

- La pérdida de densidad residencial en las áreas más consolidadas y servidas de la ciudad y la tendencia hacia la desagregación de los sitios de trabajo, estudio, atención social, recreación y residencia;
- La limitada provisión de espacio público y áreas verdes como lugar de encuentro, seguridad y convivencia pacífica y solidaria, de calidad, localización y accesibilidad adecuada;
- La especulación con el suelo en áreas urbanas y futuras etapas de incorporación, que afecta el uso sustentable y democrático del suelo servido al impulsar la expansión horizontal de la mancha urbana hacia zonas de difícil acceso;
- La existencia de barrios irregulares con situaciones complejas de tenencia de tierra y frecuentemente afectados por condiciones de riesgo;
- La interiorización insuficiente de la importancia de la gestión de riesgos como instrumento de reducción de la incertidumbre y disminución de los efectos negativos futuros;
- La falta de actuación conjunta de las dependencias públicas en el equipamiento de nuevas zonas industriales destinadas a la relocalización de actividades productivas inadecuadas para el área urbana consolidada.

La práctica institucional del planeamiento y la gestión territorial en el DMQ ha enfatizado primordialmente en la generación de normativa urbana desatendiendo la generación proactiva de las condiciones necesarias para su implementación, evidenciando las siguientes fortalezas y debilidades:

- Se ha logrado establecer los instrumentos de planeamiento definidos en el régimen del suelo como instrumentos de política pública, implementados mediante procedimientos institucionalizados en sistemas web, asimilados tanto por los entes legislativos y ejecutivos de la administración municipal como por los actores del sector privado;
- Sin embargo, prevalece un modelo de asignación de norma urbana que genera incoherencias entre la clasificación del suelo, los períodos de incorporación del suelo urbanizable y los usos del suelo. Esta práctica incentivó la especulación con el futuro suelo urbano, propició la –en parte altísima- subdivisión predial y procesos anticipados de aumento de valor de suelo y de consolidación, impulsó la expansión y dispersión urbana y complicó el desarrollo ordenado generando hechos consumados, aumentó la presión sobre los ecosistemas y generó conflictos en la gestión del uso del suelo.
- La normativa urbana en general se desarrolla en base a propuestas urbanísticas, con incipientes conocimientos de las condiciones sociales y económicas de la oferta y demanda, y por tanto con poca precisión en la determinación del rol del Estado como regulador y redistribuidor de los beneficios;
- Esto genera dificultades en la producción de suelo para sistemas públicos, una limitada incidencia en la producción del urbanismo y de la vivienda popular que mantienen altos índices de irregularidad y limita las posibilidades de absorción de la normativa creada por los agentes privados del desarrollo urbano;
- El énfasis en la norma universal ha entregado protagonismo a la noción del desarrollo urbano en forma de procesos individualizados de lote a lote, relegando la gestión de proyectos integrales de desarrollo urbano, limitando una adecuada satisfacción de

necesidades colectivas mediante la provisión de espacio público, áreas verdes, equipamiento, vialidad y transporte. Este fenómeno se ve potenciado por la creciente tendencia del sector privado en todos los estratos económicos, de realizar proyectos urbanos mediante la figura de propiedad horizontal que privatiza áreas comunales sin aportar a la construcción de ciudad equitativa;

- Única excepción de esta tendencia son los proyectos municipales de vivienda como Ciudad Quitumbe y Ciudad Bicentenario, desarrollados mediante procesos de ordenamiento territorial y liderazgo municipal en su gestión e implementación, supeditados a los objetivos de la política de vivienda municipal y articulados con los programas estatales de subsidio a la vivienda;
- Carencia de un marco de gestión territorial y de suelo en la política pública municipal y falta de claridad sobre los derechos y deberes asociados al suelo, su clasificación y la norma asignada. Por tanto predomina la noción de que los costos del urbanismo deben ser asumidos por la colectividad sin participación pública en los beneficios privados generados por las actuaciones públicas sobre el territorio (normativa, obras), poco impacto de las fuentes de financiamiento del desarrollo urbano (contribución por mejoras, participación en la plusvalía) y para la producción de suelo público (reparto de cargas y beneficios, redistribución parcelaria) previstas por la ley nacional y local;
- La generación de normativa urbana –universal o específica para áreas de vigencia de ordenanzas especiales- no incorpora los aspectos de gestión e implementación posterior de la norma creada, por tanto no plantea planes coordinados de intervención sectorial para las dependencias municipales competentes (servicios básicos, vialidad) ni los articula con las actuaciones esperadas del sector privado, lo que conlleva a la existencia de normativa “virtual” que no representa soluciones reales para la problemática específica a la que pretende responder.

Estas restricciones en la generación e implementación de la normativa urbana se ven potenciadas por las limitaciones institucionales que persisten en la administración municipal para ejercer un control urbano eficiente de las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio, relacionadas con la expansión urbana, lotizaciones y construcciones irregulares, condiciones de riesgo, el manejo inadecuado de las cesiones para espacio público y la compatibilidad de usos industriales.

## 5.2 Potencialidades para la gestión territorial

Desde hace varios años el DMQ cuenta con reglamentos sobre la gestión democrática del territorio a partir de los cuales se ha logrado implementar algunos procesos de planeamiento territorial que incluyen espacios de discusión y concertación entre diferentes actores de los sectores público, privado y de organización comunitaria y social para alcanzar metas comunes. No obstante, estos procesos distan todavía bastante de la visión de un planeamiento territorial participativo con procedimientos y reglas de juego transparentes, equitativas e institucionalizadas, que asegure una real representatividad de los delegados comunitarios involucrados e incorpore mecanismos legítimos de arbitraje y toma de decisiones.

Por otro lado, se cuenta con un nuevo marco legal nacional, basado en la Constitución Política del Ecuador y el COOTAD. Este, en desarrollo de las determinaciones de la Constitución Política del Ecuador y para efectos de la política de gestión de suelo, desarrolla los siguientes elementos determinantes:

- Establece un régimen de competencias y reglas de juego entre los niveles territoriales, bajo los principios enunciados anteriormente. En este contexto, el DMQ tiene un alto nivel de autonomía, que incluso es definido en un régimen especial;
- Establece las reglas de operación del proceso de descentralización y asignación de funciones; se destaca la competencia del DMQ en cuanto usos del suelo y la imposición de tasas, contribuciones, incentivos;
- Establece modelos de gestión estatal, bien sea por contrato, gestión compartida, delegación a otro nivel, cogestión comunitaria, empresas de economía mixta, que dan pautas para definir procesos de gestión a nivel urbano;
- Define con claridad y deslinda los conceptos del espacio público y espacio privado, base de cualquier intervención sobre el suelo;
- Define el régimen tributario e impositivo, identificando las competencias del municipio y forma de aplicación de los principales tributos. Este tema es relevante dentro de la gestión de suelo pues la articulación entre los procesos de valoración del suelo – catastro, cobro de tributos – hacienda y ordenamiento territorial – gestión de suelo – planeación, son los procesos estratégicos para posibilitar el logro de los objetivos de desarrollo territorial;
- Introduce la noción de plusvalía dentro del ordenamiento jurídico, concepto base para la redistribución de rentas dentro del territorio.

Estos objetivos respaldan el régimen de suelo vigente en el DMQ cuyos instrumentos de planeamiento territorial -PGDT, PUOS, Plan parcial, Plan especial, proyecto urbano arquitectónico especial- configuran un sistema con reglas de juego claras, niveles de prevalencia, con flexibilidad para ajustar a las realidades y contingencias de la ciudad. No obstante se requiere ajustes puntuales a sus contenidos derivados del nuevo marco legal e incorporar la dimensión de gestión como parte de las decisiones de planeación y ordenamiento.

La Constitución Política del Ecuador definió un nuevo marco legal para el ordenamiento territorial y la gestión de suelo, planteando una serie de derechos, garantías, facultades y prohibiciones relacionadas con: el derecho a la ciudad, a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, y al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, el derecho a la propiedad en todas sus formas con función social y ambiental, la posibilidad de “expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley” y la prohibición expresa de “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”. El tema central dentro de estos ajustes deberá ser entonces la reconstrucción de lo público, los derechos y deberes asociados a la clasificación del suelo y la gestión democrática del territorio.

Adicionalmente, el régimen de suelo incorpora importantes consideraciones para establecer los derechos y deberes asociados al suelo así como instrumentos de gestión entendidos como “todos los recursos de los que puede valerse la Administración Municipal para efectuar de una manera eficaz y eficiente las acciones relacionadas con el desarrollo y ordenamiento territoriales”.

Así, el Régimen del Suelo Urbano<sup>63</sup>, establece las bases de un sistema de gestión de suelo:

---

<sup>63</sup> Ordenanza Metropolitana 255, artículo dos, sección primera a cuarta.

- Define las categorías de clasificación del suelo, en función de su aprovechamiento: urbano, urbanizable y no urbanizable;
- Establece el régimen para la redistribución de rentas urbanas mediante participación en las plusvalías y reparto equitativo de cargas y beneficios, de acuerdo con la ley de régimen municipal;
- Establece el régimen de derechos y deberes para los propietarios de acuerdo al tipo de suelo;
- Define reglas de juego para la participación democrática en el ordenamiento, incluyendo instrumentos tales como el cabildo, la consulta y la acción popular;
- Define mecanismos de gestión de suelo: Áreas de promoción, Unidad de actuación, Zonas de regulación especial;
- Identifica sujetos y modalidades de gestión: Empresa de suelo y vivienda, mancomunidades, consorcios territoriales;
- Define sistemas de actuación sobre el territorio y el suelo: Compensación, cooperación y cogestión, negociación de mutuo acuerdo, expropiación y reestructuración parcelaria;
- Define las categorías de usos del suelo y normatividad general aplicable en la ciudad.

### 5.3 El suelo y los derechos y deberes asociados al mismo

El suelo es objeto de la Constitución Nacional, desde la perspectiva asociada a la ruralidad y su manejo<sup>64</sup>, así como desde el ordenamiento territorial, el tema urbano y ambiental.<sup>65</sup> La CN asigna a los gobiernos municipales la competencia exclusiva de planificar y controlar el uso y ocupación de suelo en el cantón<sup>66</sup>. El concepto de propiedad<sup>67</sup> determinado en la CN garantiza la propiedad privada y le asigna una función social y ecológica inherente, lo que permite constituir un régimen de derechos y deberes asociados a la propiedad y a las categorías de planeación asignadas en el régimen del suelo.<sup>68</sup> Adicionalmente, la CN prohíbe explícitamente *“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”*.<sup>69</sup>

El suelo como factor determinante del mejoramiento de la calidad de vida y en la gestión pública, y como bien económico se caracteriza por propiedades específicas resumidas a continuación:

- Sus condiciones de localización, acceso, producción de rentas, tienen efectos y externalidades sobre el conjunto del funcionamiento del territorio así como sobre la redistribución social y la gestión pública;

<sup>64</sup> Artículos 409 y 410.

<sup>65</sup> Artículo 415.

<sup>66</sup> Artículo 264.

<sup>67</sup> Artículo 66 y 323.

<sup>68</sup> El establecimiento de diferentes tipos de propiedad implica regímenes de derechos y deberes particulares para cada tipo de propiedad; propiedad como la mixta o cooperativa, pueden tener posibilidades de interés para promover actuaciones sobre el suelo urbano, logrando regímenes que superen la relación público-privada.

<sup>69</sup> Artículo 376.

- Tiene el carácter de no reproducible y por tanto un comportamiento económico diferenciado;
- Se relaciona con las condiciones naturales y propias del territorio, que definen las condiciones de base para el desarrollo de las actividades humanas;
- Es un espacio complejo donde interactúan los sistemas biofísico, social, económico, cultural y político, conectados a los sistemas urbanos;
- Es la base para los sistemas productivos de una región, especialmente los del sector primario y secundario, y para los bienes y servicios ambientales.

Las relaciones entre territorio, base natural y actividades productivas se traducen en relaciones de tipo jurídico que determinan por un lado los usos y actividades que los agentes despliegan sobre cada espacio, y que por el otro lado regulan las formas de posesión/dominio sobre las cosas y los derechos que de ello se derivan para apropiarse de los beneficios de las actividades en dichos espacios utilizados.

Las relaciones dependen en primer lugar de los derechos asociados a:

- El subsuelo, constitucionalmente y según COOTAD de propiedad del nivel nacional y sometido a su tutela y jurisdicción.
- El suelo- como objeto soporte de las actividades de la población y donde se desarrollan la mayoría de actividades económicas, ambientales, del sector primario y especialmente ligado a la forma y tenencia de la propiedad.
- El vuelo o aprovechamiento que corresponde a las actividades productivas que se dan como resultado de la asignación de los usos del suelo y que no son inherentes al suelo. Corresponden a las decisiones de la colectividad en aras de la función social y ambiental y por tanto no constituyen un derecho adquirido.

Cada uno de estos componentes cuenta con atributos propios los cuales se interrelacionan de acuerdo con los modos de tenencia o posesión del suelo y generan un valor de uso de acuerdo con el aprovechamiento o vuelo/subsuelo. De aquí que el sistema de relaciones es dinámico dependiendo del uso, destino, actividad o función social, del modo de tenencia o posesión, del valor real y efectivo del producto elaborado con trabajo y capital, valor de uso y valor de intercambio, y de la forma espacial.

En ese sentido, la política de gestión de suelo se relaciona con decisiones sobre:

- La apropiación o tenencia del suelo (Público o privado);
- La creación del suelo en términos de normativa de uso y ocupación;
- La calificación del suelo en términos de decisiones de uso;
- El régimen jurídico público-privado que determina los derechos y deberes así como las reglas de juego para el uso, la adquisición, la ocupación y administración del mismo;
- Los recursos económicos, institucionales (capacidad y habilidad), legales, para el logro de los anteriores.

La política de suelo del DMQ, en función de la competencia exclusiva otorgada por la Constitución Política y el COOTAD de planificar y controlar el uso y ocupación de suelo en el cantón, estará dirigida a hacer valer la función social y ambiental del suelo, y la prevalencia del bien común sobre el interés particular.

En consideración de las características del suelo como factor determinante del mejoramiento de la calidad de vida y en la gestión pública, y a partir de su carácter no reproducible que determina su comportamiento económico, la política distrital de suelo hará valer la prohibición de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo o modificaciones de la normativa correspondiente.

Las políticas distritales del suelo reconocen los deberes y derechos diferenciados asociados a las diferentes dimensiones del suelo, que son: el subsuelo, de propiedad del nivel nacional, el suelo, de propiedad garantizada constitucionalmente y condicionada a su función social y ambiental, el suelo o aprovechamiento como resultado de la asignación de los usos del suelo por la colectividad asociados a derechos y deberes respecto a la apropiación de los beneficios generados.

## 5.4 Políticas de gestión territorial

### 5.4.1 Objetivos

La propuesta de gestión territorial y de suelo para el DMQ es la base para la puesta en marcha de una política pública que permita definir unas reglas de juego acerca de la forma e instrumentos mediante los cuales será posible hacer realidad las propuestas de derecho a la ciudad, los derechos consagrados en la Constitución Nacional y en particular lograr que la propiedad se ajuste a su función social y ambiental; proponer la forma en que se financia la producción de los bienes públicos de la ciudad y se orienta el mercado inmobiliario para el logro de las metas, políticas y planes desarrollados dentro de la función constitucional del DMQ sobre el uso del suelo.

Comprende intervenir sobre tres componentes:

- *El territorio*, como espacialidad, principalmente el espacio urbano, el cual es objeto de los procesos de planificación, mediante los cuales el pacto colectivo se expresa a través de la aplicación del principio de la función pública del urbanismo, en determinaciones de carácter administrativo;
- *El suelo bien sea urbano*, rural o de expansión o de protección visto en términos de mercado, para lo cual la gestión urbanística busca interpretar e intervenir en el comportamiento, oferta y demanda, en el contexto de su consideración como un recurso escaso y a su vez en su condición de insumo en la construcción del espacio urbano, y especialmente importante para la provisión de bienes públicos por parte del estado;
- *La propiedad*, como soporte del establecimiento y fuente de derechos y obligaciones, que en términos de los principios del interés general y de la función social y ecológica, deben ser confrontados permanentemente.

La gestión territorial abarcará el planeamiento territorial en estrecha articulación con la gestión de suelo en el sentido de desarrollar “actuaciones dirigidas a lograr un fin” y responder con el mayor impacto a las problemáticas más importantes del desarrollo urbano y rural en el DMQ.

La gestión territorial debe aportar a los siguientes objetivos de planeación:

- Generar mecanismos que desincentiven la expansión no controlada y la presión sobre áreas de alto valor ambiental como Pichincha e Ilaló;
- Promover la ocupación racional del suelo (preferir suelo en áreas servidas y conectadas, parcelación adecuada, consolidación y densificación controlada) y la optimización del uso de reservas de suelo en zonas servidas;
- Preservar áreas verdes en suelo urbano que cumplen funciones climatológicas así como suelos de vocación agrícola y protección ecológica;
- Generar mayor equidad territorial mediante la redistribución de rentas del suelo en el DMQ y mediante un reparto equitativo de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, a fin de reducir las disparidades en la dotación con equipamientos sociales e infraestructura básica que persisten en el territorio;
- Consolidar la densidad residencial en las centralidades urbanas y promover la mezcla de usos para integrar los sitios de trabajo, estudio, atención social, recreación y residencia;
- Desarrollar los instrumentos que permitan la generación de suelo para los proyectos estratégicos distritales, tales como zonas industriales, plataformas gubernamentales, producción de una oferta de vivienda dirigida a la población de atención prioritaria (relocalización, NBI, capacidades especiales), provisión y habilitación de espacio público y áreas verdes de calidad, localización y accesibilidad adecuada;
- Apoyar en los procesos de regularización de barrios resolviendo sus situaciones de tenencia de tierra y considerando su afectación por condiciones de riesgo;
- Lograr una gestión eficiente y preventiva de riesgos para reducir la incertidumbre y disminuir los efectos negativos futuros;
- Constituir el régimen de derechos y deberes asociados a la propiedad, de acuerdo con las categorías de planeación asignadas que apliquen el principio de función social y ecológica;
- Generar las condiciones instrumentales, institucionales, técnicas y financiera que permitan volver realidad las propuestas del PGDOT y que faciliten la actuación conjunta de las dependencias públicas y de actores privados;
- Pasar del predio a predio a un sistema de desarrollo basado en actuaciones integrales sobre el territorio.
- Incorporar la gestión del suelo como parte de la agenda pública del DMQ y de la gestión de las entidades distritales;
- Introducir a los propietarios de tierra en una cultura del ordenamiento territorial y orientar el mercado inmobiliario en función del planeamiento territorial con objetivos de sustentabilidad social, económica y ambiental;
- Desalentar la especulación con el suelo, evitar que áreas rurales de borde se conviertan en objeto de especulación sobre futuras incorporaciones en el área urbana; y capturar las plusvalías que genera el desarrollo territorial.

- Optimizar la recuperación de las inversiones públicas urbanas en infraestructuras y equipamientos y lograr la participación en la plusvalía generada por la normativa urbanística.

La gestión, definida como “las acciones y procedimientos que posibilitan el logro de una meta o fin”, se ha constituido en una de las prioridades desde el punto de vista del desarrollo institucional, como condición para implementar el régimen del desarrollo, hacer efectivos los derechos y garantías constitucionales y lograr los objetivos del Buen Vivir. Las propuestas del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se insertan dentro de estos objetivos superiores y requieren de una adecuada gestión incorporada como parte inseparable del ordenamiento territorial para lograr una mayor eficiencia y eficacia en la asignación de recursos, la prestación de servicios y la provisión de bienes públicos. La gestión en el territorio, o gestión territorial, en vista de la ciudad como hecho complejo, requiere el desarrollo de una amplia gama de mecanismos de actuación que le permitan intervenir sobre esa realidad con acciones de tipo técnico, institucional, financiero, político, entre otros.

#### 5.4.2 Principios

La política distrital de gestión de suelo plantea los siguientes principios:

- Los instrumentos de gestión no son un fin en sí mismos. Son el medio para el desarrollo de las políticas del ordenamiento territorial. Por tanto, la formulación de instrumentos deberá ser específica y concreta para cada tipo de situaciones que se pretenden promover o corregir;
- Los instrumentos de gestión de suelo no actúan por sí solos, sino que requieren estar articulados bajo una POLÍTICA DE GESTION TERRITORIAL, por tanto, requieren de una lectura amplia del entorno económico, fiscal, político, normativo, de la práctica y cultura urbanística del DMQ para generar las articulaciones que permitan potenciar el rol de dichos instrumentos;
- La formulación de instrumentos de gestión debe partir de un dimensionamiento de las reales capacidades institucionales con el fin de no sobrecargar o hacer ineficiente la gestión institucional y de las entidades competentes;
- Deben reconocer las condiciones del mercado y generar condiciones propicias para la inversión en términos de intervenir sobre las condiciones para aumentar la disponibilidad de bienes y servicios y aumentar la oferta de servicios ambientales;
- El suelo cumple adicionalmente un papel central para la financiación del desarrollo urbano y el logro de la equidad. La redistribución de rentas urbanas a partir de la comprensión del mercado inmobiliario es la base para la operación de los instrumentos de manera que sin afectar las condiciones de mercado, permita al Estado el logro de sus objetivos, el control de la especulación y el financiamiento de los objetivos y proyectos del Plan. (por ejemplo vía plusvalía);
- La intervención del Estado sobre el suelo es requisito indispensable para garantizar la función social y ecológica de la propiedad y garantizar la prevalencia del interés general, se manifiesta en la creación y calificación del suelo mediante normativa de uso y ocupación;



- El fortalecimiento del ordenamiento territorial como base de la gestión pública y privada sobre el territorio, debe ser construida sobre acuerdos con participación ciudadana para el logro de pactos colectivos;
- El reparto de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano es la base para garantizar la equidad entre los propietarios y entre éstos y el Estado y base del financiamiento del desarrollo urbano;
- El reconocimiento al valor económico de las decisiones normativas y de ordenamiento, así como de la ejecución de obras públicas en la creación de rentas urbanas, implica una mirada desde la gestión a las decisiones de ordenamiento y específicas de norma urbana;
- La prevalencia de proyectos integrales de alto impacto estratégico, debe primar sobre actuaciones individuales predio a predio;
- La profundización en la articulación y coordinación de la acción sectorial pública es requisito fundamental para mejorar la eficiencia de las actuaciones sobre el territorio y el mejor manejo de las finanzas públicas;
- La creación de mercado inmobiliario y presencia de promotores y gestores inmobiliarios a partir de la oferta de suelo urbanizado y demanda organizada, desarrollando modelos inmobiliarios que permitan el acceso más democrático a la construcción de espacio urbano;
- La democratización de los procesos de gestión del territorio y la información son factores determinantes en la gestión de suelo;
- La coordinación de los entes públicos, privados y comunidades alrededor de proyectos integrales de alto impacto constituye el mejor mecanismo para armonizar y optimizar los procesos de gestión.

Para la implementación adecuada de los objetivos y principios de la política distrital del suelo, el municipio dotará a las dependencias municipales correspondientes de los recursos económicos, institucionales (capacidad y habilidad) y legales necesarios.

#### 5.4.3 Contenidos y temáticas objeto de intervención del DMQ

El DMQ intervendrá mediante su política e instrumentos de gestión territorial en las siguientes temáticas:

- **Implementar el derecho a la ciudad** soportado en la gestión democrática, la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y el ejercicio pleno de la ciudadanía, y haciendo referencia específica a: La justa distribución de los beneficios y responsabilidades resultantes del proceso de urbanización; la distribución de la renta urbana; La democratización del acceso a la tierra y a los servicios públicos para todos los ciudadanos; la protección especial de grupos y personas en situación de vulnerabilidad; el compromiso social del sector privado; el impulso de la economía solidaria y políticas impositivas progresivas; la planificación y gestión social de la ciudad; la producción social del hábitat; el desarrollo urbano equitativo y sustentable; el derecho a la información pública, la libertad e integridad, la participación política, la justicia, a la seguridad pública y a la convivencia pacífica, solidaria y multicultural; el derecho al agua, al acceso y suministro de

servicios públicos domiciliarios y urbanos, al transporte público y la movilidad urbana, a la vivienda, al trabajo y a un medio ambiente sano y sostenible.

- **Configurar un hábitat seguro y saludable**, y asegurar el acceso universal a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica<sup>82</sup> en cumplimiento de las pautas constitucionales correspondientes<sup>83</sup>, mediante el uso de la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, prohibiendo la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo,<sup>84</sup> formulando políticas, planes y programas de hábitat y vivienda, mejoramiento de vivienda precaria y dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos.
- **Provisionar, habilitar y mantener el espacio público y áreas verdes** con adecuadas dimensiones, localización y accesibilidad en función del derecho constitucional “al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural” y garantizando el acceso y la participación “del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad.”
- **Conservar y recuperar un ambiente sano, seguro y sustentable<sup>85</sup>** que garantiza el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural<sup>86</sup>, promueve la eficiencia energética, el desarrollo y uso de prácticas y tecnologías ambientalmente limpias, adopte medidas adecuadas para la mitigación del cambio climático y de conservación de los bosques y la vegetación<sup>87</sup> e impulse la gestión de riesgo eficiente y preventiva.
- **Proteger y promover el patrimonio cultural tangible e intangible relevante** para la memoria e identidad de las personas y colectivos, incluyendo las diversas manifestaciones y creaciones culturales, y las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos.

## 5.5 Estrategias de gestión territorial

La estrategia de gestión territorial para el DMQ identifica las líneas principales de acción para adelantar una política pública de gestión de suelo que tenga un alto impacto sobre las tendencias y propuestas de transformación identificadas. Incluye las siguientes líneas de acción:

- Consolidar los instrumentos de planeamiento definidos en el régimen del suelo como instrumentos de política pública, como sistema referencial de planeamiento y gestión del territorio para los sectores movilidad y ambiente;

<sup>82</sup> Artículo 30.

<sup>83</sup> Artículo 375.

<sup>84</sup> Artículo 376.

<sup>85</sup> Constitución Política del Ecuador, artículo 27

<sup>86</sup> Artículo 276.

<sup>87</sup> Artículo 413.

- Generar instrumentos e intervenciones que permiten incidir en la producción del urbanismo y de la vivienda popular, y reducir los altos índices de irregularidad;
- Determinar los tratamientos pertinentes para el desarrollo urbano en forma de procesos individualizados de lote a lote;
- Determinar los tratamientos urbanísticos y escala pertinentes para la gestión de proyectos integrales de desarrollo urbano;
- Establecer mecanismos e instrumentos dirigidos a satisfacer necesidades colectivas mediante la provisión de espacio público, áreas verdes, equipamiento, vialidad y transporte, y a aprovechar las posibilidades que brinda la integración de intervenciones privadas en planes integrales de mayor escala;
- Potenciar la implementación de los proyectos municipales de vivienda dirigidos a construir ciudad buscando escalas y localizaciones adecuadas a los objetivos del desarrollo urbano (uso racional del suelo servido, calidad del hábitat urbano, reducir segregación social, promover mezcla de usos y vivienda productiva, consolidar y compactar ciudad);
- Incorporar los aspectos de gestión e implementación posterior de la norma creada, planteando rutas de navegación para las intervenciones sectoriales requeridas por las dependencias municipales competentes (servicios básicos, vialidad) que las incluye en sus respectivos planes operativos, consensuar y acordar las actuaciones esperadas del sector privado;
- Participación pública en los beneficios privados generados por las actuaciones públicas sobre el territorio (normativa, obras), aprovechamiento de las opciones para el financiamiento del desarrollo urbano (contribución por mejoras, participación en la plusvalía) y para la producción de suelo público (reparto de cargas y beneficios, redistribución parcelaria) previstas por la ley nacional y local;
- Desarrollar las propuestas urbanísticas en diálogo con las variables económicas del mercado inmobiliario y estimación de los impactos en este generados por la normativa propuesta, considerar las posibilidades de absorción de la normativa creada por los agentes privados del desarrollo urbano y los provechos para el reparto equitativo de cargas y beneficios entre privados y entre lo público y lo privado;
- Institucionalizar espacios para la discusión, aplicación y donde sea posible la gestión de los instrumentos de planeación y gestión de suelo, que cuenten con el debido proceso e información a los ciudadanos, para adelantar cualquier tipo de iniciativa.

Acorde a lo enunciado se plantea la formulación e implementación de una política distrital de gestión territorial y de suelo soportada en el reparto equitativo de las cargas y beneficios del desarrollo territorial como soporte a las decisiones y actuaciones previstas en el PGDOT del DMQ.

La siguiente matriz resume las estrategias de gestión territorial propuestas para cada política de ordenamiento territorial.

<b>POLITICAS</b>	<b>PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>	<b>ESTRATEGIAS</b>
Adecuar el marco normativo de ordenamiento territorial para la implementación de un sistema de reparto de cargas y beneficios en el DMQ.	Decisiones de clasificación del suelo, tratamientos, usos, concebidos desde criterios de gestión urbana.  Políticas, objetivos y estrategias de gestión territorial y de suelo.	Formular y adoptar una política distrital de gestión territorial y de suelo, que modifique y desarrolle el Régimen de Suelo y lo articule con el PMOT.  Adecuar el PUOS y demás instrumentos de planeación, involucrando los instrumentos y estrategias de gestión.
Transformar a la norma urbanística y a las decisiones de uso y aprovechamiento del suelo y a las actuaciones sobre el territorio en instrumentos que contribuyan al financiamiento del desarrollo territorial y la redistribución de rentas urbanas mediante la participación en las rentas generadas por la acción pública.	Identificación de principios e instrumentos de gestión de suelo.	Diseñar y construir un sistema técnico integrado de identificación, captación y redistribución de rentas asociadas al suelo desarrollo territorial y urbano.  Armonizar, optimizar y crear un sistema integrado de instrumentos de gestión de suelo y para el reparto de cargas y beneficios en el DMQ.
Apoyar y soportar la ejecución oportuna, eficaz y eficiente de los programas y proyectos del PGDOT, reduciendo los costos de adquisición de suelo	Políticas de gestión e Instrumentos para objetivos, programas y proyectos territoriales del PMOT.	Incorporar la variable de gestión de suelo a las políticas programas y proyectos.  Crear mecanismos de coordinación.
Reorientar la gestión urbana pública y privada hacia la realización de actuaciones urbanas integrales de alto impacto sobre el territorio.	Identificación y formulación de las bases de actuaciones urbanas integrales para la implementación del modelo de ordenamiento territorial del DMQ.	Ajuste de la norma urbana para promover la ejecución de proyectos que permitan superar el desarrollo predio a predio.
Fortalecer la capacidad de gestión pública y la gestión pública – privada para formular y desarrollar una política de gestión territorial y de suelo basada en la coordinación y complementariedad.	Actuaciones Urbanas Integrales.  Definición de competencias por programas y proyectos.	Conformación de Comité de Gestión Territorial y de Suelo.  Alianzas Público – Privadas y Sistemas de Incentivos.  Programa de formación y capacitación en gestión territorial y de suelo.  Fortalecer los sistemas de información, registro inmobiliario y catastro como soporte a la puesta en marcha de la

POLITICAS	PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	ESTRATEGIAS
		política.

De manera específica se propone para los objetivos de ordenamiento los siguientes instrumentos de gestión territorial:

OBJETIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	INSTRUMENTO DE GESTIÓN TERRITORIAL
Consolidar el Sistema Distrital de Corredores Ecológicos en función de la estructura ambiental nacional.	Instrumentos de gestión territorial y de suelo para la contención de la expansión sobre áreas ambientales y para la adquisición vía reparto de cargas y beneficios.
Avanzar hacia un desarrollo urbano y rural sustentable que reduce los impactos ambientales de los procesos urbanos.	Aplicar instrumentos de gestión de suelo para la contención del crecimiento.
Generar un hábitat urbano seguro y saludable	Generación de incentivos a la transformación de estructuras hacia condiciones de seguridad y prevención de riesgos.
Promover, incentivar y direccionar el uso y la ocupación del suelo urbano y rural con criterio de sustentabilidad ambiental, social y económica.	Generación de instrumentos de gestión territorial y de suelo para intensificar el uso en el suelo urbano, asumiendo aportes para espacio público, vías y equipamientos.  Asignación de derechos y deberes para cada tratamiento en cuanto reparto de cargas y beneficios entre propietarios del suelo y el DMQ y entre propietarios.
Generar las condiciones territoriales requeridas para la dotación de hogares priorizados, con vivienda sana y saludable.	Calificación de suelo para vivienda de bajos ingresos en los instrumentos de planeación complementarios del PMOT.  Generación de oferta de suelo de bajo costo u obtenido mediante reparto de cargas y beneficios o plusvalías.
Conservar, proteger, recuperar y utilizar el patrimonio cultural edificado y los espacios físicos de manifestación del patrimonio cultural intangible.	Aplicar instrumentos e incentivos económicos, normativos para la recuperación, revitalización y conservación de áreas y edificaciones patrimoniales.
Generar condiciones territoriales para un desarrollo productivo urbano y rural equilibrado y acorde a las potencialidades del territorio.	Desarrollo de incentivos para el mantenimiento del uso del suelo rural.
Consolidación de la red de servicios básicos con	Articulación de los planes de expansión y

<p>critorio de equidad y sustentabilidad, procurando reducir los impactos ambientales de los procesos urbanos del DMQ en su territorio inmediato y su entorno regional.</p>	<p>renovación de redes de acuerdo al modelo de ordenamiento territorial, contribuyendo a la compactación de la ciudad.</p>
<p>Configurar un territorio distrital –urbano y rural– accesible e interconectado mediante sistemas de movilidad y transporte, sustentables, seguros, eficientes y eficaces, que considere las interdependencias territoriales con los cantones vecinos y la región.</p>	<p>Articulación de proyecto Metro con procesos de renovación urbana y captación de plusvalías por efecto del Proyecto.</p> <p>Aplicación de contribución de mejoras para proyectos de la red vial y desarrollo de instrumentos dentro de los instrumentos complementarios de planeación para la obtención de suelo.</p>
<p>Consolidar una estructura poli-céntrica urbana y rural para: potenciar las funciones de capitalidad, mejorar el acceso a equipamientos, servicios, generar espacios públicos de calidad y optimizar encadenamientos productivos en el Distrito.</p>	<p>Generación de oferta de suelo a través de actuaciones urbanas integrales para nuevas centralidades e incentivos para la desconcentración de equipamientos.</p> <p>Generación de instrumentos para la generación de espacio público en área de centralidades.</p>
<p>Asegurar la dotación equilibrada y el acceso universal a espacios públicos y áreas verdes para la interacción y convivencia ciudadana.</p>	<p>Ajuste a los procesos de gestión urbana con el fin de garantizar que toda actuación contribuya a la generación de los sistemas públicos y de la red verde del DMQ.</p>

## **ANEXO 1: OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL COMO RESPUESTA A LOS OBJETIVOS DE LOS EJES ESTRATEGICOS DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO**

### **a) Promover la integralidad regional del DMQ mediante el planeamiento y la gestión territorial coordinada con otros niveles de gobierno.**

Responde a los objetivos de planificación social, ambiental y económica determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo para los ejes estratégicos Quito para los ciudadanos, Quito lugar de vida y convivencia, Quito productivo y solidario, y Quito verde, incluyendo los siguientes aspectos:

- Alcanzar y mantener la sostenibilidad de los servicios de agua potable y saneamiento;
- Gestión integral de riesgos mediante estudios sobre amenazas naturales, priorización de las intervenciones y mitigación de los impactos, la actualización del marco normativo en los aspectos de uso de suelo y de construcciones, y mecanismos de control más eficientes;
- Generar las condiciones de gestión pública y territorial bajo un concepto de corresponsabilidad público-privada para impulsar el pleno empleo, la diversificación de la economía distrital y regional, los encadenamientos productivos con valor agregado, la competitividad sistémica y los emprendimientos diversificados que consoliden la internacionalización e inserción estratégica de la ciudad, promuevan economías populares, sociales y solidarias y posicionen al Distrito y su área de influencia como destino turístico de calidad a nivel nacional e internacional;
- Consolidar un sistema metropolitano y regional de áreas de protección ecológica que promueva la recuperación de ecosistemas y el uso sustentable del patrimonio natural del DMQ, prevenir, controlar y mitigar la contaminación ambiental, implementar soluciones tecnológicas de producción limpia, minimizar las descargas líquidas, residuos sólidos y emisiones atmosféricas contaminantes;
- Disminuir la vulnerabilidad social, ambiental y económica frente al cambio climático en el DMQ mediante medidas de adaptación, disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero en sectores estratégicos, como energía, movilidad y residuos del DMQ.

### **b) Consolidar la estructura ambiental principal del DMQ a través del Sistema de Corredores Ecológicos**

Responde a los objetivos de planificación social, ambiental y económica determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo para el eje estratégico Quito verde, incluyendo los siguientes aspectos:

- Consolidar un sistema metropolitano y regional de áreas de protección ecológica que promueva la recuperación de ecosistemas y el uso sustentable del patrimonio natural del DMQ incluyendo la conservación de los ecosistemas más frágiles y amenazados (páramos, humedales, bosques secos), la consolidación de un subsistema distrital de áreas protegidas, la protección de la vida silvestre, la forestación y reforestación con fines de recuperación de la vegetación natural y el manejo de las fuentes abastecedoras de agua;
- Disminuir la vulnerabilidad social, ambiental y económica frente al cambio climático en el DMQ mediante medidas de adaptación en la gestión de los sistemas de biodiversidad y agricultura.

**c) Desarrollo urbano y rural equilibrado, sustentable y seguro**

Responde a los objetivos de planificación social, ambiental y económica determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo para los ejes estratégicos Quito para los ciudadanos, Quito lugar de vida y convivencia, Quito productivo y solidario, y Quito verde, incluyendo los siguientes aspectos:

- Consolidar un sistema metropolitano y regional de áreas de protección ecológica que promueva la recuperación de ecosistemas y el uso sustentable del patrimonio natural del DMQ, prevenir, controlar y mitigar la contaminación ambiental, implementar soluciones tecnológicas de producción limpia, minimizar las descargas líquidas, residuos sólidos y emisiones atmosféricas contaminantes;
- Disminuir la vulnerabilidad social, ambiental y económica frente al cambio climático en el DMQ mediante medidas de adaptación, disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero en sectores estratégicos, como energía, movilidad y residuos del DMQ;
- Gestión integral de riesgos mediante estudios sobre amenazas naturales, priorización de las intervenciones y mitigación de los impactos, la actualización del marco normativo en los aspectos de uso de suelo y de construcciones, mecanismos de control más eficientes y el reforzamiento, aseguramiento y protección de edificaciones e infraestructuras;
- Generar las condiciones de gestión pública y territorial bajo un concepto de corresponsabilidad público-privada para impulsar el pleno empleo, la diversificación de la economía distrital y regional, los encadenamientos productivos con valor agregado, la competitividad sistémica y los emprendimientos diversificados que consoliden la internacionalización e inserción estratégica de la ciudad, promuevan economías populares, sociales y solidarias y posicionen al Distrito y su área de influencia como destino turístico de calidad a nivel nacional e internacional;
- Regularizar barrios informales en el Distrito, mejorar el control urbano preventivo, promover planes integrales de consolidación de los barrios regularizados para el acceso a los servicios públicos básicos y equipamiento comunitario;
- Impulso al acceso a Vivienda de Interés Social y a su financiamiento, considerando diferentes modelos de gestión en la producción de vivienda, promover la generación de una oferta de vivienda recuperada en áreas consolidadas que se encuentren deterioradas, sub-utilizadas o en sectores en donde las dinámicas de servicios ha desplazado a la vivienda hacia sectores periféricos, promover la residencialidad en áreas patrimoniales mediante el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad (rehabilitación) de las edificaciones patrimoniales y la revitalización de los espacios públicos vinculados;
- Construir una ciudad incluyente mediante la reducción de las brechas de desigualdad generadas por condiciones estructurales como el género, la etnia o la edad, o por situaciones como la discapacidad y la movilidad humana;
- Garantizar el acceso, disponibilidad y calidad de los servicios de agua potable, saneamiento y recolección de basura a los ciudadanos del DMQ, alcanzar y mantener la sostenibilidad de los servicios de agua potable y saneamiento con equidad social.

**d) Consolidar la Red Distrital de Movilidad, Conectividad y Accesibilidad**



Responde a los objetivos de planificación social, ambiental y económica determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo para los ejes estratégicos Quito para los ciudadanos, Quito lugar de vida y convivencia y Quito productivo y solidario, incluyendo los siguientes aspectos:

- Construir un nuevo modelo de movilidad que corrija las tendencias del modelo pre-existente, por su alta dependencia del vehículo liviano, empleando alternativas socialmente más incluyentes, ambiental y energéticamente menos impactantes y económicamente más eficientes para todos los habitantes del Distrito Metropolitano;
- Incrementar la oferta, la cobertura territorial y la calidad de todos los servicios de transporte público y comercial, mediante la operación de la primera línea del Metro de Quito, la optimización de los corredores exclusivos para servicios tronco-alimentados del Metrobús-Q, racionalizar el funcionamiento de los buses convencionales;
- Disminuir los niveles de mortalidad en accidentes de tránsito y tránsito seguro para todos los usuarios de las vías precautelando la seguridad e integridad de los peatones y ciclistas por medio del diseño, señalización, operación y mantenimiento de la infraestructura viaria;
- Conectividad regional, interurbana y barrial mediante la dotación de vías arteriales, colectoras y locales priorizando la conectividad de Quito con la región y el país, el funcionamiento eficiente de los corredores periféricos Mariscal Sucre y Simón Bolívar, así como de los escalones que cruzan la ciudad de occidente a oriente, el mejoramiento de las intersecciones urbanas con mayor congestión y, posibilitar los accesos y desplazamientos de los buses en los barrios periféricos;
- Generar las condiciones de gestión pública y territorial bajo un concepto de corresponsabilidad público-privada para impulsar el pleno empleo, la diversificación de la economía distrital y regional, los encadenamientos productivos con valor agregado, la competitividad sistémica y los emprendimientos diversificados que consoliden la internacionalización e inserción estratégica de la ciudad, promuevan economías populares, sociales y solidarias y posicionen al Distrito y su área de influencia como destino turístico de calidad a nivel nacional e internacional.

**e) Fortalecer el Sistema Distrital de Centralidades urbanas y rurales mediante la dotación equilibrada de equipamientos y servicios.**

Responde a los objetivos de planificación social, ambiental y económica determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo para los ejes estratégicos Quito para los ciudadanos, Quito productivo y solidario, y Quito milenario, histórico, cultural y diverso, incluyendo los siguientes aspectos:

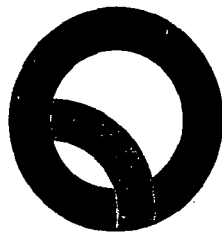
- Establecer una equilibrada y adecuada distribución de las instituciones educativas, de salud, bienestar social y culturales en todo el territorio del Distrito para consolidar las centralidades urbanas, mejorar el acceso a servicios de calidad y promover el acceso universal de las personas y familias en situación de exclusión;
- Construir una ciudad incluyente mediante la reducción de las brechas de desigualdad generadas por condiciones estructurales como el género, la etnia o la edad, o por situaciones como la discapacidad y la movilidad humana;

- Construir un nuevo modelo de movilidad que corrija las tendencias del modelo pre-existente, por su alta dependencia del vehículo liviano, empleando alternativas socialmente más incluyentes, ambiental y energéticamente menos impactantes y económicamente más eficientes para todos los habitantes del Distrito Metropolitano;
- Generar las condiciones de gestión pública y territorial bajo un concepto de corresponsabilidad público-privada para impulsar la diversificación de la economía distrital y regional, los encadenamientos productivos con valor agregado, la competitividad sistémica y los emprendimientos diversificados que consoliden la internacionalización e inserción estratégica de la ciudad, promuevan economías populares, sociales y solidarias y posicionen al Distrito y su área de influencia como destino turístico de calidad a nivel nacional e internacional.

**f) Fortalecimiento de la Red Distrital de Espacios Públicos y Áreas Verdes**

Responde a los objetivos de planificación social, ambiental y económica determinados en el Plan Metropolitano de Desarrollo para los ejes estratégicos Quito para los ciudadanos, Quito lugar de vida y convivencia, Quito productivo y solidario, Quito verde y Quito milenario, histórico, cultural y diverso, incluyendo los siguientes aspectos:

- Implementación y fortalecimiento de la Red de Espacios Públicos y Áreas verdes que articule ejes y nodos de diferentes escalas, usos y características e interrelacione las áreas urbanas y ecológicas a partir de la utilización de los recursos geográficos, ecológicos y paisajísticos, que proporcionen una alternativa de movilidad y procuren la conservación de las unidades ecológicas (hábitats) que aún se conservan en el Distrito;
- Recuperación equitativa del valor de uso socio cultural del espacio público que garantice la apropiación por las diferentes culturas y grupos sociales para la realización de las actividades culturales y físicas y la producción y reproducción de la memoria individual y colectiva, bajo criterios de accesibilidad, inclusión, democratización, estética, monumentalidad;
- Construir una ciudad incluyente mediante la reducción de las brechas de desigualdad generadas por condiciones estructurales como el género, la etnia o la edad, o por situaciones como la discapacidad y la movilidad humana;
- Fomentar las actitudes, prácticas y espacios saludables para potenciar la salud de la población del DMQ;
- Prevenir la victimización en el espacio público mediante la intervención en las características espaciales de los mismos;
- Promover la recuperación de ecosistemas y el uso sustentable del patrimonio natural del DMQ, incluyendo la consolidación de una red de corredores verdes que integren áreas naturales como bosques y quebradas, parques metropolitanos y áreas verdes urbanas.
- Generar las condiciones para promover al Distrito y su área de influencia como destino turístico de calidad a nivel nacional e internacional.



Secretaría  
**General del  
Concejo**

SG 5055

19 DIC 2011

Arquitecto  
Cristián Córdova  
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Arquitecto  
Oswaldo Granda  
Secretario General de Planificación

RECIBIDO  
OSWALDO PUENTE  
2011-12-19

De mi consideración:

Adjunto encontrará copia del oficio No. 470-2da-VPC-MDMQ de 19 de diciembre de 2011, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, por el cual la Ing. María Sol Corral, remite sus observaciones a los proyectos de ordenanza que contienen el Plan de Ordenamiento Territorial y Plan Metropolitano de Desarrollo, para su conocimiento y análisis, en el ámbito de sus competencias, previo segundo debate.

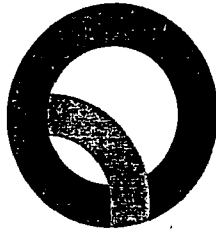
Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. Patricia Andrade Baroja  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

Recibido  
OSWALDO PUENTE  
2011-12-19

cc: Ing. María Sol Corral



Secretaría  
**General del  
Concejo**

SG 5055

19 DIC 2011

Arquitecto  
Cristián Córdova  
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Arquitecto  
Oswaldo Granda  
Secretario General de Planificación

De mi consideración:

Adjunto encontrará copia del oficio No. 470-2da-VPC-MDMQ de 19 de diciembre de 2011, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, por el cual la Ing. María Sol Corral, remite sus observaciones a los proyectos de ordenanza que contienen el Plan de Ordenamiento Territorial y Plan Metropolitano de Desarrollo, para su conocimiento y análisis, en el ámbito de sus competencias, previo segundo debate.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. Patricia Andrade Baroja  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

cc: Ing. María Sol Corral

**Ing. María Sol Corral**  
**SEGUNDA VICEPRESIDENCIA**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Nombre: Patricio Delgado  
Fecha: 19-12-11  
Hora: 17H20 Telf: 2953995



Secretaría  
**General del  
Concejo**

SG 5055

19 DIC 2011

Arquitecto  
Cristián Córdova  
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda

Arquitecto  
Oswaldo Granda  
Secretario General de Planificación

De mi consideración:

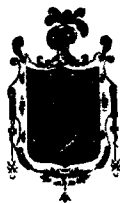
Adjunto encontrará copia del oficio No. 470-2da-VPC-MDMQ de 19 de diciembre de 2011, recibido en esta Secretaría en la misma fecha, por el cual la Ing. María Sol Corral, remite sus observaciones a los proyectos de ordenanza que contienen el Plan de Ordenamiento Territorial y Plan Metropolitano de Desarrollo, para su conocimiento y análisis, en el ámbito de sus competencias, previo segundo debate.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. Patricia Andrade Baroja  
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

cc: Ing. María Sol Corral



CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
*María Sol Corral*  
SEGUNDA VICEPRESIDENCIA

Quito, 19 de diciembre de 2011

**Oficio No. 470-2da.VPC-MDMQ**

**Ab. Patricia Andrade.  
SECRETARIA GENERAL  
CONCEJO DEL MUNICIPIO DEL DMQ  
Presente.-**

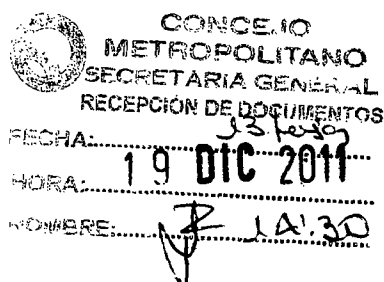
De mi consideración:

Por medio de la presente, una vez que se ha puesto en conocimiento el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) y el Plan de Desarrollo del DMQ, se ha realizado el análisis respectivo y se ha determinado las siguientes observaciones y propuestas que adjunto a la presente a fin de que sean incluidas en el documento final de los mencionados instrumentos a tratarse en la sesión extraordinaria que se llevará a cabo el día de hoy 19 de diciembre de 2011.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

**MARIA SOL CORRAL  
SEGUNDA VICEPRESIDENTA  
CONCEJO MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.**



## PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PMOT)

Una vez que se nos ha presentado y puesto en conocimiento el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, se ha realizado el análisis respectivo de cada uno de los contenidos del PMOT, mismo que está organizado de manera general en 5 partes:

1. Marco legal para la formulación del PMOT.
2. El resumen de los principios y planeamientos estratégicos de los ejes temáticos del PMOT.
3. El diagnóstico de la actual estructura territorial.
4. La propuesta de ordenamiento territorial.
5. Los instrumentos y procedimientos de gestión territorial.

Luego del estudio respectivo se han determinado las siguientes observaciones, las cuales en razón de su importancia propongo se incluyan en el PMOT:

### PRINCIPIOS:

1. En el apartado 2, pág. 5 del documento, de las "Orientaciones y determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo", se establecen como principios rectores a la modernidad y productividad, equidad, solidaridad, sustentabilidad, participación, diversidad e identidad; y, los de gestión: integridad, territorialidad y gobernabilidad.

De conformidad a lo dispuesto por la Constitución de la República, es importante:

- INSERTAR EN LOS PRINCIPIOS RECTORES: LA EQUIDAD HACIENDO ENFASIS EN GENERO, LA TOLERANCIA Y LA ACCESIBILIDAD.

PROPUESTA:

Los principios rectores constituyen la modernidad y productividad, equidad haciendo énfasis en género, solidaridad, sustentabilidad, participación, diversidad, identidad, tolerancia y accesibilidad; y, los de gestión: integridad, territorialidad y gobernabilidad.

2. **En el mismo apartado 2, pág. 5 del documento** se establecen los objetivos estratégicos planteados por el PMD identificados por ejes, al respecto, téngase en cuenta lo siguiente:

**EJES ESTRATÉGICOS:**

- 1) QUITO: CIUDAD-CAPITAL, DISTRITO-REGION: **(apartado 2, pág. 5 del documento)**

La Constitución en su Art. 239 y el COOTAD determinan un modelo de descentralización “obligatorio y progresivo”, basado en el ejercicio de competencias exclusivas para los diferentes niveles de gobierno.

El primer planteamiento de Quito: ciudad-capital, distrito-región, establece: “Planificar y articular sustentablemente el territorio regional inmediato reconociendo y potenciando los roles e interdependencias territoriales entre el DMQ, los cantones vecinos.”

PROPUESTA:

Modificar el texto del primer planteamiento, constante en el apartado 2, pág. 5 del documento en lo siguiente: Planificar y articular un modelo sustentable, participativo e incluyente en el territorio regional inmediato reconociendo y potenciando los roles e interdependencias territoriales entre el DMQ y los cantones vecinos.



**2) QUITO PARA LOS CIUDADANOS-CIUDAD DE DERECHOS: (apartado 2, pág. 6 del documento)**

La Constitución de la República está inspirada y fundamentada en principios y valores como la libertad, equidad, paz, igualdad, dignidad humana y son éstos los que se van desarrollando a lo largo de nuestra Constitución. Así también, reconoce que hay grupos en nuestro país que han sido históricamente discriminados, entre los cuales estamos las mujeres, y reconoce también las luchas sociales de aquellos grupos.

**PROPUESTA 1:**

Dando cumplimiento a lo establecido en el Art. 11 numeral 2 de la Constitución deberemos insertar en el eje, Quito para los ciudadanos, **pág. 6 del documento** como un derecho de la ciudad, el siguiente objetivo estratégico:

- Garantizar la no discriminación por temas de género, afición cultural, capacidades especiales, origen, raza o condición en todos los ámbitos de la convivencia social.

Adicionalmente, es necesario enfatizar que el respeto, protección y promoción de los derechos humanos como objetivo primordial de la sociedad es una labor conjunta entre cada ciudadano, la sociedad en su conjunto y el Estado, existiendo entre ellos una estrecha vinculación y dependencia, por lo tanto se propone que el eje estratégico incluya también los deberes.

**PROPUESTA 2:**

Modificar el eje estratégico Quito para los Ciudadanos-Ciudad de derechos, denominándose: **Quito para los Ciudadanos – Ciudad de Derechos y Deberes.**, el cual contenga el siguiente objetivo:

- Propiciar la íntima relación entre derechos y obligaciones del ciudadano y la comunidad precautelando la satisfacción y garantía de los derechos de los cuales cada persona goza.

3) QUITO VERDE-DERECHOS DE LA NATURALEZA Y EL MEDIO AMBIENTE: (apartado 2, pág. 6 del documento)

Los ecuatorianos y ecuatorianas, somos parte de la humanidad que asumimos impulsar el cumplimiento de “una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad y armonía con la naturaleza, para alcanzar el buen vivir, el sumak kawsay”; así está enunciado en el Preámbulo de la nueva Constitución de la República del Ecuador, aprobada el año 2008 en Consulta Popular Nacional y que consignó por primera vez en el mundo, en su Art. 10, que la Naturaleza es sujeto de Derechos.

PROPUESTA:

Por lo expuesto, inclúyase en el eje estratégico Quito Verde-Los derechos de la naturaleza y Medio Ambiente, pág. 6 del documento, los siguientes objetivos estratégicos:

- Garantizar la exigibilidad, aplicabilidad y justiciabilidad integral de los derechos de la naturaleza en el DMQ.
- Garantizar el cumplimiento efectivo de los instrumentos internacionales sobre derechos al medio ambiente de los cuales es signatario el Estado ecuatoriano.
- Garantizar el cumplimiento efectivo del acuerdo Pacto Climático de Quito, suscrito por el Alcalde Metropolitano de Quito, Consejo Metropolitano de Quito y los gobiernos locales ecuatorianos.
- Promover programas estratégicos interinstitucionales y proyectos a mediano y largo plazo para la protección, prevención, y restauración de la naturaleza afectada por el cambio climático.

- Promover e Impulsar el desarrollo MDL's (medios de desarrollo limpios).

#### 4) QUITO HISTORICO, CULTURAL Y DIVERSO-IDENTIDADES Y PATRIMONIO: **(apartado 2, pág. 6 del documento)**

El arte es una de las expresiones más especiales del ser humano. Desde que los primeros habitantes forjaron su forma de vida y exploraron nuevos territorios, hemos sido testigos de la capacidad creadora y creativa del hombre. Diferentes muestras alrededor del mundo dan a conocer que el hombre siempre desea comunicar algo, y para ello existen muchas formas de hacerlo: la música, la danza, la pintura, escultura, etc.

##### PROPUESTA:

Por lo expuesto, inclúyase en el eje estratégico Quito Histórico, Cultural y Diverso-Identidades y Patrimonio, **pág. 6 del documento**, el siguiente objetivo:

- Fomentar la participación artística como una manifestación de interculturalidad en el DMQ.
- Promover la inserción de toda manifestación artística en el espacio público del DMQ.
- Generar las condiciones necesarias para el efectivo desarrollo de proyectos artísticos de diferente índole en el DMQ.

##### ACCESIBILIDAD:

Por otro lado, **al final de la pág. 6 del documento, luego del objetivo Quito Histórico, Cultural y Diverso-Identidades y Patrimonio**, es necesario incorporar un eje estratégico adicional que haga referencia al tema de accesibilidad, tomando en cuenta lo que dispone la Ley de Discapacidades en su **art. 4** que establece: *"Integración social.- El Estado a través de sus organismos y entidades garantiza el pleno*

*ejercicio de los derechos que la Constitución y las leyes reconocen a todas las personas con discapacidad, mediante las siguientes acciones:*

*b) Eliminación de barreras físicas, psicológicas, sociales y comunicacionales;”*

En concordancia con el **Art. 19** del mismo cuerpo legal, que dispone que: *“Sin perjuicio de los derechos establecidos en la Constitución, en las leyes y en convenios internacionales, el Estado reconocerá y garantizará a las personas con discapacidad los siguientes:*

*a) Accesibilidad.- Se garantiza a las personas con discapacidad la accesibilidad y utilización de bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo barreras que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento e integración social. En toda obra pública que se destine a actividades que supongan el acceso de público, deberán preverse accesos, medios de circulación, información e instalaciones adecuadas para personas con discapacidad. La misma previsión deberá efectuarse en los edificios destinados a empresas privadas de servicio público, en los que exhiban espectáculos públicos y en las unidades sociales y recreativas para uso comunitario, que en adelante se construyan, reformen o modifiquen.*

*Los municipios, con asesoría del Consejo Nacional de Discapacidades y del Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN), dictarán las ordenanzas respectivas que permitan el cumplimiento de este derecho; las que establecerán sanciones y multas por la inobservancia de estas normas. Adicionalmente, los municipios establecerán un porcentaje en sus presupuestos anuales para eliminar las barreras existentes;”*

En este sentido, mejorar la accesibilidad en favor de las personas con discapacidad y grupos minoritarios es una de las acciones que se deben contemplar como una de las estrategias claves de la institución, a fin de garantizar los derechos constitucionales y propender hacia la eliminación de las barreras existentes.

## PROPUESTA:

Por lo expuesto considerando que las necesidades de las personas con capacidades especiales en general y grupos minoritarios deben estar específicamente contempladas dentro de la planificación de la municipalidad, propongo incluir un séptimo eje estratégico adicional, **al final de la pág. 6 del documento, luego del eje Quito Histórico, Cultural y Diverso-Identities y Patrimonio**, que se denomine: QUITO – CIUDAD ACCESIBLE:

### 7) QUITO – CIUDAD ACCESIBLE:

- Garantizar la accesibilidad y utilización de bienes y servicios a las personas con capacidades especiales, mujeres embarazadas y personas de la tercera edad.
- Propiciar y controlar que en toda obra pública que se destine a actividades que supongan el acceso de público, se prevean accesos, medios de circulación, información e instalaciones adecuadas para personas con discapacidad.
- Generar las condiciones de accesibilidad necesarias para las personas con capacidades especiales y grupos minoritarios tanto en el ámbito de la movilidad como en el constructivo.

Una vez que se inserte el eje estratégico Quito-Ciudad Accesible, se deberá incorporar este eje a todos los contenidos del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, **por ejemplo en el apartado 4.4.3 dentro de la sección que se refiere a la Red Distrital de Movilidad, Conectividad y Accesibilidad, en la pág. 75**, se establece: “Incorporar en todos los procesos de rehabilitación urbana facilidades prioritarias para los desplazamientos peatonales”, en este caso tomando el concepto de accesibilidad propuesto se debería mencionar: Incorporar en todos los procesos de rehabilitación urbana

facilidades prioritarias para los desplazamientos peatonales, en los que se incluyan rampas en todos los cruces peatonales que sirvan de acceso para personas con capacidades especiales, mujeres embarazadas y personas de la tercera edad.

#### OBSERVACIONES AL PUOS:

Con fecha 26 de mayo de 2011, en sesión Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, fue conocido en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 255, que regula la Ordenación, Ocupación, Habilitación, Transformación y Control del Uso del Suelo; y, Derogatoria de las Ordenanzas Nos. 3746 publicada en el R.O. del 24 de octubre del 2008, y 0031 publicada en el R.O. de 24 de octubre del 2008.

**El Art. 3 del mencionado proyecto de Ordenanza** incorpora las secciones innumeradas "Instrumentos de Gestión" e "Intervención municipal en el control del uso y ocupación del suelo", en las cuales las observaciones son las siguientes:

1. **El Art. Innumerado 5, literal d)**, del Informe de Regulación Metropolitana (IRM), se establece que el informe contendrá la Factibilidad de servicios de infraestructura.

#### OBSERVACION:

Precisar a través de que mecanismo se asegurará que el IRM contenga esta información?. En la ventanilla única se prestará el servicio para informar al usuario sobre la factibilidad de servicios de infraestructura?.

2. **El Art. Innumerado 7, numeral 2**, del Control territorial, se menciona a las "Entidades Colaboradoras", quienes ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas.

OBSERVACION:

Determinar cuáles son éstas entidades colaboradoras?Cuál es su alcance y a quién reportarán su gestión?

3. **El Art. Innumerado 8, numeral 3**, de los Objetivos del control territorial, dispone que los controles deberán realizarse en el término de 15 días, contados a partir de la notificación del propietario.

OBSERVACION:

El término previsto para realizar estos controles es el mismo que se contempla en la Ord. 255 (Art. Innumerado 99 último inciso), sin embargo éste no se cumplía, en algunos casos han transcurrido hasta 45 días sin que estos controles sean realizados.

PROPUESTA:

**Inclúyase al final del numeral 3, del artículo innumerado 8, el siguiente texto: 3...bajo prevenciones de sanción por incumplimiento de este término perentorio.**

4. **El Art. Innumerado 11, literal c)** de la Supervisión Técnica del control territorial, establece como competencia de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, "c) Reportar semestralmente los resultados de su gestión al Alcalde Metropolitano", en la Ord. 255 éste reporte se lo hacía trimestralmente (art. Innumerado 103 literal c)

OBSERVACION:

Precisar cuál es la razón por la que se amplió el tiempo para reportar los resultados de la supervisión técnica del control territorial a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

**El Art. 4 del proyecto de Ordenanza** incorpora los Capítulos Innumerados “Uso y Ocupación del Suelo”, “Zonificación de Uso y Ocupación del Suelo” y “Desarrollo Urbano”, teniendo como observación la siguiente:

1. **El Art. Innumerado 39**, de los Proyectos de Subdivisión **literal b)** dispone que: “Subdivisiones generadas por partición judicial, que son *habilitaciones del suelo generadas por sentencia ejecutoriada emitida por Juez competente de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.*”

OBSERVACION:

Es una nueva sección que se está incorporando por lo tanto debe referirse a la norma vigente es decir al COOTAD, no obstante, a la aclaración que se hace en el artículo 12 del proyecto de reforma donde se menciona que donde se haga referencia a la Ley Orgánica de Régimen Municipal se entenderá por Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

PROPUESTA:

**Sustitúyase en el literal b) del Art. Innumerado 39**, de los Proyectos de Subdivisión, la referencia que se hace a la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en su lugar hágase mención al COOTAD.

**REGLAS TECNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO:**

Al proyecto de ordenanza se acompaña los anexos técnicos, las observaciones siguientes se enmarcan en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

1. **El Art. 37 pág. 35 de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo**, de las Dimensiones de los Cruces peatonales establece: “Cuando se prevea la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1,80 m.”



OBSERVACION:

En lo posible es importante evitar la discrecionalidad en la normativa, en especial si se trata de un anexo que contiene las reglas técnicas para la aplicación de la norma subjetiva.

PROPUESTA:

Elimínese en el Art. 37 pág. 35 de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, de las Dimensiones de los Cruces peatonales la frase “cuando de prevea” y en su lugar que conste lo siguiente: Todos los cruces peatonales deberán tener un ancho mínimo de 1,80 m.

2. El Art. 88 pág. 67 de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, de los Cerramientos, establece que: “La altura mínima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2,50m)...”

OBSERVACION:

El parámetro establecido para el cerramiento frontal es visualmente agresivo para la ciudad, por lo que se debería establecer un margen mínimo y máximo para la colocación de cerramientos.

PROPUESTA:

Sustitúyase en el Art. 88 pág. 67 de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, de los Cerramientos, en la parte que hace referencia a la altura mínima de los cerramientos frontales con lo siguiente: “La altura mínima de los cerramientos frontales será de uno cincuenta metros (1,50m) y la altura máxima será de dos metros (2,00)...”

➤ **SITUACION ACTUAL: EJE 7: QUITO: CIUDAD - CAPITAL, DISTRITO – REGION**

El documento **PLAN DE DESARROLLO 2012- 2022**, en el Apartado No. 6 EJES ESTRATEGICOS DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO (*pag.24*) detalla 7 ejes estratégicos:

1. QUITO CAPITAL, CIUDAD REGIÓN
2. QUITO PARA LOS CIUDADANOS
3. QUITO LUGAR DE VIDA Y CONVIVENCIA
4. QUITO PRODUCTIVO Y SOLIDARIO
5. QUITO VERDE
6. QUITO MILENARIO, HISTORICO, CULTURAL Y DIVERSO
7. **QUITO: CIUDAD - CAPITAL, DISTRITO – REGION**

PROPUESTA:

Incluir en el documento **PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2012-2022** un Apartado No. 6 MODELO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL, que tome como referencia al eje estratégico No.7 (*pág. 138, PLAN DE DESARROLLO 2012- 2022*), para garantizar una plataforma institucional y orgánica que permitan la ejecución eficiente de procesos internos y constituyan la base para la implementación del Plan.

➤ **SITUACION ACTUAL: SISTEMA Y PROCESO DE MEDICIÓN DE METAS**

El MDQ no cuenta con una herramienta en línea que permita el seguimiento y la evaluación de metas propuestas para cada uno de los programas/proyectos que se encuentran en ejecución.

PROPUESTA:

Incluir en el documento **PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2012-2022** un Apartado No.7 SISTEMA Y PROCESO DE MEDICION DE METAS, el mismo que debe contemplar la definición de:

**LÍNEA BASE:** (establece la situación actual de los componentes sociales, demográficos, económicos, ambientales, organizativos, capacidades, etc., sobre los cuales el proyecto va a influir) **INDICADORES:** (especifican cantidad, calidad y tiempo de los resultados por alcanzar y hacen referencia a la línea base) **METAS:** anuales y plurianuales (reflejan la situación al finalizar dicha etapa del proyecto) **OTRAS VARIABLES:** cobertura, localización, población objetivo, género, edad, etc.

De la misma manera presentar la nueva distribución presupuestaria de los programas, que conforman el **PLAN OPERATIVO 2012 Y PLAN PLURIANUAL 2012- 2014** y de ser el caso, una actualización de metas (*pág. 94 PLAN OPERATIVO 2012 Y PLAN PLURIANUAL 2012- 2014*).



Secretaría de  
Territorio, Hábitat  
y Vivienda

Con cejo pl.  
19.12.2011: Aprobado en  
primer debate con observaciones

7/

Quito, 15 de diciembre de 2011

No. 005176

Señora Abogada  
Patricia Andrade Baroja  
Secretaria del Concejo Metropolitano de Quito

De mi consideración:

Sírvase encontrar adjunto a la presente en formatos digital e impreso los siguientes documentos:

- Proyecto de Ordenanza del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial
- Memoria Técnica del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022
- Mapas Anexos del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial:
  - 1: Áreas de Protección y Corredores Ecológicos
  - 2: Clasificación General del Suelo
  - 3: Sistema de Áreas Patrimoniales
  - 3A: Área de Promoción Patrimonial
  - 4A: Sistema Integrado de Transporte Público
  - 4B: Red Vial Principal (DMQ)
  - 4B1: Red Vial Principal (Área Urbana y Cercanías)
  - 4C: Red Vial de Obras Prioritarias
  - 5A: Centralidades Urbanas
  - 5B: Centralidades Rurales

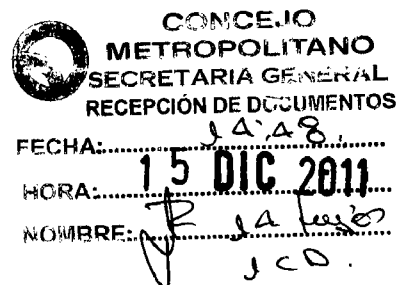
Estaré atento a cualquier requerimiento adicional al respecto.

Atentamente,

Arq. Cristián Córdova C.  
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adj. Lo indicado

CC. Dr. Ernesto Guarderas, Procuraduría



# EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

9

## CONSIDERANDO:

- QUE,** el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito aprobó el 10 de agosto del 2006 la ordenanza No. 023 que contiene la actualización del Plan General de Desarrollo Territorial;
- QUE,** el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo metropolitano dentro de su jurisdicción el *“formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial,”*(...) *“con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.”*
- QUE,** el artículo 296 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que *“El ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los gobiernos autónomos descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, así como una concepción de la planificación con autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional, basado en el reconocimiento y la valoración de la diversidad cultural y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales, proponiendo un nivel adecuado de bienestar a la población e donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones”;*
- QUE,** los artículos 43 y 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFyP), establecen los objetivos, definiciones y disposiciones generales que contendrán los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados;
- QUE,** el último inciso del artículo 295, en concordancia con los literales e) de los artículos 57 y 87 de COOTAD, prescribe que es competencia del Concejo Metropolitano de Quito el aprobar y expedir mediante ordenanza el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial,
- QUE,** el Consejo Metropolitano de Planificación, de conformidad a lo que establece el artículo 300 del COOTAD, el 14 de diciembre de 2011, ha emitido resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo contenidas en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito;
- QUE,** la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda en coordinación con la Secretaria de Planificación ha recopilado las observaciones y sugerencias efectuadas por diferentes sectores de la ciudadanía, Juntas Parroquiales e instituciones académicas en múltiples actividades de participación ciudadana a través de mesas de socialización;

En ejercicio de las atribuciones legales determinadas en los artículos 57, 87, 295 y 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

## EXPIDE

### **LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PMOT) DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.**

**Artículo Único.-** Se aprueba y expide el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT), como el instrumento del desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito, anexo al régimen del suelo del Código Municipal.

El Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial se enmarca en los siguientes contenidos:

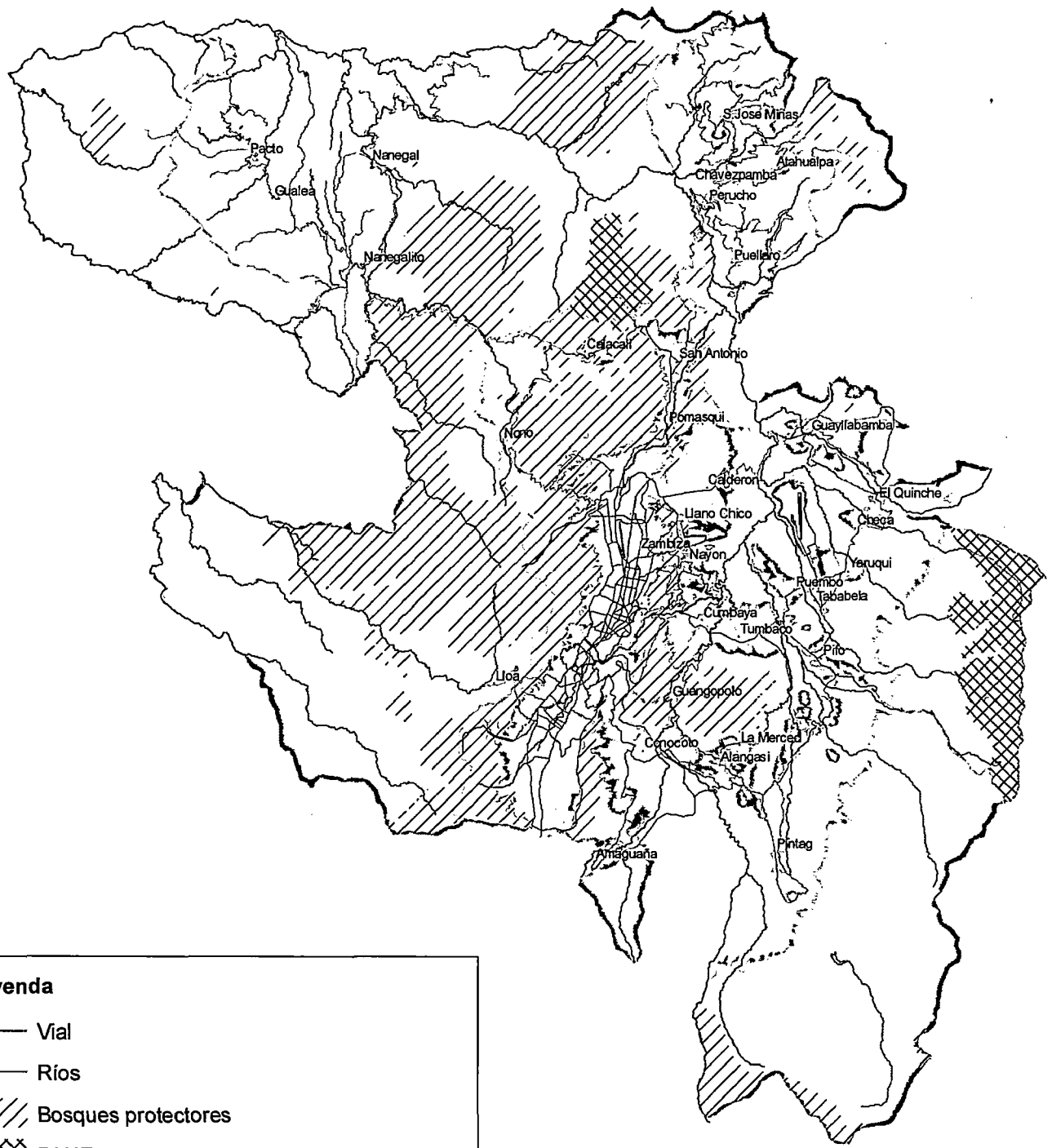
1. **Definición.-** El PMOT de conformidad a lo que establece el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas de es el instrumento de la planificación del desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito que tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones del Plan Metropolitano de Desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales.
2. **Objetivos.-** El PMOT procura el mejoramiento de la calidad de vida de la población a través del planeamiento y la gestión territorial coordinada con otros niveles de gobierno; la sustentabilidad del patrimonio natural; la regulación y gestión de un desarrollo urbano y rural equilibrado, sustentable y seguro; el mejoramiento de la movilidad, conectividad y accesibilidad; la dotación equilibrada de equipamientos y servicios; y, la dotación y mejoramiento del espacio público y áreas verdes.
3. **Ámbito de Aplicación.-** La presente ordenanza tiene vigencia en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito. El desarrollo físico y la utilización del suelo se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en este Plan y en los demás instrumentos que lo desarrollan y complementan.
4. **Contenido.-** El PMOT se estructura a través de:
  - a. El Sistema de Áreas Protegidas y Corredores Ecológicos;
  - b. La Estructura de desarrollo Urbano-Rural;
  - c. La Red Distrital de Movilidad, Conectividad y Accesibilidad;
  - d. Sistema Distrital de Centralidades Urbanas y Rurales;
  - e. Red Distrital de Espacios Públicos y Áreas Verdes; y,
  - f. Instrumentos y Procedimientos de gestión para el Ordenamiento Territorial.
5. **Instrumentos de Acción.-** Los instrumentos de acción pueden ser principales y complementarios.
  - 5.1. Constituyen instrumentos principales para el cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan: la presente Ordenanza de aprobación del PMOT; la memoria técnica (anexo 1); y los siguientes mapas:
    - a) PMOT1: Áreas de Protección y Corredores Ecológicos (anexo 2)
    - b) PMOT2: Clasificación General del Suelo (anexo 3)
    - c) PMOT3: Sistema de Áreas Patrimoniales (anexo 4)
    - d) PMOT3a: Área de promoción patrimonial CHQ (anexo 5)
    - e) PMOT4a: Sistema Integrado de Transporte Público (anexo 6)
    - f) PMOT4b: Red Vial Principal (anexo 7)
    - g) PMOT4b1: Red Vial Principal – Área Urbana y cercanías (anexo 8)
    - h) PMOT4c: Red Vial Prioritaria (anexo 9)
    - i) PMOT5a: Centralidades urbanas (anexo 10)
    - j) PMOT5b: Centralidades rurales (anexo 11)
  - 5.2. Constituyen instrumentos complementarios del PMOT:
    - a) El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS),
    - b) Las normas de Arquitectura y Urbanismo, y
    - c) Las disposiciones del Régimen Metropolitano del Suelo.

6. **Declaración de interés público o social.-** Se declaran de interés público o social, todas las actividades y operaciones de ordenamiento, planificación y gestión del territorio previstas en el PMOT. Las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio metropolitano o de incidencia directa en el mismo deberán sujetarse a las determinaciones del PMOT y de sus instrumentos de acción principales y complementarios y serán fiscalizadas y supervisadas por las respectivas autoridades municipales.
7. **Vigencia.-** El PMOT entrará en vigencia a partir de la sanción de la presente ordenanza hasta el año 2022.
8. **Evaluación.-** La evaluación del PMOT será continua y permanente por parte de todas las entidades de la administración municipal. Para el efecto anualmente la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial procesará las observaciones institucionales y /o ciudadanas relacionadas con la aplicación y ejecución del Plan, las mismas que serán recopiladas y sistematizadas y puestas en conocimiento del Alcalde y el Concejo Metropolitano para la toma de las decisiones correspondientes.
9. **Revisión.-** El PMOT podrá ser revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión de acuerdo a lo previsto en el Art. 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.
10. **Seguimiento y evaluación.-** La Secretaria de Planificación del DMQ realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Los informes de seguimiento y evaluación serán puestos en conocimiento del Consejo Metropolitano de Planificación.
11. **Interpretación y aplicación.-** De existir necesidad de una interpretación de las disposiciones contenidas en el PMOT, la "Ordenanza de interpretación definitiva" será potestad única y exclusiva del Concejo Metropolitano, para lo cual contará con el sustento de las documentaciones originales del Plan y el informe de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-** Mientras se emiten los estudios definitivos del Sistema Integrado de Transporte Público y sean aprobados por el órgano competente, el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial se aplicará de manera parcial en lo que respecta a dicho sistema.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-** Derógase la ordenanza No. 0023 publicada en el Registro Oficial No.332 del 10 de agosto del 2006 que contiene el Plan General de Desarrollo Territorial.

Quedan derogadas todas las Ordenanzas y Reglamentos que se opongan a la presente Ordenanza.

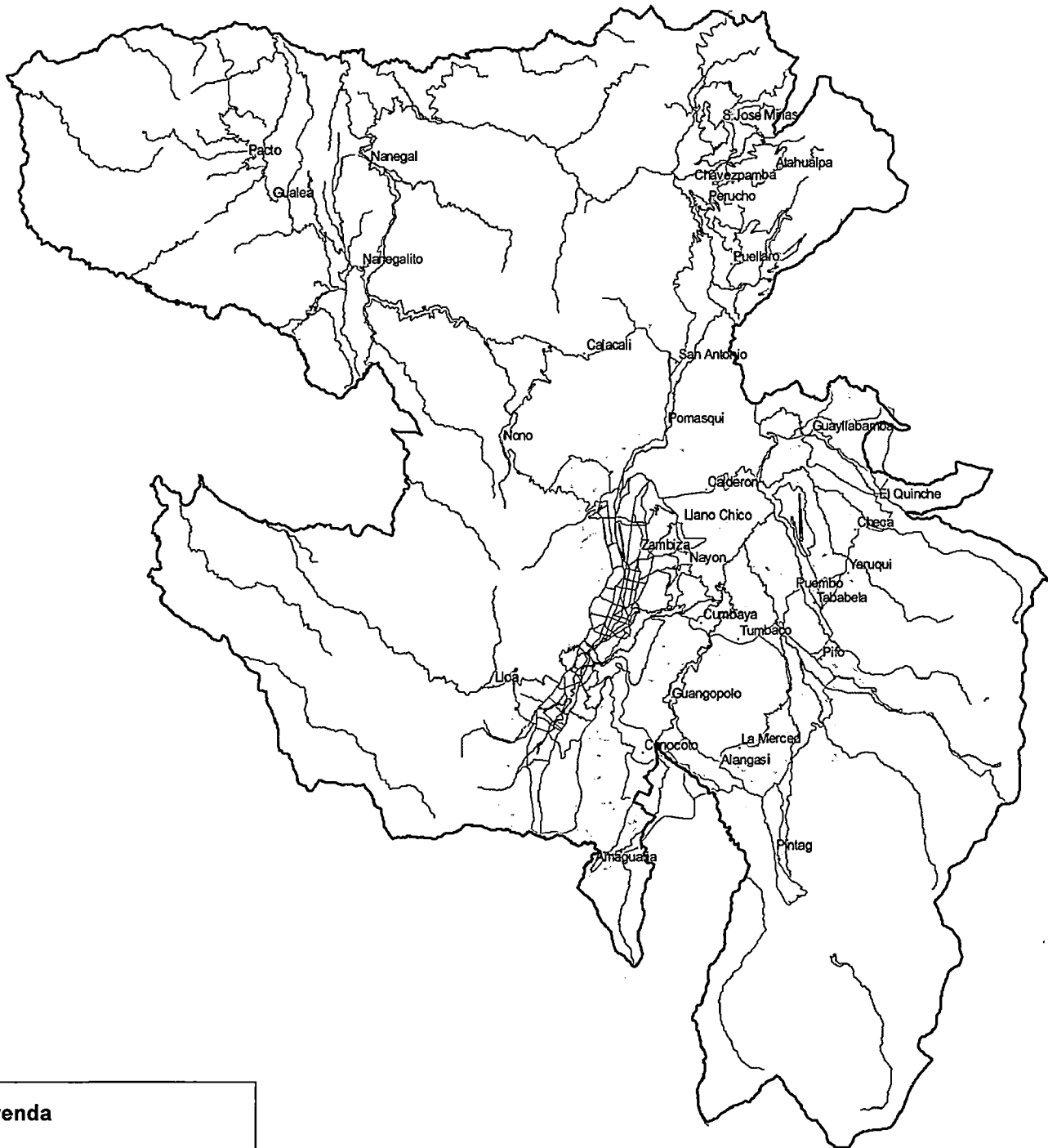


**Leyenda**

- Vial
- Ríos
- /// Bosques protectores
- XXXX PANE
- Área de intervención especial y recuperación
- Área de Recursos Naturales
- Área urbana
- Áreas de conservación

<b>MAPA</b>  <b>PMOT1</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>	<b>ELABORACIÓN:</b> DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO  <i>C. CORDOVA</i> <b>ARC. CRISTIAN CORDOVA</b> SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	
	PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
<b>FECHA:</b> diciembre 2011	<b>AREAS DE PROTECCION Y CORREDORES ECOLOGICOS</b>	





**Leyenda**

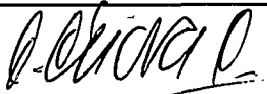
— Vial

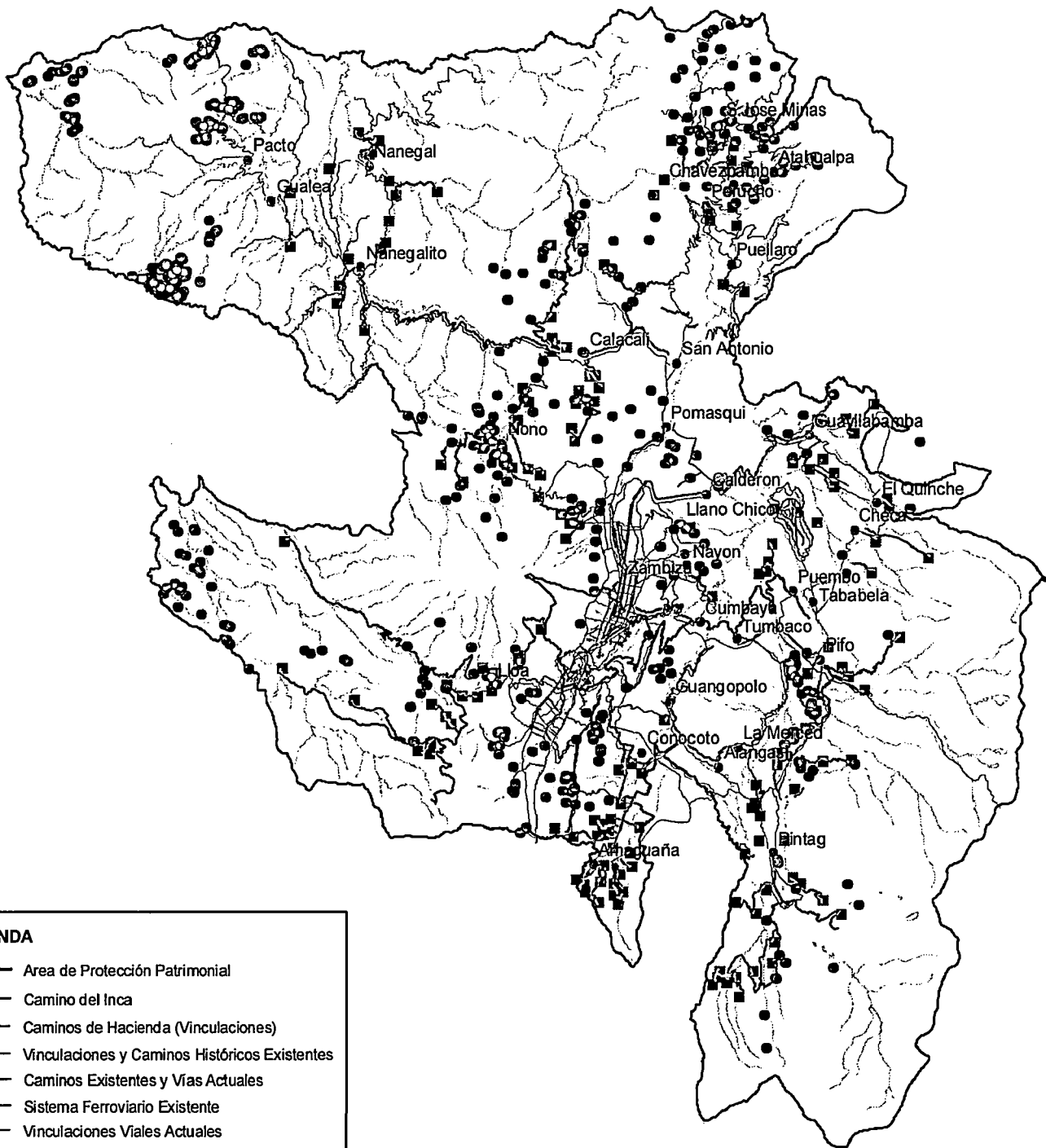
- - - Ríos

**Clasificación de Suelo**

Urbano


Rural

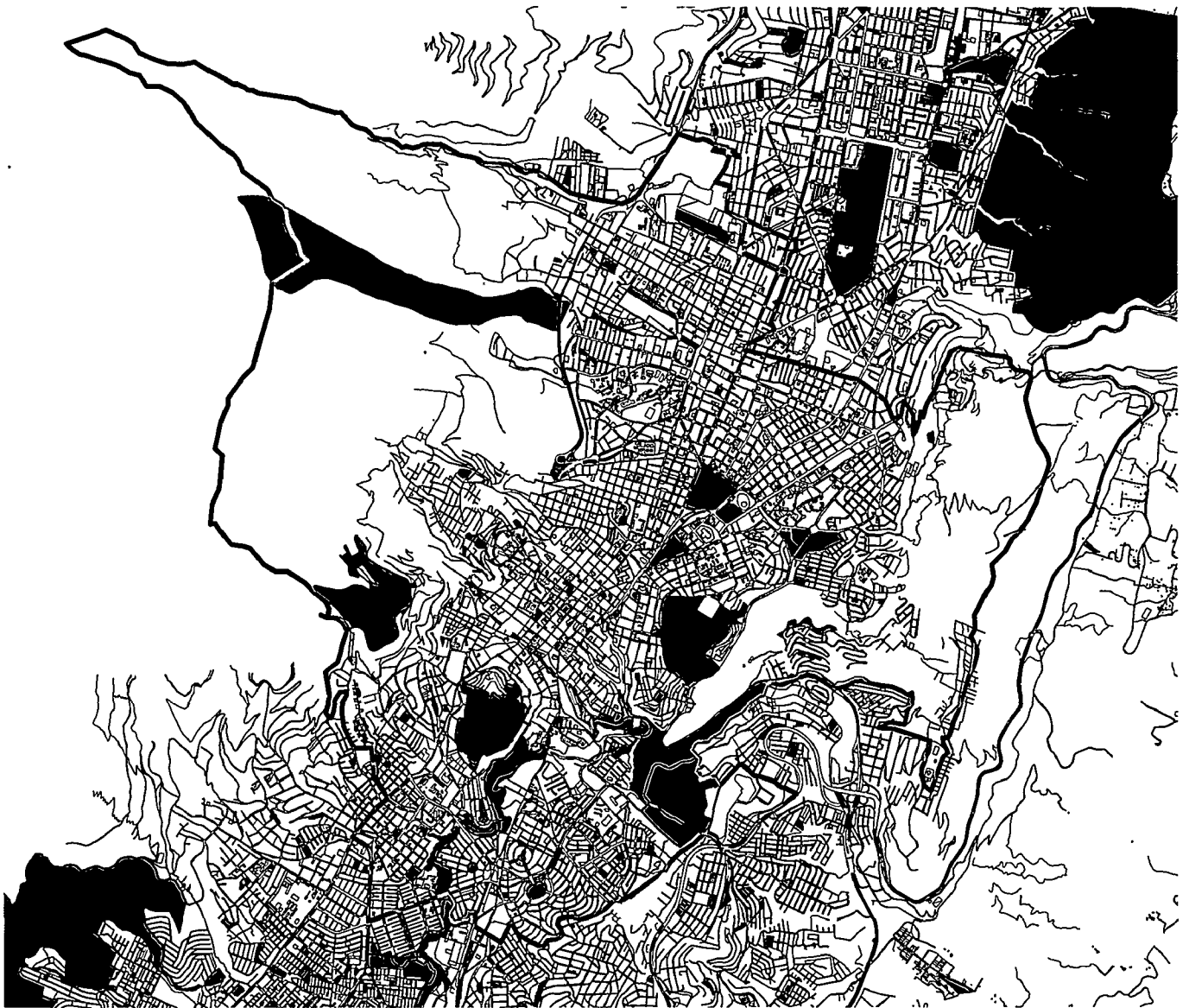
MAPA	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>	ELABORACIÓN: DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO
	SECRETARÍA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	 ARQ. CRISTIAN CORDOVA SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
<b>PMOT2</b>	PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
FECHA: diciembre 2011	<b>CLASIFICACION GENERAL DEL SUELO</b>	






**LEYENDA**


- Area de Protección Patrimonial
- Camino del Inca
- Caminos de Hacienda (Vinculaciones)
- Vinculaciones y Caminos Históricos Existentes
- Caminos Existentes y Vías Actuales
- Sistema Ferroviario Existente
- Vinculaciones Viales Actuales
- Vinculaciones Actuales
- Río Machangara
- Centro Histórico de Quito
- Area de Inventario Selectivo
- Areas de permanencia Urbana en Zonas Consolidadas de la Ciudad
- Hitos y Casas de Hacienda
- Hitos
- Sitios Arqueológicos

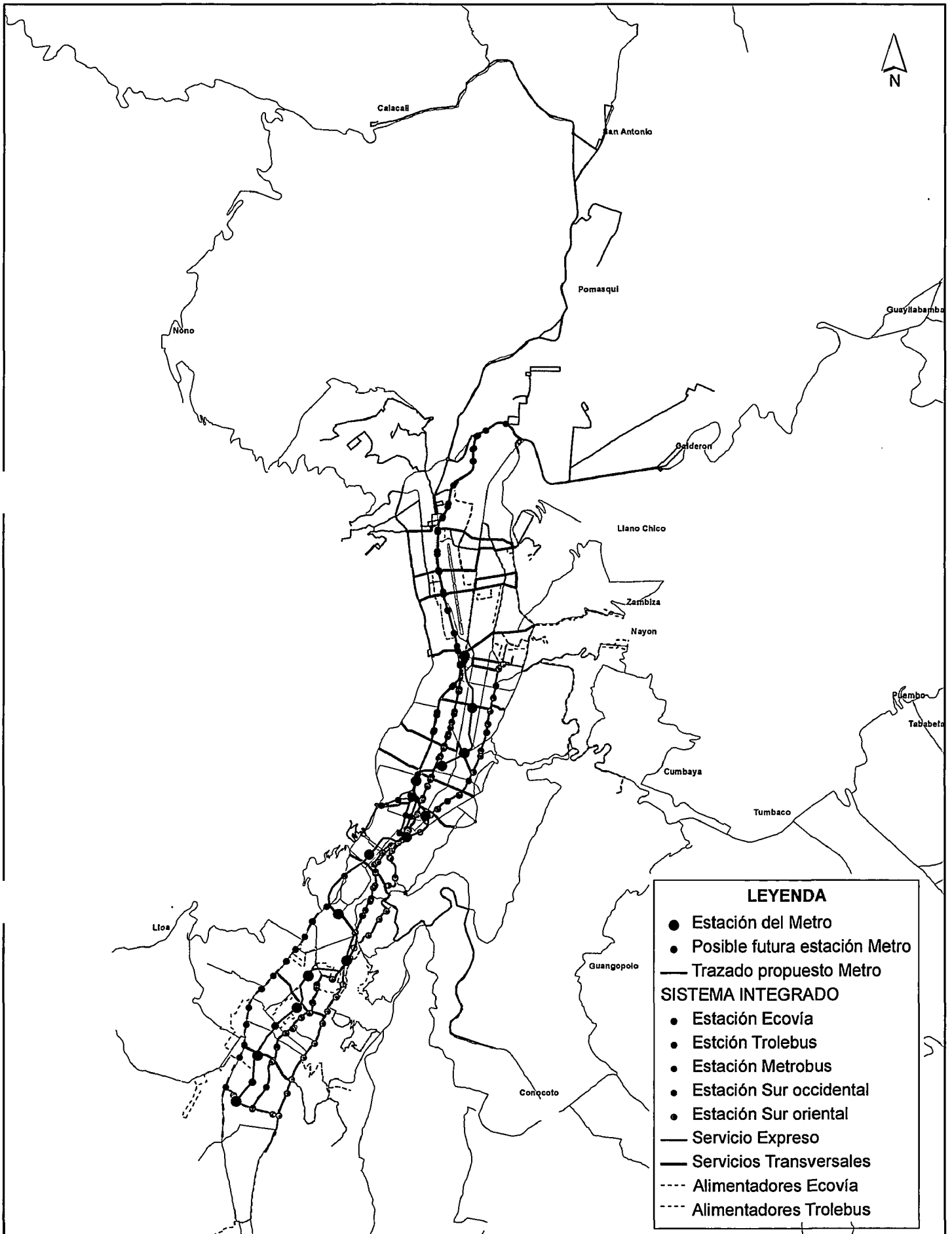
<b>MAPA</b>  <b>PMOT3</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>	<small>ELABORACIÓN:</small> DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO
	SECRETARÍA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	 <b>ARACELI CORDOVA</b> <small>SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA</small>
	PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
<small>FECHA:</small> diciembre 2011	<b>SISTEMA DE AREAS PATRIMONIALES</b>	



**LEYENDA**

-  LÍMITE CENTRO HISTÓRICO DE QUITO: 376,08 Has
-  ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL
-  ÁREAS VERDES

<b>MAPA</b>  <b>PMOT 3a</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>	<small>ELABORACIÓN:</small> DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO   <b>ARQ. CRISTIAN CORDOVA</b> SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	
	PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
<small>FECHA:</small> diciembre 2011	<b>ÁREA DE PROMOCIÓN PATRIMONIAL</b>	

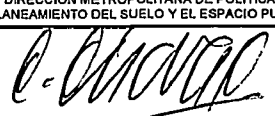


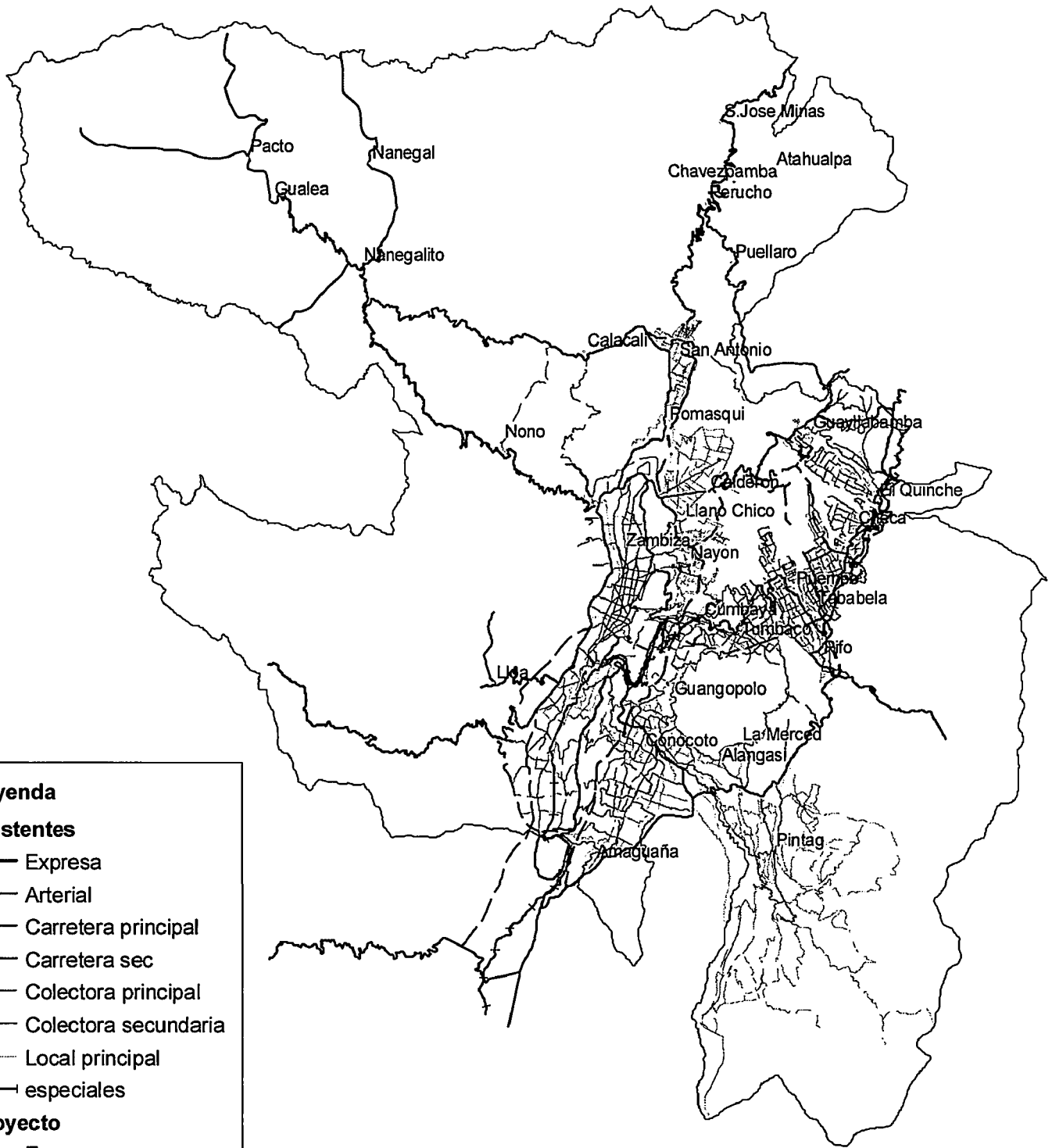
**LEYENDA**

- Estación del Metro
- Posible futura estación Metro
- Trazado propuesto Metro


**SISTEMA INTEGRADO**

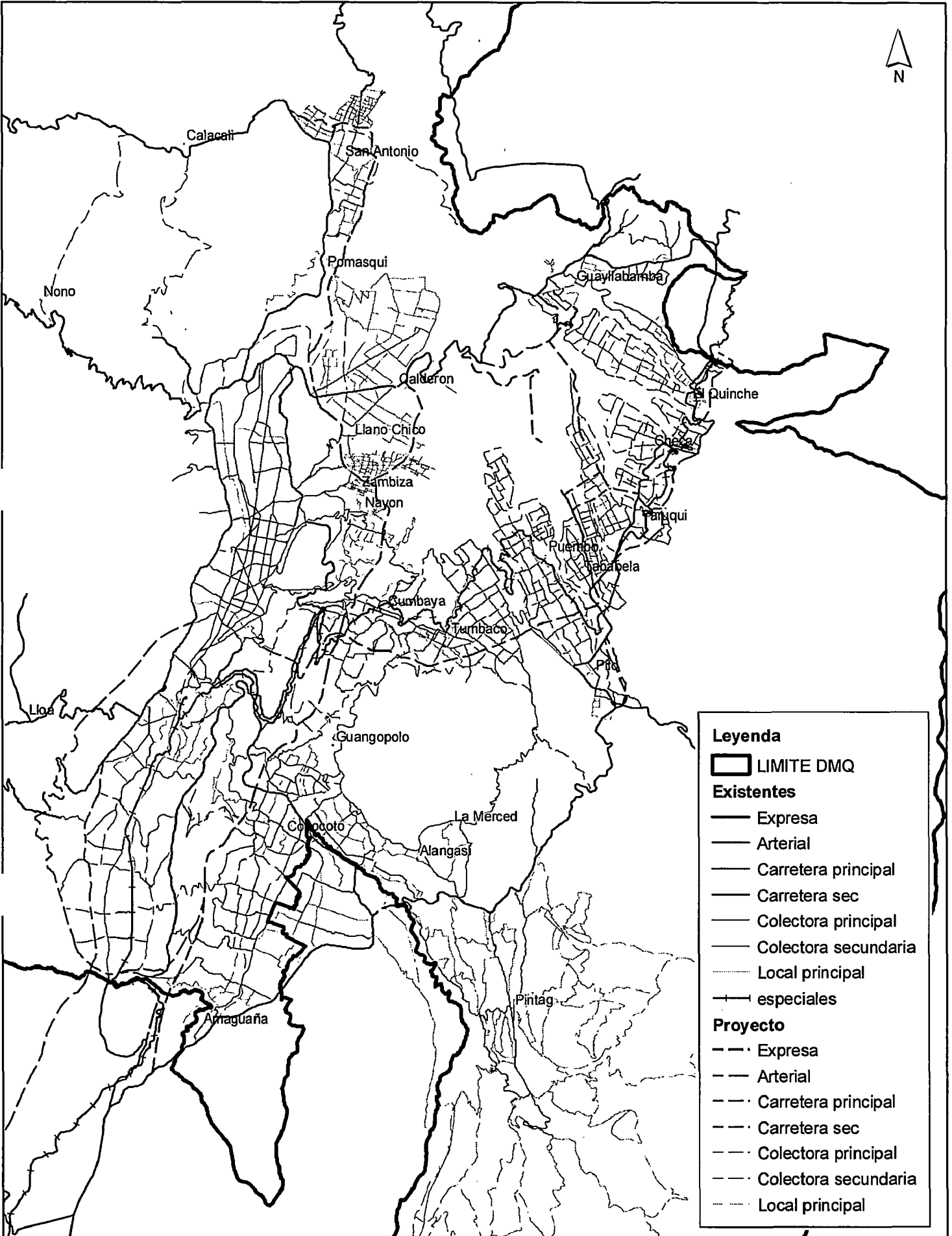
- Estación Ecovía
- Estación Trolebus
- Estación Metrobus
- Estación Sur occidental
- Estación Sur oriental
- Servicio Expreso
- Servicios Transversales
- Alimentadores Ecovía
- Alimentadores Trolebus

MAPA	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>	ELABORACIÓN: DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO
	<b>PMOT4A</b>	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
FECHA:	PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
diciembre 2011	<b>SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE PÚBLICO</b>	ARQ. CRISTIAN CORDOVA SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA



<b>Leyenda</b>	
<b>Existentes</b>	
	Expresa
	Arterial
	Carretera principal
	Carretera sec
	Colectora principal
	Colectora secundaria
	Local principal
	especiales
<b>Proyecto</b>	
	Expresa
	Arterial
	Carretera principal
	Carretera sec
	Colectora principal
	Colectora secundaria
	Local principal

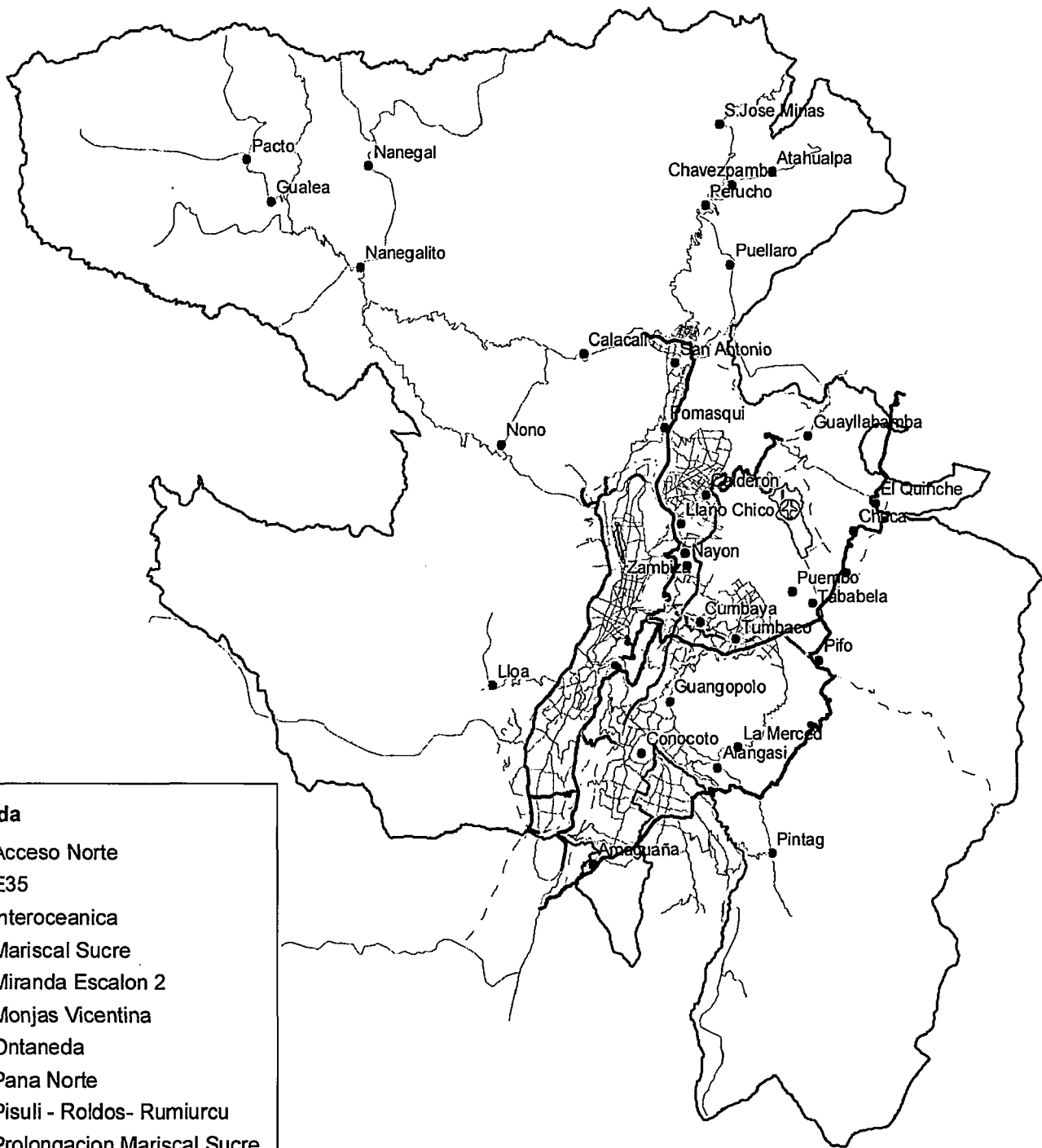
<b>MAPA</b>  <b>PMOT4B</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>	<small>ELABORACIÓN:</small> DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO
	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	 ARQ. CRISTIAN CORDOVA
	PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
<small>FECHA:</small> diciembre 2011	<b>RED VIAL PRINCIPAL</b>	<small>SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA</small>



MAPA  
**PMOT4B1**  
FECHA:  
diciembre 2011

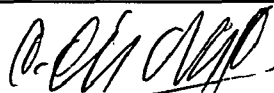
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA  
PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**RED VIAL PRINCIPAL**

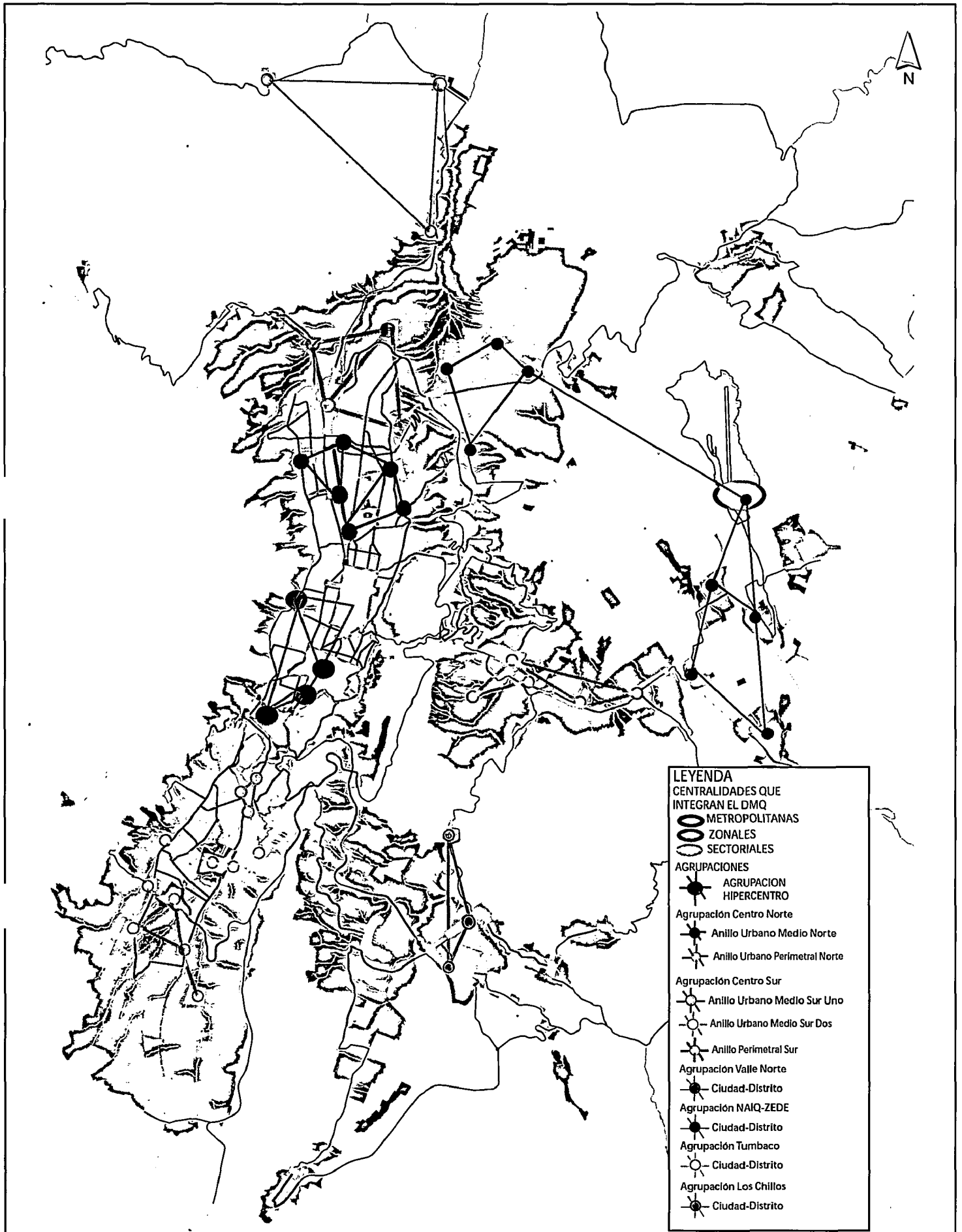
ELABORACIÓN:  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y  
PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO  
*C. Córdova*  
ARQ. CRISTIAN CORDOVA  
SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA



**Leyenda**

- Acceso Norte
  - E35
  - Interoceanica
  - Mariscal Sucre
  - Miranda Escalon 2
  - Monjas Vicentina
  - Ontaneda
  - Pana Norte
  - Pisuli - Roldos- Rumiurcu
  - Prolongacion Mariscal Sucre
  - Prolongación Simon Bolivar
  - Simon Bolivar
  - Troncal Distrital
  - Via Collas
  - Ruta Viva
- Vias**
- - Proyecto
  - Existentes

MAPA  <b>PMOT4C</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>  SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA  PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	ELABORACIÓN: DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO   ARG. CRISTIAN CORDOVA SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
FECHA: diciembre 2011	<b>RED VIAL DE OBRAS PRIORITARIAS</b>	

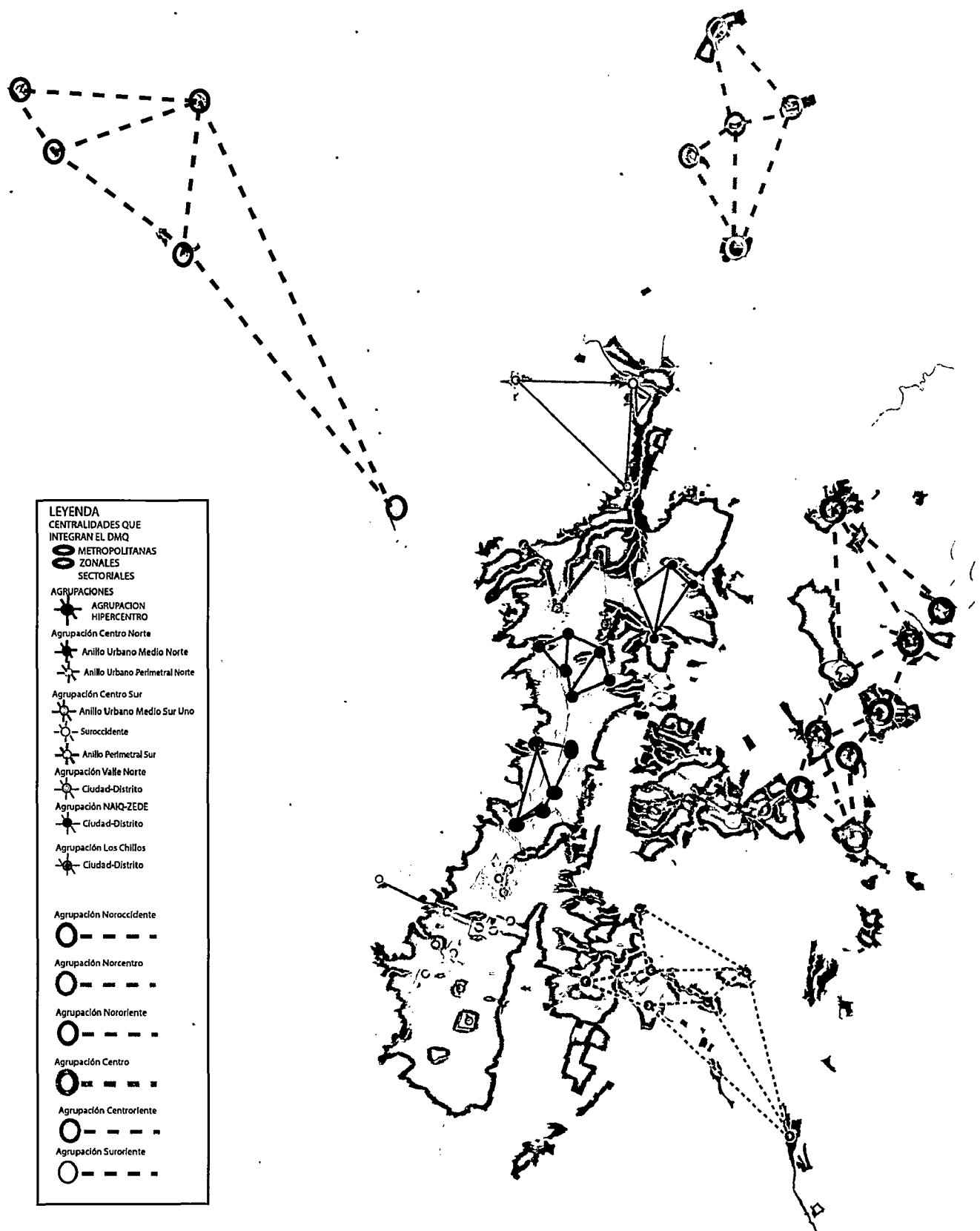


MAPA  
**PMOT 5a**  
FECHA:  
diciembre 2011

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA  
PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**CENTRALIDADES URBANAS**

ELABORACIÓN:  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y  
PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO  
*Arq. Cristian Cordova*  
ARQ. CRISTIAN CORDOVA  
SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA





<b>LEYENDA</b>	
CENTRALIDADES QUE INTEGRAN EL DMQ	
	METROPOLITANAS ZONALES SECTORIALES
<b>AGRUPACIONES</b>	
	AGRUPACION HIPERCENTRO
Agrupación Centro Norte	
	Anillo Urbano Medio Norte
	Anillo Urbano Perimetral Norte
Agrupación Centro Sur	
	Anillo Urbano Medio Sur Uno
	Suroccidente
	Anillo Perimetral Sur
Agrupación Valle Norte	
	Ciudad-Distrito
Agrupación NAIQ-ZEDE	
	Ciudad-Distrito
Agrupación Los Chillós	
	Ciudad-Distrito
Agrupación Noroccidente	
Agrupación Norcentro	
Agrupación Nororienté	
Agrupación Centro	
Agrupación Centrorienté	
Agrupación Surorienté	

MAPA <b>PMOT 5b</b>	<b>MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO</b>	ELABORACIÓN: DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO Y EL ESPACIO PÚBLICO  ARQ. CRISTIAN CORDOVA SECRETARIO DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA
	SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	
	PLAN METROPOLITANO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
FECHA: diciembre 2011	<b>CENTRALIDADES RURALES</b>	

**CD**