓN (vigente)	Reforma	ALTURA MÁXIMA		RETIROS MÍNIMOS (mts)			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL	HABILITACIÓN DEL SUELO	
		PISOS	METROS	F	L	P	(mts)	%	%	LOTE MÍN.	FRENTE MÍN.
D406-70*	A606-35	6	24	5	5	5	10	35	210	600	15
A606-35	A606-35	6	24	5	5	5	10	35	210	600	15
A608-35	A608-35	8	32	5	5	5	10	35	280	600	15
A810-35	A810-35	10	40	5	5	5	10	35	350	800	20
A812-35	A812-35	12	48	5	5	5	10	35	420	800	20
A1006-35	A1006-35	6	24	5	5	5	10	35	210	1000	20
A1008-35	A1008-35	8	32	5	5	5	10	35	280	1000	20
A1010-35	A1010-35	10	40	5	5	5	10	35	350	1000	20
	A2020-35	20	80	7	7	7	12	35	700	2000	30
A2025-35	A2020-35	20	80	7	7	7	12	35	700	2000	30
A5008-25	A1010-35	10	40	5	5	5	10	35	350	1000	20
	A2510-35	10	40	8	8	8	12	35	350	2500	35
A5010-25	A1010-35	10	40	5	5	5	10	35	350	1000	20
	A1516-35	16	64	6	6	6	12	35	560	1500	30
	A2510-35	10	40	8	8	8	12	35	350	2500	35
A5012-25	A1012-35	12	48	5	5	5	10	35	420	1000	20
	A1512-35	12	48	6	6	6	12	35	420	1500	30
	A1516-35	16	64	6	6	6	12	35	560	1500	30
	A2512-35	12	48	8	8	8	12	35	420	2500	35
A5016-25	A1516-35	16	64	6	6	6	12	35	560	1500	30
	A2020-35	20	80	7	7	7	12	35	700	2000	30
A5020-25	A5020-25	20	80	10	10	10	15	25	500	5000	45
	A2020-35	20	80	7	7	7	12	35	700	2000	30
	A2520-35	20	80	8	8	8	12	35	700	2500	35
A5030-25	A2530-35	30	120	8	8	8	12	35	1050	2500	35
A10008-25	A1008-35	8	32	5	5	5	10	35	280	1000	20
A10016-25	A5016-25	16	64	10	10	10	15	25	400	5000	45

\* Zonificaciones añadidas por ampliación del límite de transformación urbanística, anillo (2).

Además, para efectos del lote mínimo del presente cuadro, se considerarán los rangos de admisibilidad establecidos en el anexo técnico 10 del presente instrumento.

-Se permite un aprovechamiento básico, en los predios que forman parte del anillo de transformación urbanística, para los casos en que una propiedad no cumpla con el área de lote mínimo establecido en el mapa No. 7, Asignaciones de Ocupación y Edificabilidad, de la siguiente manera:

- a) Se podrá edificar en lotes vacantes en correspondencia con las zonificaciones establecidas al año 2012, tanto para lote mínimo y forma de ocupación; sin embargo los coeficientes en planta baja para todas las zonificaciones se definen en 50% COS PB; y 100% COS

TOTAL, hasta en dos pisos de altura máxima, conforme las determinaciones constantes en el Plano No. 10 de Aprovechamiento básico de edificabilidad del presente instrumento.

- b)** Predios Edificados, se podrán realizar ampliaciones de hasta un piso adicional, sin que esto signifique un cambio de la altura o COS total que regía en zonificaciones al año 2012. Adicionalmente, para aquellos predios en donde existan edificaciones que hayan ocupado el coeficiente de ocupación total establecido en el año 2012, podrán realizar intervenciones orientadas a precautelar las condiciones físicas del conjunto arquitectónico por riesgo de deterioro, derrumbe, patologías y mejora de los espacios arquitectónicos existentes, esto no implicará aumentos o modificaciones a los coeficientes de ocupación del suelo del año 2012.

El órgano responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, será el ente encargado de absolver consultas técnicas sobre la aplicabilidad de esta norma así como de incorporar al sistema de Regulación Metropolitana (IRM), las condiciones que se establecen en el presente artículo. Todas las intervenciones edilicias que se sujetaren a ésta norma, lo harán por una sola vez y deberá cumplir las reglas técnicas de arquitectura conforme la ordenanza metropolitana vigente.

-Se podrán implementar Proyecto Urbanístico Arquitectónicos Especiales (PUAE), en el área del Plan Especial Bicentenario, Plano No.01 y Plano 02; siempre y cuando estos proyectos, se constituyan aportes urbanísticos por sobre los parámetros urbanísticos establecidos en los tratamientos que constan en este instrumento. En el anillo (2), de transformación urbanística los PUAE, cumplirán con las obligaciones definidas como cargas urbanísticas. Los valores por concepto de concesión onerosa de derechos por efecto del PUAE, serán calculados en función de la fórmula de cálculo por valor residual del suelo y serán destinados para la consolidación de los sistemas públicos de soporte del área del Plan Especial Bicentenario.

**Artículo 4.-** Sustitúyase el Artículo 29.-Estacionamientos, con el siguiente texto:

**“Artículo 29.- Estacionamientos:** En tratamientos de *desarrollo, consolidación y renovación*, los estacionamientos de los conjuntos habitacionales, serán localizados al interior de las manzanas, y se calcularán a razón de dos por cada tres viviendas de hasta 80 m2 más un puesto por cada diez viviendas para visitantes. *Para viviendas de mayor superficie se dotará como máximo 3,5 estacionamientos por cada dos vivienda, más un puesto por cada diez viviendas para visitantes.*

Las playas de estacionamiento que se localicen a nivel de superficie serán arborizadas perimetralmente. El dimensionamiento, localización y organización funcional de los estacionamientos vehiculares fuera de la vía pública para usos de comercio y servicios, se sujetarán a lo dispuesto en la norma técnica vigente.”

**Artículo 5.-** Sustitúyase el Cuadro 05.Polígonos para el Reparto de cargas y beneficios del Artículo 37. Polígonos para el reparto de cargas y beneficios, con el siguiente texto:

**Cuadro No. 5  
 Polígonos para el Reparto de Cargas y Beneficios**

TRATAMIENTOS	REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	POLÍGONOS	DELIMITACIÓN
	A desarrollarse mediante gestión individual de propietarios, en base a un proyecto urbano arquitectónico y / ó	D1	En el lado sur, se localiza la Av. Carlos V; en el lado oriental la Av. De La Prensa; lado norte y oeste, el límite de transformación urbanística, lado norte Carlos V.
		D2	En el lado norte, se localiza la Av. Carlos V; en el lado oriental la Av. De La Prensa; en el lado sur y oeste, el límite de transformación urbanística.

TRATAMIENTOS	REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	POLÍGONOS	DELIMITACIÓN
DESARROLLO (D)	PUAE, realizando aportes urbanísticos en las siguientes formas: -Vivienda de interés social (VIS), dinero y suelo destinados a la consolidación de los sistemas públicos de soporte, equipamientos; y financiación del Plan Especial.	D3	Base Aérea (parcialmente)
		D4	Club de Golf – en el lado este: Av. Galo Plaza; lado norte y oeste: Parque de la Ciudad; lado sur la calle Rafael Ramos.
		D5	Isaac Albéniz, El Morlan, El Inca, prolongación Mozart hasta Av. El Inca, (fabricas FESA, Grupo Hanaska, Coca Cola).
		D6	Av. Cap. Rafael Ramos, Manuel Lizaraburo, lindero norte SECAP, Beethoven, Calle E2, calle E4.
RENOVACION (RN)	A desarrollarse mediante gestión asociada o individual de propietarios, en base a un proyecto urbano arquitectónico y / ó PUAE, realizando aportes urbanísticos en las siguientes formas: -Vivienda de interés social (VIS), dinero y/ó suelo destinados a la consolidación de los sistemas públicos de soporte, equipamientos; y financiación del Plan Especial.	RN1	Se localiza lado norte: calle Gualaquiza, lado este: Av. Amazonas (prolongación), lado oeste: Av. De La Prensa, lado sur zona en consolidación.
		RN2	Se localiza entre el lado norte: unidad educativa Julio Matovelle, lado este: Av. Real Audiencia, lado sur: Prolongacion Av. Real Audiencia, lado oeste: Parque Metropolitano Bicentenario.
		RN3	Se localiza entre el lado norte: Cap. Ramón Borja, al este: Av. 10 Galo Plaza Lasso; al sur intersección entre Prolongación Real Audiencia y Galo Plaza Lasso;; y oeste: Prolongación Real Audiencia.
		RN4	Se localiza entre el lado norte la calle Rafael Ramos, al este: Av. Galo Plaza Lasso, al sur: Isaac Albeniz y este: Prolongación Rafael Ramos y Parque Metropolitano o Bicentenario.
		RN5	Se localiza entre el lado norte Redondel El Labrador; al este: Av. Amazonas; al sur: Av El Inca, al oeste: Av. 10 de Agosto
		RN6	Se localiza entre el lado norte la Av. Amazonas. Al este: Av. 10 de Agosto; al sur: la calle Telégrafo Primero, al oeste: el estadio Chaupicruz.
		RN7	Se localiza entre la calle Rúo Vuano; al este la Av. Amazonas y su prolongación, al sur: la calle Telegrafo primero; al oeste: la Av. De La Prensa
		RN8	Se localiza entre el lado norte: la calle Pulida, al este: Av. De La Prensa, al oeste: límite occidental y sur del área de transformación urbanística, Cnl. Edmundo Carvajal.
		RN9	Se localiza entre el lado norte: la calle Rafael Ramos; al este zona en consolidación (CN9); al sur:

TRATAMIENTOS	REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	POLÍGONOS	DELIMITACIÓN
<b>CONSOLIDACIÓN (CN)</b>	A desarrollarse mediante gestión asociada o individual de propietarios, en base a un proyecto urbano arquitectónico y / ó PUAE, realizando aportes urbanísticos en las siguientes formas: -Dinero y/ó suelo destinados a la consolidación de los sistemas públicos de soporte, equipamientos; y financiación del Plan Especial.		calle Beethoven y al oeste: zona en consolidación (CN8).
		RN10	Se localiza entre el lado norte: calle Rafael Ramos, al este: Av. 6 de Diciembre; al sur: Av. El Inca; al oeste: calle Manuel Lizaraburo.
		CN1	Terreno perteneciente al MDMQ (patio de retención vehicular pico y placa)
		CN2	Se localiza entre el lado este, Parque Bicentenario; lado norte, zona en renovación (RN1); lado sur Base Aérea; lado oeste: Av. De La Prensa.
		CN3	Se localiza entre el lado norte: Av. Vaca de Castro; lado este: Av. De La Prensa; lado sur: Av. Fernández Salvador; y lado oeste: Ramón Valarezo.
		CN4	Se localiza entre el lado norte: Av. Tufiño; lado este: Av. Real Audiencia; lado sur: Leonardo Murialdo; lado oeste: Parque Metropolitano Bicentenario.
		CN5	Se localiza entre el lado norte: Leonardo Murialdo; al este: la Av. Real Audiencia; al sur: la Unidad Educativa Julio Matovelle; al oeste: Parque Metropolitano Bicentenario.
		CN6	Se localiza al lado norte, este y sur: base aérea; lado oeste: Av. De La Prensa.
		CN7	Se localiza al lado norte, y este: base aérea; lado oeste: Av. De La Prensa, lado sur: Unidad Educativa FAE.
		CN8	Se localiza a lo largo de la Av. Galo Plaza Lasso
		CN9	Se localiza al lado norte: Rafael Ramos; al lado este: zona en desarrollo (D6); al lado sur: calle Beethoven; al oeste: zona en renovación (RN9).
CN10	Se localiza entre el lado norte: Calle Telégrafo primero; al este zona en renovación (RN6); al sur: Av. El Inca; al oeste: Av. 10 de Agosto.		
CN11	Se localiza entre el lado norte; la Calle Tufiño; al lado este y sur: la calle Gualaquiza, el lado oeste: Av. De La Prensa.		

**Artículo 6.-** Sustitúyase el literal b, numeral 4 del Artículo No. 40. Normas Especificas para la gestión de sectores de tratamiento de Nuevo Desarrollo, con el siguiente texto:

**“4. Otras obligaciones urbanísticas:** Para el desarrollo de los predios del tratamiento de desarrollo y en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios, deberán asumir las siguientes obligaciones urbanísticas:

- b) Mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada, deberá ser calificada como vivienda de interés social, y podrá implementarse en parroquias urbanas del DMQ; y/ó en los predios en donde la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda del DMQ, haya identificado como aptos para la implementación de la vivienda VIS.
- c) Además para los proyectos que decidan incorporar vivienda de interés prioritario (VIP), podrán hacerlo en al menos el 50% del mínimo establecido, como vivienda de interés público (VIP), en el proyecto a edificarse, dejando el restante 50% como VIS, y podrán implementarlo conforme el literal b del presente instrumento.”

**Artículo 7.-** Sustitúyase el literal b, numeral 3 del Artículo No. 41. Normas Especificas para la gestión de sectores de tratamiento de Redesarrollo, con el siguiente texto:

**“4. Otras obligaciones urbanísticas:**

- b) Mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada iguales o mayores a 1.500 m2 deberá ser calificada como vivienda de interés social (VIS); y podrá implementarse en parroquias urbanas del DMQ; y/ó en los predios en donde la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda del DMQ, haya identificado como aptos para la implementación de la vivienda VIS. Además, se podrá implementar al menos el 50% del mínimo establecido, como vivienda de interés público (VIP), en el proyecto a edificarse.”

**Artículo 8.-** Sustitúyase el artículo 42. Ejecución de los Proyectos de Nuevo Desarrollo y Redesarrollo, con el siguiente texto:

**“Artículo 42.- Ejecución de los Proyectos de Desarrollo y Renovación:** Para la ejecución de los proyectos en las Unidad de Actuación Urbanística de los tratamientos de Desarrollo y Renovación, el Operador Urbano Metropolitano Bicentenario, coordinará la participación de los propietarios de terrenos, de forma voluntaria, sean estos personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectados por las acciones que prevé el Plan Especial, aplicando las cesiones de ley.

**Artículo 9.-** Sustitúyase el artículo 47. Potestad administrativa de integración o unificación de lotes, con el siguiente texto:

**“Artículo 47.- Potestad administrativa de integración o unificación de lotes:** Para los casos en que existan predios que, dentro de las Unidades de Actuación Urbanística en el tratamiento de renovación, no aceptaren de forma voluntaria su vinculación a la reestructuración de lotes, la Administración Metropolitana podrá ejercer la facultad de potestad administrativa de integración o unificación de lotes. Se autoriza al Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB), a través de su máxima autoridad para definir, aprobar y ejercer la potestad administrativa de integración de lotes para las Unidades de Actuación Urbanística definidas en el Plano No 9, en función de lo establecido en procedimiento sobre la potestad administrativa de integración o unificación de lotes.”

**Artículo 10.-** Sustitúyase el artículo 48. Procedimiento, con el siguiente texto:

**“Artículo 48.- Procedimiento de la Potestad administrativa de integración o unificación de lotes:** El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes se regirá por el siguiente procedimiento:

- a) Siempre que, el Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB), haya recibido por parte de los interesados y de manera voluntaria, un certificado de integración voluntaria, en la que al menos consten el 95% de copropietarios que integran un área requerida para la implementación de lotes mínimos.
- b) El o los interesados presentarán al Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB), el proyecto de reestructuración de lotes, con la debida información para la identificación catastral, la propuesta de proyecto urbano arquitectónico a ser desarrollado; y que este

garantice las cargas y beneficios entre los propietarios aplicables al proyecto a desarrollar, incluyendo los predios que no han aceptado voluntariamente su vinculación.

- c) EL Operador Urbano Metropolitano Bicentenario, realizare una convocatoria a los interesados en la conformación del proyecto de reestructuración de lotes, para presentar el proyecto y buscar la vinculación voluntaria del total de copropietarios, mediante asociación al proyecto y/ó venta del terreno. Para este proceso tendrá un tiempo de doce meses a partir de la convocatoria. En caso de no lograrse la integración voluntaria, se procederá a realizar la unificación parcelaria de oficio, la cual será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos. Contra ésta procederán los recursos de Ley.
- d) Una vez en firme, y cumplidos los literales precedentes, se procederá a la inscripción en el catastro y registro de la propiedad, y no se podrán obtener permisos de habilitación o edificación, de licenciamiento de actividad económica u otras, de manera individual a los predios originarios.”

**Artículo 11.-** Sustitúyase el artículo 50. Formulación de proyectos urbano-arquitectónicos para las unidades de gestión, con el siguiente texto:

**“Artículo 50.- Formulación de proyectos urbano-arquitectónicos para las unidades de gestión:** Para el desarrollo de los polígonos de Desarrollo y Renovación y Consolidación, será obligatoria la formulación de proyectos urbano-arquitectónicos que implicarán un planificación y propuesta de gestión conjunta, sin la cual no podrán expedirse autorizaciones de habilitación o construcción de forma individual a los predios incluidos en dicha zona, a excepción de aquellos lotes individuales que cumplen con las áreas requeridas para los lotes mínimos establecidos en el cuadro 04. Asignación de Ocupación de Suelo y Edificabilidad; y, aquellos predios que se acojan al aprovechamiento básico del suelo establecidos en el presente instrumento.”

**Artículo 12.-** Incorpórese al final del articulado de la Ordenanza Metropolitana No.352, los siguientes artículos:

**“Artículo 56. Incentivos y limitaciones al desarrollo:** Con el fin de extender incentivos tributarios y no tributarios, se establecen las siguientes temporalidades al desarrollo urbanístico en el anillo (2) de transformación urbana::

**Cuadro N° 07**  
**Temporalidad de Implementación de Proyectos en el anillo (2) Plan Especial Bicentenario**

AÑO	TEMPRANO PLAZO	MEDIO PLAZO	LARGO PLAZO
2013-2018	<b>X</b>		
2019-2022		<b>X</b>	
2021-2029			<b>X</b>

- a) **Temporalidad Medio Plazo:** Para los proyectos que se aprueben y ejecuten dentro del medio plazo, podrán obtener una rebaja del 50% del Impuesto predial, hasta el año en el que se produzca la transferencia de dominio de los predios, conforme las determinaciones de la ordenanza metropolitana vigente. Adicionalmente se extenderán beneficios tributarios para viviendas de interés social y de interés público conforme las determinaciones de la ordenanza metropolitana vigente.

Adicionalmente, como incentivo complementario para todos los casos en donde la unificación parcelaria, llegare a ser integrada por la totalidad de propietarios y áreas requerida, para la conformación de lotes mínimos, esta unidad integrada, accederá al

50% de descuento del cobro final, por efectos del valor residual del suelo en el medio plazo.

**“Artículo 57. Incentivos en el tratamiento de Sosténimiento.-** Los propietarios de predios localizados en el anillo (3) del Plan Especial Bicentenario podrán acogerse a la herramienta del Incremento de Número de Pisos por Suelo Creado por sobre lo establecidos en el PUOS vigente, en el Distrito Metropolitano, conforme los polígonos que constan en el Plano No.11 Suelo creado en el anillo (3), Plan Especial Bicentenario.”

**Artículo 13.-** Sustitúyase las Disposiciones Generales Primera, Tercera y Cuarta, por el siguiente texto::

**Primera:** Sustitúyase los planos 2) Zona de Transformación Urbanística, 6) “Usos de Suelo”; 7) “Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo”;8) “Tratamientos urbanísticos”; 9) “PUAE- Unidades de Gestión” e incorpórese, los Planos 10) Aprovechamiento básico de Edificabilidad y 11) Suelo creado en el tratamiento de sostenimiento.

**Tercera:** Se le faculta a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a reformar mediante resolución administrativa, previo conocimiento la Comisión de Uso de Suelo, los anexos técnicos que forman parte de la presente ordenanza previa informes técnicos de las entidades sectoriales metropolitanas competentes.

**Cuarta:** La designación del Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB) podrá ser adjudicada a cualquier entidad pública o mixta (público-privada), que sea previamente calificada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en esta función deberá asumir las siguientes obligaciones:

- Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;
- Gestión financiera – económica de la operación;
- Promoción de inversiones públicas y privadas;
- Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios;

Las dependencias y empresas metropolitanas apoyarán al OUMB en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano en coordinación con la autoridad en materia del ordenamiento territorial del MDMQ, establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas.

**Artículo 14.-** Incorpórese luego de la Disposición General Quinta, la siguiente: Disposiciones:

**Sexta:** Incorpórese el anexo 10 Operador Urbano

**Artículo 15.-** Sustitúyase en las Disposiciones Transitorias Primera, Tercera, Cuarta y Quinta, lo siguiente:

**Transitoria Primera:** El Plan regirá hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2027. La revisión del Plan Especial, se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas de Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, se someterá a consideración de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano para su aprobación, mediante ordenanza.

**Transitoria Tercera:** La Dirección Metropolitana Tributaria en un plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, presentará el procedimiento que viabilice la aplicación de las medidas tributarias previstas, para incentivar las determinaciones tributarias y no tributarias del Plan Especial. De igual manera, y en el plazo indicado habilitará el canal, para el recaudo por efectos de cobro por valor residual del suelo.

**Disposición Transitoria Cuarta:** La EPMMOP, presentará en un plazo de 12 meses a partir de la sanción de esta ordenanza, en coordinación con el Operador Urbano

Metropolitano Bicentenario, los diseños definitivos para el sistema vial arterial, colector y vías locales de dimensiones superiores o iguales a 12.00m y sus correspondientes intersecciones. Además definirá el semi-soterramiento de la Prolongación de la Av. Florida y la Prolongación de la Av. Fernández Salvador. De igual manera, en el plazo indicado la Administración Zonal Eugenio Espejo, en coordinación con el OUMB, deberá elaborar los diseños definitivos de vías menores a 12.00 metros de ancho, así como pasajes peatonales y sus respectivas intersecciones. Para ambos casos; el Operador Urbano Metropolitano Bicentenario en coordinación con la Unidad de Operación de Planes Especiales, definirán zonas y elementos detonadores del desarrollo urbano como prioridad para las intervenciones.

**Disposición Transitoria Quinta:** - La EPMAPS presentará en un plazo de 12 meses a partir de la sanción de la presente ordenanza, la planificación a mediano plazo para la reposición de redes de agua vetustas en el área del plan, y; el proyecto sobre la implementación de estrategias de diseño urbano sensible al agua en los anillos (1) y (2) del Plan Especial Bicentenario.

**Artículo 16.-** Incorpórese luego de la Disposición Transitoria Séptima, las siguientes Disposiciones:

**Octava:** Se designa a la Secretaría de Planificación, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y demás dependencias requeridas, en un plazo de 120 días, la creación de la Unidad de Operación de Planes Especiales (UOPE), de la Secretaría del Territorio, Hábitat y Vivienda.

**Novena:** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en un plazo de 10 meses a partir de la sanción de la presente ordenanza, adjudicará la Operación Urbanística del Plan Especial Bicentenario a una entidad pública, o mixta público-privada; previamente calificada, mientras ocurra este proceso, la Unidad de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, absolverá consultas respecto a la aplicación de este instrumento.

**Décima:** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en un plazo de 12 meses a partir de la sanción de la presente ordenanza, definirá los proyectos y/ó lotes en los que se podrá implementar el proyecto de Vivienda de Interés social (VIS), del Plan Especial Bicentenario.

**Undécima:** La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en un plazo de 30 días a partir de la sanción de la presente ordenanza, reemplazará en el PUOS las determinaciones del aprovechamiento del suelo del presente instrumento.

**Disposición final.-** La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su sanción

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