

**ANTECEDENTE  
ORDENANZA  
MUNICIPAL**

**0106**



M0105



Secretaría  
**General del  
Concejo**



3093  
22 JUL 2011

Señores

**CONCEJALES/AS DEL DISTRITO METROPOLITANO  
ADMINISTRACIÓN GENERAL  
PROCURADURÍA METROPOLITANA  
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA  
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA  
SECRETARÍA GENERAL DE PLANIFICACIÓN  
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y  
PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL  
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE INFORMÁTICA  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE DESARROLLO INSTITUCIONAL  
ADMINISTRACIONES ZONALES**

Presente

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA METROPOLITANA No. 0106**, sancionada el 18 de julio de 2011, que establece el régimen administrativo de incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por suelo creado en el Distrito Metropolitano de Quito, modificatoria de la Ordenanza Metropolitana 255.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**

XAS.  
2011-07-21



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0106

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2011-211 de 9 de mayo de 2011 e IC-O-2011-246 de 20 de junio del mismo año, expedidos por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 264, en concordancia con el 266, de la Constitución de la República dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *"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 Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que,** el inciso primero del artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ("COOTAD") establece que: *"Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías"*;
- Que,** el inciso final del artículo 495 del COOTAD señala: *"Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular"*;



ORDENANZA METROPOLITANA No.

0106

- Que,** el artículo 54 del COOTAD determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, las siguientes: *"a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales en el marco de sus competencias constitucionales y legales;...i) Implementar, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales...o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres"*;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el Registro Oficial No. 413 del 28 de agosto de 2008, regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** el numeral 4 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone que le corresponde especialmente al Concejo Metropolitano: *"Dictar las ordenanzas necesarias para establecer el régimen de sanciones administrativas aplicables al personal de la propia administración y de multas a los ciudadanos, en caso de infracciones a las normas distritales"*;
- Que,** corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación; y,
- Que,** es política del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la consolidación del suelo urbano, intensificación del uso del suelo y densificación de la estructura urbana, mediante el incremento de número de pisos.

**En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57, letra a) y 87, letra a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito.**



**ORDENANZA METROPOLITANA No. 0106**

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS Y CAPTACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL POR SUELO CREADO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 255**

**Artículo 1.-** Agréguese luego de la Sección V “Condiciones y elementos para edificar” del Capítulo III del Título I de la Ordenanza Metropolitana No. 255, que regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito, la siguiente Sección innumerada:

**Sección...**

**Del incremento de número de pisos en el Distrito Metropolitano de Quito.**

**Artículo... (1).- Incremento de número de pisos.-** Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (“PUOS”), pero dentro de los límites y sujetándose a las reglas técnicas previstas en el Anexo Único de esta Sección, que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

**Artículo... (2).- Suelo creado.-** Para efectos de la presente Sección se considera “Suelo Creado” al área a ser construida por sobre lo establecido en el PUOS, previa autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en esta Sección.

**Artículo... (3).- Ámbito de aplicación.-** La autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas Técnicas previstas en el Anexo Único de esta Sección:

- a) En las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).
- b) En proyectos urbano-arquitectónicos especiales, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano y siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y



ORDENANZA METROPOLITANA No.

0106

el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad. Se permitirá el incremento de número de pisos sin aumento del COS T, a partir de la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo total (COS T).

c) En proyectos de intervenciones prioritarias de proyección metropolitana o en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter zonal o metropolitano, expresamente calificados como tales por el Concejo Metropolitano.

**Artículo... (4).- Suelo creado en edificaciones existentes.-** Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos de que trata esta Sección en construcciones existentes, siempre y cuando cuenten con las respectivas autorizaciones municipales de la edificación sobre la cual desean solicitar tal incremento y estén ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE). Deberán ajustarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en esta Sección.

**Artículo... (5).- Captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.-**

1. La captación del incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado podrá realizarse por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de la siguiente manera:

a) A través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado prevista en el ordenamiento jurídico metropolitano.

b) A través de la compensación social en infraestructura.

c) A través de la compensación social en suelo.

2. El pago de la contribución especial de que trata este artículo se realizará de conformidad con lo previsto en este Código.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0106

3. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral anterior, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda o el órgano que le sustituyera en sus funciones, suscribirá el respectivo convenio con el administrado.

4. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral anterior, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

**Artículo... (6).- Autoridad Administrativa Competente.-**

1. Son órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, de conformidad con lo previsto en esta Sección:

a) La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, dentro del procedimiento especial.

b) La Administración Zonal Municipal, en su respectiva circunscripción territorial, cuando se trate del procedimiento simplificado.

2. Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado, las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado, en predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

3. Se sujetan al procedimiento administrativo especial, las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, así como las solicitudes relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación de la presente Sección.

**Artículo... (7).- Procedimiento.-**

1. Previo el otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, el administrado que desee solicitar el incremento de número de pisos de que trata esta Sección, deberá acudir a la Autoridad Administrativa Competente dentro de los procedimientos administrativos simplificado o especial, según corresponda.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0106

2. El administrado presentará a la Autoridad Administrativa Competente la solicitud de pago de la contribución especial, o de compensación social en infraestructura o en suelo, por incremento de número de pisos en el formulario normalizado determinado vía Resolución Administrativa.

3. El otorgamiento de la autorización de incremento de número de pisos de que trata esta Sección no faculta trabajo de intervención física alguna en el Distrito Metropolitano de Quito, pero es requisito previo para la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.

**Artículo... (8).- Procedimiento Administrativo Simplificado.-**

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la mera presentación del formulario normalizado comportará automáticamente la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Competente, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto.

b) Que la solicitud de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado, corresponda a predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE).

c) Que el formulario normalizado cumpla con los requisitos establecidos y conste la declaración jurada de cumplimiento y observancia de Reglas Técnicas vigentes que le facultan al administrado la solicitud de pago de la contribución especial de que trata esta Sección.

d) Que se hubieren acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento.





ORDENANZA METROPOLITANA No.

0106

e) Que se hubiere realizado el pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado o se hubiere suscrito el correspondiente convenio de facilidades de pago hasta por un plazo de dos años.

2. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la respectiva autorización.

3. En el caso del procedimiento administrativo simplificado, la autorización para Suelo Creado se agregará a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación, suponiendo únicamente que el administrado ha cumplido con los procedimientos y requisitos formales establecidos en esta Sección.

**Artículo... (9).- Procedimiento Administrativo Especial.-**

1. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo en predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), sujetas al procedimiento administrativo especial, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la autorización para Suelo Creado condicionada a la suscripción del respectivo Convenio con el administrado, que se agregarán a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación.

2. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial o a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación de la presente Sección, 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 la expedición de la Ordenanza respectiva.

3. En el caso de incumplimiento de los Convenios de que trata este artículo, la Autoridad Administrativa Competente dispondrá el pago inmediato de la contribución especial que correspondiere, sin perjuicio de las obras de infraestructura construidas o la compensación de suelo realizada por el administrado.



ORDENANZA METROPOLITANA No.

0106

**Artículo 2.-** Agréguese luego del Título III “De las contribuciones especiales de mejoras” del Libro Tercero “De los tributos municipales” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente Título innumerado:

**Título...**

**“De las contribuciones especiales para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.**

**Artículo... (1).- Del Hecho generador.-**

1. El hecho generador de la contribución especial constituye el incremento del valor del inmueble del administrado derivado del Suelo Creado de conformidad con el régimen general que regula el incremento de número de pisos.

2. Se exonera de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado:

a) A los administrados que hubieren suscrito los Convenios de compensación social en infraestructura o en suelo por Suelo Creado y cumplan con sus obligaciones del modo, en el tiempo y forma ahí previsto.

b) A los proyectos estatales de vivienda de interés social.

**Artículo... (2).- Sujeto Activo.-** Es sujeto activo de este tributo y beneficiario del mismo, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo... (3).- Sujeto Pasivo.-** Son sujetos pasivos de este tributo, los administrados que solicitaren incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial de que trata este Título.

**Artículo... (4).- Cuota.-** La cuantía de la contribución especial se determinará, por cada piso adicional autorizado, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CE = \frac{S(t) * V(AIVA)}{AUT} \times AB(p)$$



ORDENANZA METROPOLITANA No.

0106

Donde:

CE	=	Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado
S (t)	=	Superficie del terreno.
V (AIVA)	=	Valor del AIVA correspondiente al terreno.
AUT	=	Área Útil Total de Construcción asignada por el PUOS.
AB(p)	=	Área Total de Construcción a incrementarse de los pisos autorizados

**Artículo... (5).- Devengo.-**

1. En el procedimiento administrativo simplificado la contribución especial de este Título se hará exigible a la fecha de la solicitud de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial.
2. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo en predios ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE), sujetas al procedimiento administrativo especial, la contribución especial se hará exigible a la fecha de emisión de la resolución de autorización por parte de la Autoridad Administrativa Competente.
3. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación de la presente Sección, sujetas al procedimiento administrativo especial y cuya autorización o aprobación le corresponde al Concejo Metropolitano de Quito, la contribución especial se hará exigible a la fecha en que el Órgano Legislativo y Fiscalizador hubiere emitido dicha resolución.

**Artículo... (6).- Gestión.-** La contribución especial de que trata este Título se exigirá en régimen de declaración por parte del sujeto pasivo. A tal efecto, los sujetos pasivos estarán obligados a practicar su autoliquidación en los formularios normalizados habilitados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y a realizar su ingreso en el lugar que determine el Municipio, lo que se deberá acreditar en el momento de presentar la correspondiente solicitud.



**ORDENANZA METROPOLITANA No. 0106**

**Artículo... (7).- Potestad coactiva.-** Los valores adeudados por concepto de la contribución especial establecida en el presente Título, las respectivas multas, recargos y los gastos administrativos y judiciales serán cobradas coactivamente una vez que se han vuelto exigibles, con independencia del otorgamiento de la autorización y de las infracciones y sanciones a que hubiere lugar, siguiendo el procedimiento previsto en el ordenamiento jurídico metropolitano.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-**

**PRIMERA.-**

Mientras el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre continúe operando en la ubicación actual, el incremento de número de pisos, en el área correspondiente al cono de aproximación al aeropuerto, estará condicionado al informe técnico favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ecuador, en concordancia con el Anexo Único de esta Ordenanza Metropolitana.

**SEGUNDA.-**

Para todos los efectos relacionados con el incremento de número de pisos, para proceder a la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de su órgano competente, se considerarán las reglas técnicas vigentes a la fecha en que se haga el requerimiento de tal incremento.

**TERCERA.-**

Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conjuntamente con la Dirección de Informática y la Dirección de Desarrollo Institucional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para que, en el plazo de tres meses calendario, elabore las instrucciones administrativas necesarias y el flujo de procedimientos para la efectiva implementación de esta Ordenanza Metropolitana.




ORDENANZA METROPOLITANA No. 0106

CUARTA.-

Cada dos años, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborará el Mapa de ZUAE, el mismo que deberá ser aprobado vía resolución administrativa. El Mapa N° 1, forma parte del Anexo Único de Reglas Técnicas de esta Ordenanza.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 23 de junio de 2011.

  
Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE  
QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 12 de mayo y 23 de junio de 2011.- Quito, 04 JUL 2011

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



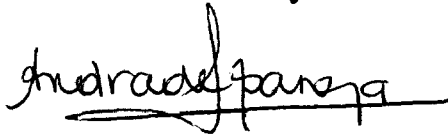
ORDENANZA METROPOLITANA No. 0106

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 18 JUL 2011

EJECÚTESE:

  
Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 18 JUL 2011  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 28 JUL 2011



Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0100

ANEXO ÚNICO	CODIGO: RT- INP-AU
REGLAS TÉCNICAS PARA EL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS Y CAPTACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL POR SUELO CREADO	

**I. ASPECTOS GENERALES**

**I.1. DEL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS**

Mediante Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por Suelo Creado en el Distrito Metropolitano de Quito, (modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el Registro Oficial No. 413 de 28 de agosto de 2008), se incorpora esta Sección como herramienta de gestión administrativa, por la que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, regula las condiciones en las que se permitirá el incremento de pisos por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Ocupación vigente, con el fin primordial de consolidar el suelo urbano, intensificar el uso del suelo y densificar la estructura urbana en el Distrito Metropolitano de Quito.

Este régimen administrativo establece que el incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por Suelo Creado en el Distrito Metropolitano de Quito, debe sujetarse a las Reglas Técnicas que se detallan a continuación, que podrá ser modificado vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

**I.2. OBJETIVOS DE ESTE INSTRUMENTO**

El presente instrumento tiene el siguiente objetivo:

- Determinar las Reglas Técnicas para el incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por Suelo Creado en el Distrito Metropolitano de Quito.
- Este Instrumento es aplicable exclusivamente a los órganos y destinatarios involucrados en estos procesos.



## ORDENANZA METROPOLITANA No. 0106

### II. REGLAS TÉCNICAS PARA EL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS Y CAPTACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL POR SUELO CREADO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

#### II.1. GLOSARIO DE TÉRMINOS

Para efectos de aplicación de la Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por Suelo Creado en el Distrito Metropolitano de Quito y de las Reglas Técnicas constantes en el siguiente acápite, se definen los siguientes términos:

**Zona Urbanística de Asignación Especial:** Son las áreas del Distrito Metropolitano de Quito, donde es posible acceder al incremento de pisos de altura por sobre lo establecido en la normativa vigente.

**Área de Intervención Valorativa (AIVA):** Se define como un sector, barrio, conjunto habitacional, urbanización o ejes viales que tienen un comportamiento homogéneo en sus características físicas y económicas. Actualmente, se encuentran regidas por la Ordenanza N° 303 de aprobación del valor del suelo urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS):** Es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito. Para el efecto, delimita las zonas del Distrito Metropolitano de Quito y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; las categorías y dimensiones de las vías y las áreas de protección especial.

#### II.2. REGLAS TÉCNICAS

##### 1. Incremento máximo de número de pisos

En las *Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE)* referidas en el Mapa N° 1 se podrá incrementar un máximo de dos pisos de altura.





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0106

En proyectos urbano-arquitectónicos especiales y en "proyectos de intervenciones prioritarias de proyección metropolitana, en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura de carácter zonal o metropolitano", expresamente calificados como tales por el Concejo Metropolitano, el incremento de número de pisos se dará sin aumento del COS T, en función de la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo total (COS T) en planta baja.

**2. Condiciones de aplicación del incremento de número de pisos adicionales para proyectos nuevos.**

Para acceder al incremento de número de pisos, los proyectos deberán cumplir las siguientes condiciones:

Estar ubicados en predios correspondientes a las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial (ZUAE) definidos en el Mapa No. 1; en lotes de más de 400 m<sup>2</sup> con frente a vías de 12 metros de ancho o más. Los lotes con áreas menores a los exigidos podrán acogerse a la Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por Suelo Creado en el Distrito Metropolitano de Quito siempre y cuando realicen previamente un proceso de integración parcelaria.

**3. Condiciones de aplicación del incremento de número de pisos adicionales en proyectos existentes.**

Deberán cumplir lo requerido en áreas comunales y estacionamientos, contabilizando lo ampliado y contar con memoria y declaración de responsabilidad profesional del diseño estructural, tanto de la estructura principal como de lo ampliado.

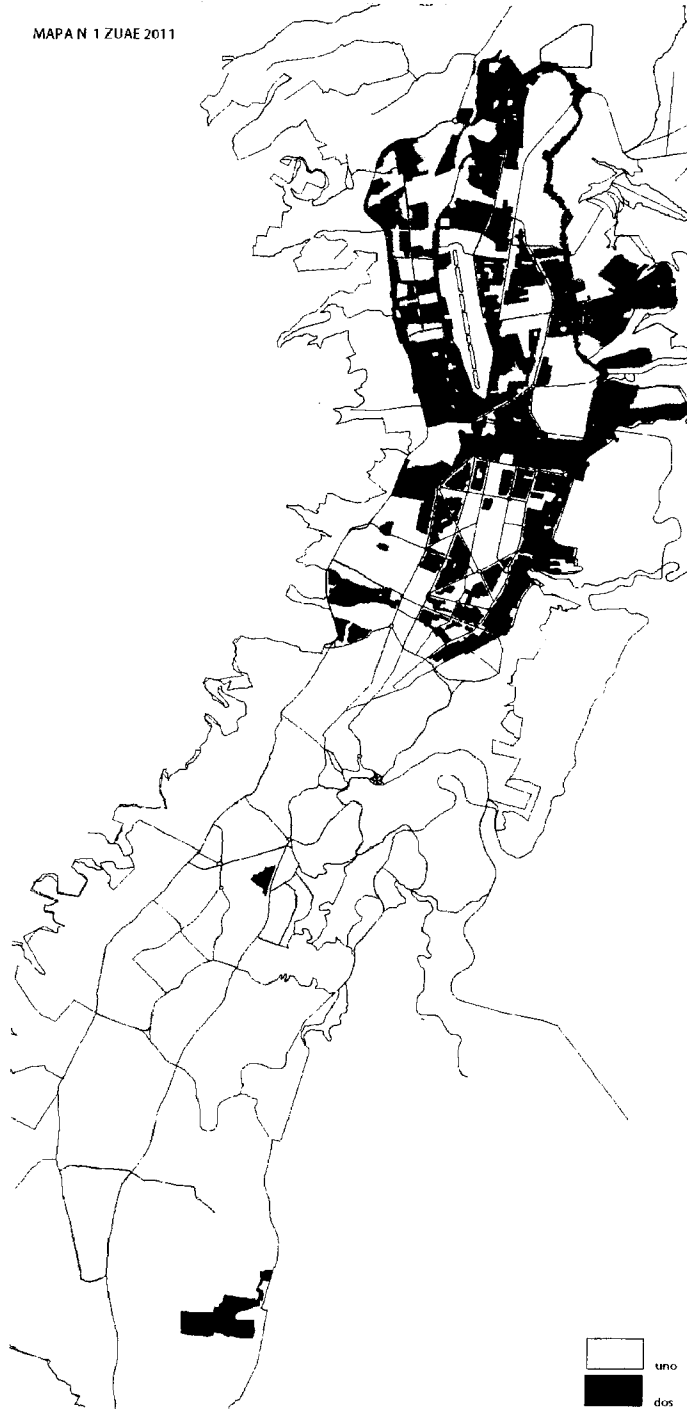


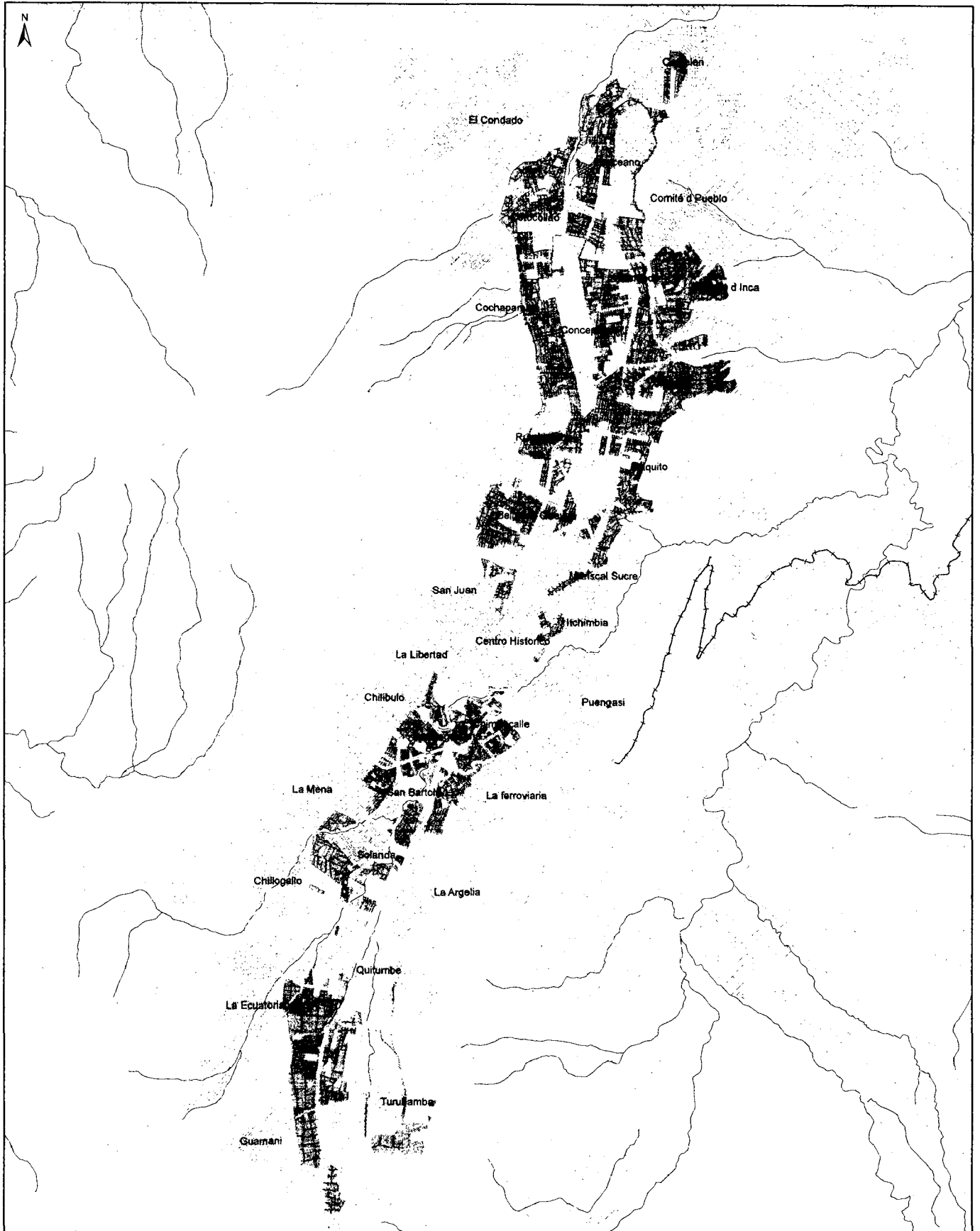
ORDENANZA METROPOLITANA No.

0106

MAPA No. 1

MAPA N 1 ZUAE 2011





MAPA  <b>1</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>	<b>LEYENDA</b>	
	SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA	[Symbol] Incremento de dos pisos de altura [Symbol] Red Vial	
	MAPA DE ZONA URBANÍSTICA DE ASIGNACION ESPECIAL (ZUAE)		
	<i>[Signature]</i> <small>ELABORACIÓN:</small> DIRECCIÓN METROPOLITANA DE PLANEAMIENTO, POLICÍAS DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO	<small>ESCALA:</small> 0 1,000 m	<small>FECHA:</small> JUNIO 2011