



Oficio Nro. STHV-2021-1040-O

Quito, D.M., 28 de septiembre de 2021

**Asunto:** ENVÍO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO APROBADO PARA ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO DE ORDENANZA "ACUS MOJANDA CAMBUGÁN"

Señor Ingeniero  
Edison Ivan Bastidas Altamirano  
**Secretario de Ambiente (E) - Funcionario Directivo 3**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al memorando Nro. GADDMQ-SA-2021-0260-M con fecha 22 de septiembre de 2021, mediante el cual se recibe la Matriz de Observaciones al Proyecto de Ordenanza "ACUS Mojanda-Cambugán" desarrollada en la Mesa de Trabajo de la Comisión de Ambiente del martes 21 de septiembre de 2021 a las 15h00, donde constan las observaciones planteadas.

Dentro de las competencias de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda se establece en la matriz: *"La revisión completa de la terminología y las denominaciones a fin de que estén en concordancia a la actualización del PUGS 2021 y el PMDOT 2021 correspondientemente. Es necesario cotejar los nuevos polígonos de intervención (cambios menores) para lo cual la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda enviará mediante oficio dicha información a la Secretaria de Ambiente para así, adecuar el borrador, a lo aprobado en el PUGS 2021"*

Consecuentemente, se anexa el informe técnico con la justificación de los ajustes cartográficos realizados a los polígonos definidos en el Proyecto de Ordenanza "Mojanda-Cambugán", el link de descarga de la cartografía del PUGS y la ordenanza 001 PMDOT-PUGS.

Adicionalmente, se remite el link oficial del municipio con la ordenanza PMDOT-PUGS:  
[http://www7.quito.gob.ec/mdmq\\_ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-2023/Ordenanzas/2021/ORD-001-2021-PMDOT-PUGS/](http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Administraci%C3%B3n%202019-2023/Ordenanzas/2021/ORD-001-2021-PMDOT-PUGS/)

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Oficio Nro. STHV-2021-1040-O

Quito, D.M., 28 de septiembre de 2021

*Documento firmado electrónicamente*

Arq. Iván Vladimir Tapia Guijarro  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Anexos:

- INFORME DMPPS\_ACUS MOJANDA CAMBUGÁN
- ORDENANZA PMDOT-PUGS

Copia:

Señor  
Juan Manuel Carrión Barragan  
**Concejal Metropolitano**

Señora Ingeniera  
Andrea Hidalgo Maldonado  
**Concejala Metropolitana**

Señor  
Luis Humberto Robles Pusda  
**Concejal Metropolitano**

Señor Arquitecto  
Mauricio Ernesto Marín Echeverría  
**Director Metropolitano de Políticas y Planeamiento del Suelo**

Señora Arquitecta  
Clara Gabriela Segovia Salcedo  
**Servidora Municipal 13**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Clara Gabriela Segovia Salcedo	cs	STHV-DMPPS	2021-09-28	
Aprobado por: Iván Vladimir Tapia Guijarro	IVTG	STHV	2021-09-28	



Documento Firmado  
electrónicamente por  
IVAN VLADIMIR  
TAPIA GUIJARRO



## DIRECCIÓN METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DE SUELO

### INFORME TÉCNICO

Fecha informe:	24 de septiembre de 2021
Tema:	<b>Envío del Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado por Concejo Metropolitano para adecuar el Proyecto de Ordenanza “ACUS Mojanda-Cambugán” respecto a los polígonos de intervención territorial y asignación de normativa urbanística.</b>
Solicitante:	Comisión de Ambiente
Oficio:	N/A
Fecha oficio:	N/A
Equipo técnico:	Gabriela Segovia Salcedo, Mario Balseca. DMPPS.

### ANTECEDENTES

Mediante **Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3991-O** del 20 de septiembre de 2021 por disposición del concejal Juan Manuel Carrión, presidente de la Comisión de Ambiente, se convoca de manera virtual a la sesión para tratar el siguiente tema: Procesar las observaciones recibidas en el primer debate del “Proyecto de Ordenanza mediante el cual se declara el área natural protegida que forma parte del Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas en las microcuencas de los ríos Meridiano, Cambugán, Jondanga, Perlaví, Pataquí, Cubi, y las quebradas Bellavista, Palmares, La Merced, Santa Martha, El Salto de la Chorrera y drenajes menores del Río Guayllabamba”, realizadas durante la sesión No. 172 Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

En el Memorando **Nro. GADDMQ-SA-2021-0260-M** con fecha 22 de septiembre de 2021 se recibe la Matriz de Observaciones al Proyecto de Ordenanza “ACUS Mojanda-Cambugán” desarrollada en la Mesa de Trabajo de la Comisión de Ambiente del martes, 21 de septiembre de 2021, a las 15h00, donde constan las observaciones planteadas.

Dentro de las competencias de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda se establece en la matriz:

“La revisión completa de la terminología y las denominaciones a fin de que estén en concordancia a la actualización del PUGS 2021 y el PMDOT 2021 correspondientemente. Es necesario cotejar los nuevos polígonos de intervención (cambios menores) para lo cual la Secretaria de Territorio Habitat y Vivienda enviará mediante oficio dicha información a la Secretaria de Ambiente para así, adecuar el borrador, a lo aprobado en el PUGS, 2021”

### MARCO JURÍDICO

#### Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS)

El numeral 3 del Artículo 11 relacionado a los componentes para la planificación del ordenamiento territorial entre otros señala:

*“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.”*

### **Código Municipal**

El numeral 1 del Artículo IV.1.17 respecto a la planificación territorial señala que *“1. Es el proceso a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, la ocupación y edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito.”*

### **Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, 13 de septiembre de 2021**

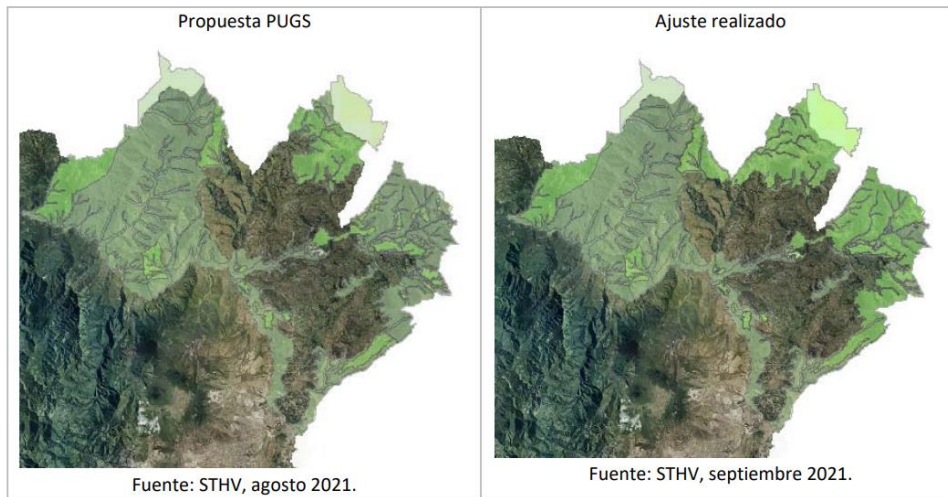
Ordenanza que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito y que en su disposición final establece: *“La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente”.*

### **INFORME TÉCNICO**

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, indica lo siguiente:

- Mediante oficio **Nro. GADDMQ-SA-2021-1066-O** la Secretaría de Ambiente envía los cambios espaciales ajustados a los límites vigentes definidos por la institución CONALI (ahora denominada: Dirección de Articulación de la Política entre niveles de Gobierno) del Proyecto de Ordenanza ACUS Mojanda – Cambugán con la finalidad que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda los incluya dentro del ámbito de planeamiento del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Se detalla a continuación el ajuste realizado:

Ajuste: Se modifica la geometría de la delimitación territorial (zonificación), así como la homologación de usos de los polígonos de intervención territorial: EE-PITR003 y EE-PITR004 correspondiente al ACUS Mojanda – Cambugán.



Se realizaron ajustes de tipo cartográfico que permitan una concordancia espacial entre las escalas de trabajo utilizadas para la formulación del proyecto de ordenanza del ACUS Mojanda-Cambugán y del PUGS; así como la homologación de las terminologías utilizadas referente a los usos de suelo como se indica en la siguiente tabla:

Usos	Proyecto de Ordenanza del “ACUS Mojanda- Cambugán” (Secretaría de Ambiente)	Plan de Uso Y Gestión del suelo (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda)
1	Uso sustentable de los Recursos	Recurso Natural Renovable -2
2	Zonas de conservación de la biodiversidad	Protección Ecológica

## CONCLUSIONES




- Los ajustes cartográficos realizados en el contexto del PUGS a los polígonos entregados por la Secretaría de Ambiente en relación a la delimitación del “ACUS Mojanda-Cambugán” responden al análisis de foto interpretación a escala 1:5000.
- Los polígonos de Intervención Territorial (PITs) en donde se encuentra la zona correspondiente al “ACUS Mojanda-Cambugán” de la propuesta de ordenanza del mismo nombre tienen el siguiente código: EE-PITR003 y EE-PITR004 en el PUGS.

## RECOMENDACIONES

- Se recomienda que los cuadros de usos de suelo y compatibilidad de actividades planteadas en el proyecto de ordenanza del “ACUS Mojanda-Cambugán” sean revisados y actualizados conforme la ordenanza **PMDOT-PUGS No. 001-2021**.

**ANEXOS**

- Cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobada mediante ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 en formato shape\_file descargable en el siguiente link:  
[https://drive.google.com/drive/folders/10bFLnw57QbUREyH38dP2Q\\_nQtmFekEv0](https://drive.google.com/drive/folders/10bFLnw57QbUREyH38dP2Q_nQtmFekEv0)
- Ordenanza 001 PMDOT-PUGS

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Gabriela Segovia	DMPPS	27-09-2021	
	Ing. Mario Balseca	DMPPS	27-09-2021	
Aprobado por:	Arq. Mauricio Marín	DMPPS	27-09-2021	



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

### Exposición de Motivos

Los grandes desafíos de este milenio, como la desigualdad social, el crecimiento poblacional, el cambio climático, el crecimiento urbano acelerado y desorganizado, y el escenario de la emergencia sanitaria que vive el planeta ocasionados por la pandemia del COVID-19, y que afectó social y económicamente al Ecuador y a su capital Quito, requieren de manera urgente que se plantee una nueva generación de políticas públicas, que ayuden a construir un Distrito Metropolitano más sostenible, resiliente, equitativo, con menos pobreza y desigualdad, más solidario, más eficiente, más seguro y respetuoso con el entorno natural.

La actualización de este instrumento estratégico de planificación institucional denominado PMDOT fue realizada para hacer frente a los grandes desafíos del Distrito Metropolitano de Quito con proyección al 2033, y para caminar con paso firme hacia un desarrollo sostenible y para fortalecer su referencia mundial de “Quito, Luz de América”; cumpliendo de esta manera con el Plan de Trabajo de la actual administración municipal, y sobre todo, velando por la mejora de la calidad de vida de los habitantes del Distrito Metropolitano de Quito.

La Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establecen las competencias de los gobiernos descentralizados municipales y metropolitanos respecto a la planificación y ordenamiento de los territorios cantonales, entre las cuales se encuentran elaborar y ejecutar los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias dentro de su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas.

En el año 2016 la Asamblea Nacional de la República del Ecuador aprueba la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo – LOOTUGS, la cual establece las directrices para la planificación del ordenamiento territorial, instrumentos y mecanismos de gestión y uso del suelo. La LOOTUGS es un instrumento legislativo que completa la aplicación de otros cuerpos legales como el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, la Ley Orgánica de Soberanía Alimentaria, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre otros.

La Disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS establece que, en el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades locales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes.

Debido a la pandemia del COVID-19, el 16 de marzo de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1017 el Presidente Constitucional de la República del Ecuador declara estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud. Dicho estado de emergencia sanitaria tuvo vigencia hasta el 13 de septiembre de 2020.

El 24 de julio 2020, una vez publicada en el Registro Oficial, entra en vigencia la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas, la cual en su artículo 46 sustituye la Disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS con el siguiente texto: *“... Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19...”*

La LOOTUGS determina que el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial contendrá un Plan de Uso y Gestión de Suelo, y en su reglamento de aplicación se dispone que serán aprobados mediante la misma ordenanza metropolitana.

En este contexto, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cumplimiento de la legislación nacional, ha desarrollado los nuevos instrumentos de planificación que regirán en el territorio urbano y rural, como resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos, a través de la regulación de las políticas públicas y los objetivos de desarrollo para el DMQ.

Estos instrumentos integran el ordenamiento territorial al desarrollo con objetivos que fomentan la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social, el respeto y valoración del patrimonio natural y cultural, la accesibilidad y el derecho a la ciudad, mediante programas y proyectos que permitan la concreción de los objetivos del planeamiento.

La actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito tiene por objeto incorporar a los instrumentos distritales, los nuevos principios rectores y regulaciones normativas que rigen el ordenamiento del territorio, basados en los preceptos constitucionales sobre la garantía de un hábitat seguro y saludable y en articulación con la planificación de los diferentes niveles de gobierno.

La nueva planificación del territorio se basa en la inclusión de la participación colectiva en los beneficios generados por el desarrollo urbano, proponiendo una estructura que define elementos de mayor jerarquía que deberán mantenerse vigentes a largo plazo, y elementos urbanísticos que pueden ser revisados y complementados mediante instrumentos de planeamiento y gestión de suelo, que garanticen el equitativo reparto de las cargas y beneficios que se producen por las actuaciones urbanísticas y públicas. Dentro de esta estructura se incorporan los nuevos instrumentos de gestión de suelo y estándares urbanísticos para alcanzar los objetivos de desarrollo equitativo y sostenible que promueve el presente Plan.





### ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

Con base en los motivos expuestos, las entidades a cargo de la planificación estratégica y el ordenamiento territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en el marco de un proceso ampliamente participativo y sustentado en las disposiciones de ley, desarrollaron el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Dentro de este proceso se destaca la participación activa de todas las dependencias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y los aportes de los siguientes actores:

- Consejo de Planificación
- Cabildo de Quito
- Parroquias Urbanas del Distrito Metropolitano de Quito;
- Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales del Distrito Metropolitano de Quito;
- Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales y Provincial de Pichincha.
- Comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas del Distrito Metropolitano de Quito;
- Representantes de las zonas administrativas del Distrito Metropolitano de Quito;
- Representantes de la Academia y gremios profesionales;
- Foros urbanos;
- Representantes de la sociedad civil y de protección de derechos: organizaciones sociales, barriales, de mujeres, sectores empresariales, entre otros;
- Concejo Metropolitano de Quito en pleno.

Se presentan para la aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito, el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2021-2033 que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo, como el nuevo instrumento de planificación normativa, que determina las directrices estratégicas del desarrollo y una visión a largo plazo, considerando la estructura de organización del territorio para el logro del desarrollo sostenible, e incorpora la transversalización de la gestión del riesgo de desastres, la transparencia y el enfoque de derechos para la gestión del Distrito.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

### El Concejo Metropolitano de Quito

Vistos los informes Nos. IC-O-CPE-CUS-2021-001 de 25 de agosto de 2021 y IC-O-CPE-2021-002 de 11 de septiembre de 2021, emitidos por la Comisión de Planificación Estratégica y Comisión de Uso de Suelo,

#### Considerando:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en la parte pertinente de su artículo 1, establece que: *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada...”*;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: *“...5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización...”*;
- Que,** conforme lo dispuesto en el los artículos 23, 24 y 30 de la Constitución de la República, las personas tienen derecho: *“...a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad...”*, *“...a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre.”*, así como el *“... a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*;
- Que,** conforme lo dispuesto en los artículos 14 y 66 numeral 27 de la Constitución de la República del Ecuador, es derecho de la población vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 31, establece: *“Las personas tienen derecho 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. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”*;
- Que,** el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“...La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.”*;



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

- Que,** el artículo 100 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“...La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo...”;*
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238, prescribe: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales,”;*
- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;*
- Que,** el artículo 241 de la Constitución del Ecuador establece: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”;*
- Que,** de conformidad con el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;*
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 275 establece: *“...La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente...”;*
- Que,** el artículo 276 numeral 6, ibídem, establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo: *“6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.”;*
- Que,** el artículo 375 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno: *“1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas, que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.”;*



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

- Que,** el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador determina: “...*la conservación del suelo...*” como un tema de interés público y prioridad nacional, “...*en especial su capa fértil...*”. Precisa además que “...*se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión...*”;
- Que,** el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “*El Estado central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...*”;
- Que,** la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 2 numeral 1), establece como una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que: “*1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa...*”;
- Que,** el artículo 8 numerales 1 y 6 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito determina como facultades del Concejo Metropolitano: “*1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito...*”; y, “*6) Reglamentar el uso de los bienes de dominio público, el transporte público y privado, el uso de las vías y la circulación en calles, caminos y paseos.*”;
- Que,** el artículo 26 de la mencionada Ley establece en su parte pertinente, que: “...*la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano...*”;
- Que,** el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determina los principios que se deben observar para el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: Unidad, Solidaridad, Coordinación y Corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo;
- Que,** el artículo 5 del COOTAD, en su parte pertinente, prevé que: “...*la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes...*”;



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

- Que,** el artículo 84 del COOTAD establece las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, determinando en sus literales c), e) y f) la siguientes “c) *Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) e) Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley...*”;
- Que,** el artículo 87 del COOTAD, establece en sus literales a), e) y v), entre otras, las siguientes atribuciones del Concejo Metropolitano “a) *Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) e) Aprobar el plan metropolitano de desarrollo y el de ordenamiento territorial elaborados participativamente con la acción del concejo metropolitano de planificación, los gobiernos parroquiales y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de aquellos; (...)* v) *Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra...*”;
- Que,** el artículo 300 del COOTAD, determina la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en: “...*el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente...*”;
- Que,** el artículo 322 del COOTAD, faculta al Concejo Metropolitano, que: “...*aprobarán ordenanzas...*” las mismas que “...*deberán referirse a una sola materia y serán presentadas con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza...*”;
- Que,** el artículo 9 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) prevé que “...*la planificación del desarrollo se orienta hacia el cumplimiento de los derechos constitucionales, el régimen de desarrollo y el régimen del buen vivir, y garantiza el ordenamiento territorial. El ejercicio de las potestades públicas debe enmarcarse en la planificación del desarrollo que incorporará los enfoques de equidad, plurinacionalidad e interculturalidad.*”;
- Que,** por su parte, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina como competencia de los gobiernos autónomos descentralizados: “...*la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial dentro de su respectiva*”;



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

*circunscripción, la que se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.”;*

- Que,** el COPFP en su artículo 41 establece que: *“...los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo”. El inciso tercero dispone que “serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;*
- Que,** el artículo 44, ibídem, establece los criterios que deberán observar los Planes de Ordenamiento Territorial de los gobiernos autónomos descentralizados.
- Que,** el artículo 46 del COPFP, dispone que: *“...los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con la participación ciudadana...”;*
- Que,** de conformidad al artículo 2 de conformidad al artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, es su objeto: *“...normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula además la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos...”;*
- Que,** el artículo 4 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales prevé que: *“...para los fines de la citada norma, la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría...”;*
- Que,** el penúltimo inciso del artículo 6, ibídem, dispone: *“...la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la*



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

*clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial...".*

- Que,** el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, define al ordenamiento territorial como *"...el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo...".* Además, establece que: *"...La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.";*
- Que,** el artículo 11 de la LOOTUGS, determina que en la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se observarán, los criterios establecidos en la citada disposición, entre los que consta el previsto en el numeral 3, que textualmente precisa: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.".* Adicionalmente, el inciso final prevé: *"Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y, en consecuencia, considerarán todos los valores y todos los usos presentes en él, así como los previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque este sea de la competencia de otro nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.";*
- Que,** el artículo 12 de la LOOTUGS, prevé en su numeral 3, que para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial: *"...los instrumentos de ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias...";*
- Que,** el artículo 27, ibídem, prevé que: *"...los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico; determinando que, el Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.";*



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

- Que,** el artículo 30 de la LOOTUGS, establece que *“el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.”*
- Que,** el artículo 91 de la LOOTUGS, establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;
- Que,** la disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS, reformada a través de la Ley Orgánica para el Ordenamiento de las Finanzas Públicas, publicada en Registro Oficial Suplemento 253 de 24 de Julio del 2020, establece: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19...”*;
- Que,** el artículo 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe: *“...las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.”*
- Que,** el artículo 7, ibídem, establece que: *“El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos: 1. Preparación o inicio, que incluye: a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan. b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo. 2. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. (...) La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas...”*;
- Que,** el artículo 8 del Reglamento a la LOOTUGS, establece que: *“...los Planes de Desarrollo*





## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

*y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos...". Además, enlista las circunstancias en las cuales esta actualización será obligatoria. Por su parte, el artículo 9 detalla los aspectos que deben tomarse en cuenta para la actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal y Metropolitano.;*

**Que,** el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS: *"...son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Estos planes podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo."*;

**Que,** el artículo 11 del reglamento a la LOOTUGS, establece: *"...El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente."*;

**Que,** la Declaración y Programa de Acción de Durban, adoptado por la Conferencia Mundial contra el Racismo, la Discriminación Racial, la Xenofobia y las Formas Conexas de Intolerancia de las Naciones Unidas en el año 2001, exhorta a los Estados, la adopción de políticas y programas orientados a combatir la incitación al odio racial y plantear medidas para abordar la discriminación en el empleo, salud y educación;



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

- Que,** el Decreto Presidencial No. 60 de 28 de septiembre de 2009, aprueba y determina la aplicación a nivel nacional, como política pública, del Plan Plurinacional para Eliminar la Discriminación Racial y la Exclusión Étnica y Cultural;
- Que,** el Decreto Presidencial No. 915 de 16 de febrero de 2016 declara como política nacional, el cumplimiento de los objetivos y metas del programa de actividades del decenio internacional para los afrodescendientes; reconocimiento, justicia y desarrollo 2015-2024;
- Que,** la Resolución del Concejo Metropolitano C236 de 19 de marzo de 2012, establece el decenio para el pueblo afro quiteño y se compromete a la eliminación de toda forma de discriminación con mecanismos directos para su concreción;
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito mediante Ordenanza Metropolitana No. 0041 sancionada el 22 de febrero de 2015, modificada mediante Ordenanza Metropolitana No. 0127 sancionada el 25 de julio de 2016, aprobó el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cuyo artículo 3 señala que el mismo contiene: los principios de la Planificación Metropolitano de Desarrollo y del Ordenamiento Territorial e identificación de ejes estratégicos, el diagnóstico general estratégico del Distrito Metropolitano de Quito, propuesta del componente estratégico de desarrollo y ordenamiento territorial, y Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) y su anexo: cuadro general de usos y actividades PUOS-CIIU nivel 7;
- Que,** en cumplimiento de lo establecido en las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias antes citadas, se ha evidenciado la necesidad de que la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, cuente con una norma técnica actualizada, que le permita mejorar su capacidad de gestión y ocupación del suelo; y,

**En ejercicio de las atribuciones que le confieren el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 8 numerales 1 y 6 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; artículo 87 letras a) y e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; y, artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,**

**Expide la siguiente:**

### **ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la actualización del



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y sus apéndices, del Distrito Metropolitano de Quito; agregados como anexos y elementos constitutivos de la presente norma.

**Artículo 2.- Vigencia.** - El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito tendrán una vigencia de 12 años a partir de la aprobación de la presente ordenanza.

**Artículo 3.- Función pública, social y ambiental.** - La planificación del desarrollo y ordenamiento territorial persigue el interés público y social por lo que contemplará acciones favorables a la justicia y economía social, protección de la naturaleza, mitigación, adaptación al cambio climático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales.

**Artículo 4.- Ejecución de los instrumentos de planificación.** - Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, sus dependencias y empresas públicas, en el ámbito de sus competencias, gestionar, impulsar, apoyar, ejecutar los objetivos, políticas, estrategias, metas, indicadores y resultados contemplados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 5.- Seguimiento y Evaluación.** - Al Consejo Metropolitano de Planificación le corresponderá realizar el seguimiento del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito y proponer iniciativas, ajustes o revisiones al mismo, debidamente justificadas y siguiendo procesos previstos para el efecto.

La evaluación y rendición de cuentas de la implementación de los objetivos, políticas, estrategias, líneas de acción, metas, indicadores y resultados del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será continua y permanente por parte de toda la administración del Distrito Metropolitano de Quito y del Consejo Metropolitano de Planificación y de la ciudadanía a través de los mecanismos de participación.

**Artículo 6- Actualización.** - La entidad encargada de la planificación, durante el primer año de cada período de gestión en función del seguimiento y evaluación del cumplimiento del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico que determine el estado de cumplimiento del referido Plan. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica podrá actualizar el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sin que el alcance de la actualización altere su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, durante el primer año de cada período de gestión revisará el Plan de Uso y Gestión de Suelo y emitirá un informe técnico que determine el estado de su cumplimiento, el mismo que será puesto en conocimiento del Consejo Metropolitano de Planificación, de la Comisión de Uso de Suelo y, finalmente, del



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

Concejo Metropolitano de Quito, para su aprobación. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica podrá actualizar su componente urbanístico.

### Disposiciones Generales

**Primera.** -El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Distrito Metropolitano de Quito; y los apéndices de estos Planes, forman parte integral de la presente ordenanza, como anexo.

**Segunda.** - Encárguese a la Secretaría General de Planificación la realización de los trámites tendientes al reconocimiento del presente Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ante las entidades nacionales competentes, en el marco del Sistema Nacional de Planificación.

**Tercera.** - Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el registro del Plan de Uso y Gestión de Suelo ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el ente nacional rector de hábitat y vivienda.

**Cuarta.** - Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio.

En los casos en que los procesos requieran más de un procedimiento para su aprobación, los administrados podrán llevarlos a cabo, aplicando la normativa vigente al momento del inicio del proceso. Esta regulación se podrá aplicar siempre que todos los procedimientos estén vinculados a un mismo número de predio. Se exceptúan del ámbito de esta norma los procedimientos conducentes a la obtención de los informes IRM e ICUS, y a todos los procesos que se lleven a cabo para solventar sus observaciones.

**Quinta.** - Las intervenciones constructivas aprobadas antes de la vigencia de la presente Ordenanza y que requieran realizar un proceso de aprobación de planos modificatorios y/o ampliatorios podrán acogerse a la norma con la cual fueron revisados y aprobados sin exceder la modificación y/o ampliación del proyecto en un 25% del área útil aprobada.

**Sexta.** - Las modificaciones a las asignaciones de uso de suelo y aprovechamiento debidamente aprobadas por el Concejo Metropolitano, en aplicación del presente instrumento, se deberán documentar, incorporar y actualizar permanentemente por la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda, en los sistemas cartográficos correspondientes para la correcta emisión de los Informes de Regulación Metropolitana

**Séptima-** En zonas categorizadas como expansión urbana, las compatibilidades de las actividades económicas del CIU, estarán vigentes hasta que entren en vigencia los Planes Parciales que rijan en esas zonas.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

**Octava.** - Las actividades preexistentes en uso de suelo prohibido, con excepción de las tipologías CM1A, solo podrán seguir funcionando cuando hubieren obtenido el comprobante de ingreso de trámite de LUAE emitido por la autoridad administrativa otorgante competente, hasta que la misma otorgue o no la licencia.

Los establecimientos que, habiendo iniciado el proceso de licenciamiento, amparados en el artículo referente a las actividades preexistentes en uso de suelo prohibido, incumplieran con lo señalado en las normas municipales para el licenciamiento, no podrán obtener renovación de LUAE ni iniciar un nuevo proceso de licenciamiento hasta que cumplan con el ordenamiento jurídico vigente.

Las actividades económicas a las que les haya sido otorgadas LUAE o cualquier clase de autorización, que nunca han tenido compatibilidad de uso de suelo, previa denuncia o de oficio, pasarán por un proceso de evaluación sobre su emisión por parte de la autoridad otorgante en coordinación con las secretarías metropolitanas competentes.

**Novena.-** Las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles y/o no cumplan condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el PUGS, podrán obtener la preexistencia de manera automática y permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación: a) Haber obtenido una o más autorizaciones municipales, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2016, en el mismo lote o predio. b) Haber obtenido una o más licencias metropolitanas únicas para actividades económicas (LUAE) en el período comprendido entre enero de 2016 y la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.

**Decima.** - Los instrumentos complementarios al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial al momento de aprobación del presente instrumento, seguirán tramitándose con la normativa vigente al momento de la presentación del proyecto.

Una vez promulgadas las Ordenanzas en las que se aprueben los instrumentos complementarios, las asignaciones de aprovechamiento serán integradas al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Las obligaciones y derechos contraídos por las ordenanzas que aprueben estos instrumentos continuarán vigentes.

**Décimo Primera.-** Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) y las Resoluciones del Concejo Metropolitano que asignan datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano arquitectónico, aprobados antes de la vigencia de esta



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

ordenanza, mantendrán las asignaciones de usos de suelo y edificabilidad que se establecen en el instrumento de su aprobación; para lo cual se establecerá un código de edificabilidad específico que refleje lo estipulado en la ordenanza de su aprobación. Los usos de suelo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) y las Resoluciones del Concejo Metropolitano que asignan datos de zonificación, se homologarán a las denominaciones de uso de suelo del PUGS, manteniendo las compatibilidades vigentes al momento de su aprobación

Todas las ordenanzas y resoluciones que contengan aprobaciones de PUAE o de asignación de datos de zonificación, mantendrán su vigencia y la totalidad de los derechos y obligaciones contenidas en ésta, sin perjuicio de la aprobación del PUGS.

**Décimo Segunda.-** Los predios cuyo uso de suelo haya tenido compatibilidad con las actividades que se realizaban durante la vigencia del Plan de Uso y Ocupación de Suelo y que por efectos de la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo ahora tengan una asignación de uso de suelo "De Reserva", por estar localizados en polígonos determinados para plan parcial de expansión urbana, mantendrán las compatibilidades previstas en el PUOS hasta la correspondiente aprobación del plan siempre que hayan obtenido licencia.

De igual manera, las licencias urbanísticas que requieran ICUS para ser otorgadas en predios con uso de suelo "De Reserva" localizados en polígonos determinados para plan parcial de expansión urbana, podrán obtenerlo en base a las compatibilidades del uso de suelo que dichos predios mantenían durante la vigencia del PUOS.

**Décimo Tercera. -** Todo instrumento emitido con anterioridad a la vigencia del PUGS que establezca asignaciones sobre usos de suelo y edificabilidad, será homologado a las denominaciones de uso de suelo y revistos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Para el efecto se establece el siguiente cuadro:

Para usos residenciales:

Altura aprobada	Equivalencia en el PUGS	Uso de suelo aprobado	Equivalencia en el PUGS
1 a 3 pisos	Residencial de baja densidad	R1	Tipología 2
4 a 6 pisos	Residencial de media densidad	R2	Tipología 3
7 pisos en adelante	Residencial de alta densidad	R3	Tipología 4

Para usos industriales:



### ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

Uso de suelo aprobado	Equivalencia en el PUGS
I2	Industrial de mediano impacto (IMI)
I3	Industrial de alto impacto (IAI)
I4	Industrial de alto riesgo (IAR)

**Décimo Cuarta.** - Los propietarios de los predios que por efecto de los ajustes normativos realizados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado por esta ordenanza y que generen un mayor aprovechamiento edificatorio o una mayor compatibilidad en el uso de suelo en relación al Plan de Uso y Ocupación del Suelo, deberán pagar el valor monetario de la Concesión Onerosa de Derechos por el mayor aprovechamiento generado en los siguientes casos:

1. Cuando se otorgue un mayor aprovechamiento edificatorio en comparación al otorgado en el PUOS, al momento obtener de la Licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas mayores.
2. Cuando se acceda a una mayor compatibilidad de uso de suelo de acuerdo a la actividad específica del CIIU, cuando esta no se haya encontrado permitida en el uso de suelo del PUOS, al momento de tramitar la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas.

**Décimo Quinta.**- La vialidad local constante en el Mapa PUOS V2 que se incorpora al mapa PUGS V3 y la vialidad local constante en los mapas viales de planes complementarios anteriores al PUGS, seguirán vigentes, sin perjuicio de la derogatoria de los planes, hasta la aprobación de los nuevos planes viales locales que serán elaborados por parte de las administraciones zonales en el plazo de seis (6) meses, mismos que podrán actualizar el mapa PUGS V3, con excepción de la vialidad del Plan Especial Bicentenario que se modifica en los mapas viales incorporados a este plan.

**Décimo Sexta.** - Desígnese a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como el Operador Urbano a cargo de la ejecución de los instrumentos de planificación y gestión que le correspondan conforme sus competencias.

Las entidades municipales seguirán ejerciendo las competencias de gestión urbana que les correspondía antes de la aprobación de la presente Ordenanza y que de acuerdo al PUGS serán asumidas por el Operador Urbano, mientras éste no se encuentre completamente operativo.

**Décimo Séptima.** - El factor "alfa" de la fórmula para el cálculo del valor de la Concesión Onerosa de Derechos deberá ser revisado cada año; y, de ser el caso, ajustado de acuerdo a



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

variables macroeconómicas del país y del Distrito Metropolitano de Quito. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda emitirá un informe con el análisis y revisión de dicho valor, sustentando debidamente con análisis técnicos y considerando los parámetros mencionados, para consideración y aprobación del Concejo Metropolitano de Quito, mediante resolución.

**Décimo Octava.** - Dispóngase a todas las entidades y empresas públicas metropolitanas remitir a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda la cartografía de las diferentes afectaciones que generen en el marco de sus competencias, para la actualización de los informes de regulación metropolitana.

**Décimo Novena.**- Para los predios de propiedad pública o privada en la que, previo licenciamiento de construcción, habilitación de suelo o actividad económica, se evidencie un mayor aprovechamiento derivado de un beneficio urbanístico (clasificación, uso de suelo y coeficiente de ocupación total) determinado en el PUGS en comparación con el PUOS vigente a la fecha previo a la sanción a la presente ordenanza (Ordenanza No. OT-001-2019-PUOS), será motivo de cobro por concepto de Concesión Onerosa de Derecho, según lo establecido en el artículo No. 72 de la LOOTUGS. Ante la necesidad urgente de reactivación económica en la ciudad, el pago por concepto de Concesión Onerosa, para habilitación de suelo, edificabilidad o para cualquier otro beneficio, se realizará como requisito previo a la obtención de la licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas mayores del mismo.

Para los predios que no tengan asignación de edificabilidad máxima, las entidades colaboradoras, previa emisión de Certificado de Conformidad, verificarán dicho aprovechamiento excedente y notificarán a la Administración Zonal correspondiente para el respectivo cálculo del monto de COD a pagar y emisión de orden de pago.

Para los predios que apliquen a compra de edificabilidad a través de la asignación de edificabilidad máxima, seguirán el procedimiento establecido en el presente instrumento.

Para la emisión de Licencia Única de Actividad Económica (LUAE), la Administración Zonal correspondiente comprobará que la compatibilidad relacionada a la actividad económica evidencie un mayor aprovechamiento del uso de suelo y sus compatibilidades con el CIU. En caso de que dicha actividad económica fuera permitida con el uso de suelo vigente a la fecha previo a la sanción de la presente ordenanza, la emisión de la LUAE no será motivo de cobro de COD.

Todas las asignaciones otorgadas con anterioridad en el plan de uso y ocupación de suelo, que hayan estado condicionados a una acción o compensación y que a la fecha de aprobación de este instrumento se encuentren en trámite, se mantendrán vigentes pese a la publicación de la presente ordenanza.





## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

**Vigésima.-** La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, para cualquiera caso de mayor aprovechamiento de suelo o edificabilidad, cuando el predio se encuentre en zona de susceptibilidad a riesgo por movimientos de masa, subsidencia o inundación, deberá emitir su informe específico donde indique el grado y tipo de riesgo con las recomendaciones necesarias de ser el caso, para con este insumo la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda analice de manera integral la factibilidad o no del cambio solicitado.

**Vigésima Primera.** - Los informes, estudios, documentos, anexos, apéndices, y demás documentos presentados y que sirven de sustento para la aprobación de la presente ordenanza, son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que los han elaborado y/o emitido.

En el caso de comprobarse falta de sustento técnico o legal, ocultación o falsedad en los informes, estudios, documentos, apéndices y demás anexos, que haya conllevado al error del Concejo Metropolitano en la aprobación de la presente ordenanza, serán responsables los funcionarios que los hayan realizado y/o emitido.

**Vigésima Segunda.** - La compra de edificabilidad que será objeto de cobro por la Concesión Onerosa de Derechos, será a partir de la edificabilidad básica establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**Vigésima Tercera.** - El Apéndice de actividades económicas C2\_2.3\_01, del Plan de Uso de Suelo, podrá ser modificado, complementado, o incluirse nuevas actividades a través de Resolución del Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, o de la autoridad que éste delegue, de conformidad con la normativa metropolitana vigente.

**Vigésima Cuarta.** - La Zona Especial de Interés Social, serán incorporadas en las centralidades determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

### Disposiciones Transitorias

**Primera.-** En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el Concejo Metropolitano de Quito aprobará la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial, Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Segunda.** - Para la correcta aprobación del Régimen de Suelo constante en la disposición transitoria que antecede, todas las secretarías metropolitanas en el plazo de cuarenta y cinco (45) días contados desde la aprobación de la presente Ordenanza, remitirán a la Comisión de Uso de Suelo la identificación de las normas relativas a sus correspondientes materias que deben ser reformadas para articularse a las disposiciones del PUGS.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

La reforma de las normas correspondientes se realizará a través de disposiciones que se incluirán en la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial, Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Tercera.** - En el plazo máximo de ciento veinte (120) días, contados desde la aprobación de este instrumento, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Unidad Especial Regula Tu Barrio deberán presentar el proyecto de Ordenanza que establezca los requisitos, parámetros y procedimientos para los procesos de regularización de asentamientos humanos para regularización prioritaria.

**Cuarta.** - En el plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la entidad encargada de la seguridad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito desarrollará la información cartográfica sobre gestión de riesgos, orientada a definir la mitigación del riesgo en zonas susceptibles a diferentes amenazas.

**Quinta.** - La entidad encargada del ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en un plazo de ciento ochenta (180 días) contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza actualizará los límites y planes que forman parte del Sistema Metropolitano de Áreas de Protección, en función de lo establecido en el PUGS para la actualización de las Ordenanzas correspondientes.

**Sexta.** - En el plazo de treinta (30) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el Gerente de la Empresa de Hábitat y Vivienda, presentará al Directorio de esta Empresa Pública la planificación estratégica y organizacional para la implementación del Operador Urbano.

**Séptima.** - En el plazo de sesenta (60) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el Directorio de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda aprobará la conformación del Operador Urbano, a partir de lo cual se implementarán las acciones jurídicas y administrativas necesarias para el inicio de sus funciones. El Operador Urbano deberá estar completamente operativo al momento de la entrada en vigencia del PUGS.

**Octava.** - En el plazo de noventa (90) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda presentará para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo las resoluciones e instructivos necesarios para la formulación, presentación y aprobación de planes complementarios, mismos que deberán



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

aprobarse por parte de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda al día siguiente de la entrada en vigencia del Régimen de Suelo.

**Novena.** - En el plazo de ciento cincuenta (150) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza el ente responsable del territorio, hábitat y vivienda desarrollará la propuesta de las normas técnicas de los estándares urbanísticos que las requieran, con el fin de dar inicio a las socializaciones correspondientes, previa su emisión un día después de la entrada en vigencia del Régimen de Suelo, unificando todas las normas y reglas técnicas en este cuerpo normativo.

**Décima.** - En el plazo de ciento veinte (120) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el ente responsable del territorio, hábitat y vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, definirá el instructivo para la asignación de la norma específica de los predios con código de edificabilidad de equipamiento, para su emisión un día después de la entrada en vigencia del Régimen de Suelo.

**Décimo Primera.**- En el plazo de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza el ente responsable del desarrollo productivo y competitividad, en coordinación con el ente responsable de territorio, hábitat y vivienda , desarrollará las resoluciones, instructivos y condiciones de implantación, necesarios para el licenciamiento de actividades preexistentes incompatibles así como para el licenciamiento de las actividades restringidas según el cuadro de compatibilidad de uso de suelo del PUGS. Dicha normativa deberá emitirse un día después de la entrada en vigencia del Régimen de Suelo.

**Décimo Segunda.** - En el plazo de ciento cincuenta (150) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza el ente responsable del territorio, hábitat y vivienda desarrollará las resoluciones e instructivos necesarios para la aplicación de los Apéndices que forman parte del PUGS. Dicha normativa deberá emitirse un día después de la entrada en vigencia del Régimen de Suelo.

**Décimo Tercera.** - En el plazo de sesenta (60) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el ente responsable de la movilidad emitirá la Resolución con los lineamientos técnicos y procedimentales, así como los términos para la presentación de la planificación vial que contenga vías de jerarquía local urbanas por parte de las administraciones zonales.

**Décimo Cuarta.** - En el plazo de ciento veinte días (120) días contados a partir de la emisión de los lineamientos técnicos y procedimentales referidos en la disposición anterior, las administraciones zonales del Distrito Metropolitano de Quito presentarán al ente responsable de la movilidad, los planes viales de la circunscripción de los territorios de cada administración, que serán enviados al Concejo Metropolitano de Quito para su debida aprobación a través de resolución.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

**Décimo Quinta-** En el plazo de noventa (90 días) contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la entidad encargada de la movilidad en coordinación con la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, desarrollarán las resoluciones e instructivos necesarios para la aprobación de trazados viales en el DMQ. Dichas resoluciones e instructivos serán aprobados un día después de la entrada en vigencia del Régimen de Suelo.

**Décimo Sexta-** En el plazo de ciento veinte (120) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda desarrollará las resoluciones e instructivos necesarios para la aplicación del régimen de propiedad horizontal en el Distrito Metropolitano de Quito, de ser necesario. Dichas resoluciones e instructivos serán aprobados un día después de la entrada en vigencia del Régimen de Suelo.

**Décimo Séptima.** - En el plazo de trescientos sesenta y cinco días (365) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda desarrollará, previo la socialización correspondiente, las resoluciones e instructivos necesarios para la aplicación de los Instrumentos de Gestión de Suelo.

**Décimo Octava.** - En el plazo de noventa (90 días) contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en coordinación con la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda desarrollará las resoluciones e instructivos necesarios para la aplicación y cobro de Concesión Onerosa de Derechos, en todos los casos aplicables. Dichas resoluciones e instructivos serán aprobados un día después de la entrada en vigencia del Régimen de Suelo.

**Décimo Novena.** - En el plazo de noventa (90 días) contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda preparará los instructivos para la creación del Catálogo de Proyectos de Desarrollo Urbano para inversión de la Concesión Onerosa de Derechos. Dicho instructivo se aprobará un día después de la entrada en vigencia del Régimen de Suelo.

**Vigésima:** En el plazo de noventa (90) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza el Instituto Metropolitano de Capacitación realizará la capacitación a las entidades municipales pertinentes de los contenidos del Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado, para su correcta aplicación y ejecución.

**Vigésimo Primera:** En el plazo de ciento sesenta y cinco (165) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza el Instituto Metropolitano de Capacitación realizará la capacitación de la normativa secundaria requerida a partir de la aprobación del PUGS a las entidades municipales pertinentes, en el ámbito de sus competencias.

**Vigésimo Segunda:** En el plazo de ciento veinte (120) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Dirección Metropolitana Informática, en conjunto con la



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, diseñará y realizará las modificaciones a implementar en los sistemas del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo, del Informe de Regulación Metropolitana y el sistema SLUM, conforme a los contenidos del Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado. Las modificaciones en los sistemas se pondrán en marcha el día de la entrada en vigencia del PUGS, para lo cual los funcionarios responsables de cada proceso serán debida y oportunamente capacitados.

**Vigésimo Tercera:** En el plazo de ciento veinte (120) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Dirección Metropolitana de Catastros, diseñará y realizará las modificaciones a implementar en el sistema SIREQ, conforme a los contenidos del Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado. Las modificaciones en este sistema se pondrán en marcha el día de la entrada en vigencia del PUGS, para lo cual los funcionarios responsables de cada proceso serán debida y oportunamente capacitados.

**Vigésimo Cuarta:** En el plazo de ciento veinte (120) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos, en coordinación con la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, diseñará y realizará las modificaciones a implementar en el sistema informático de la Licencia Única de Actividades Económicas LUAE, conforme a los contenidos del Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado. Las modificaciones en este sistema se pondrán en marcha el día de la entrada en vigencia del PUGS, para lo cual los funcionarios responsables de cada proceso serán debida y oportunamente capacitados.

**Vigésimo Quinta:** En el plazo de treinta (30) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la entidad encargada de la comunicación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con el apoyo de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, presentará a la Comisión de Uso de Suelo, para su conocimiento, un plan de difusión de los contenidos aprobados en el PUGS para alcanzar una oportuna divulgación de la nueva normativa que entrará en vigencia.

**Vigésimo Sexta:** Una vez conocido el plan de difusión por parte de la Comisión de Uso de Suelo, la entidad encargada de la comunicación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ejecutará el plan durante todo el tiempo restante del presente régimen transitorio, hasta la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

**Vigésimo Séptima:** En el plazo de noventa (90) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la entidad encargada del ambiente, en coordinación con la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, la entidad encargada del desarrollo productivo y competitividad, así como con la entidad encargada de seguridad y riesgos en el Distrito Metropolitano de Quito, desarrollará una propuesta de nueva clasificación industrial para fines de licenciamiento y compatibilidades, misma que será presentada para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo. Dicha clasificación se aprobará un día después de la entrada



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

en vigencia del Régimen de Suelo y pasará a formar parte de la clasificación de actividades económicas del PUGS.

**Vigésimo Octava.** - En el plazo de ciento ochenta (180) días a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá, mediante resolución administrativa, los lineamientos mínimos exigibles para los protocolos de espacio público de las actividades económicas restringidas.

**Vigésimo Novena.** - En el plazo de noventa (90) días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá los lineamientos e instructivos para la aplicación del instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial y de los estándares sostenibles patrimoniales.

**Trigésima.** - En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles en coordinación con la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda presentarán para conocimiento del Concejo Metropolitano el listado de bienes inmuebles Municipales que conformarían el Banco de Suelos, en la que constarán las características de cada uno de ellos y datos de titularidad.

**Trigésimo Primera.** - En el plazo de sesenta (60) días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda presentará para conocimiento del Concejo Metropolitano las fichas informativas que contengan los datos normativos para cada uno de los polígonos de intervención aprobados dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Trigésimo Segunda.** - En el plazo de ciento veinte (120) días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda remitirá al Registro de la Propiedad las afectaciones generadas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, para ser actualizadas en el Informe de Regulación Metropolitana.

**Trigésimo Tercera.** - En el plazo de noventa (90) días a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la entidad encargada del desarrollo productivo y competitividad deberá presentar los programas y proyectos públicos permanentes para apoyo y activación de las áreas definidas como Usos Múltiples en el PUGS, priorizando las centralidades definidas en dicho Plan.

**Trigésimo Cuarta.** - En un plazo de seis (6) meses a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Asamblea Barrial de la Floresta, el Comité Barrial legalmente constituido y demás organizaciones pertinentes, presentarán para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo la propuesta del Plan Complementario La Floresta, mientras tanto, continuará vigente el Plan Especial de Ordenamiento Territorial del Sector de La Floresta.



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

**Trigésimo Quinta.-** En el plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días contado a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la entidad encargada de la Seguridad y Gobernabilidad presentará al Concejo Metropolitano una propuesta de ordenanza que contenga estrategias para la prevención de la susceptibilidad a amenazas y riesgos en los tejidos definidos en los mapas de riesgos, relacionados con la ejecución de infraestructura de viviendas de familias de escasos recursos económicos.

**Trigésimo Sexta.-** En el plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la entidad responsable de la administración de parques metropolitanos y espacios públicos en coordinación con el operador urbano, presentará el plan de gestión para la transformación en parques metropolitanos a las áreas definidas como equipamientos para tales en Calderón, Cumbayá, y los parques metropolitanos que forman parte del AIER Atacazo-Pichincha; y, priorizará la gestión del proyecto integral constante en el PUGS como parque lineal de la antigua línea férrea.

**Trigésimo Séptima. -** En un plazo de noventa (90) días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana Metro de Quito, en coordinación con la EPMOP, aplicará el instrumento de anuncio de proyecto, con la indicación de la zona de influencia del proyecto Metro de Quito, para fijar y congelar los avalúos actuales de esos polígonos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la LOOTUGS.

**Trigésimo Octava. -** El PUOS está elaborado en base de la delimitación cantonal y parroquial remitida oficialmente por el Comité Nacional de Límites Internos (CONALI). En un plazo de 180 días a partir de la aprobación de la presenta ordenanza, la entidad encargada de coordinación territorial y participación ciudadana, presentará la o las ordenanzas modificatorias de esta delimitación en la normativa metropolitana vigente.

**Trigésimo Novena. -** En el plazo de ciento ochenta (180) días a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda presentará a la Comisión de Uso de Suelo, para su conocimiento, la actualización de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. Estas reglas serán expedidas por medio de una resolución administrativa de la máxima autoridad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o su delegado. Hasta que se produzca dicha actualización, seguirán en vigencia las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo anexas al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Cuadragésima. -** En el plazo máximo de un (1) año contado a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la Unidad Especial Regula tu Barrio y la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, deberán actualizar la normativa que sea necesaria relativa a la relocalización para los



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

asentamientos humanos de hecho, que no cumplen con los parámetros de regularización prioritaria.

De igual manera, la Unidad Especial Regula tu Barrio en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda deberán elaborar la normativa respectiva para los asentamientos humanos de hecho que sean susceptibles a regularización prioritaria.

**Cuadragésima Primera.** - En el plazo de sesenta (60) días, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad presentará a la Comisión de Hábitat y Vivienda el proyecto de reforma al texto del Título IV.8 *“DE LA SEGURIDAD, CONVIVENCIA CIUDADANA Y GESTIÓN DE RIESGOS DE EL PROCESO DE VALORIZACIÓN Y FINANCIAMIENTO PARA LA RELOCALIZACIÓN DE FAMILIAS DAMNIFICADAS Y EN ALTO RIESGO NO MITIGABLE”*, de la Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con base en plan parcial de zonas especiales de interés social del subparágrafo II, del parágrafo III del capítulo 1 del PUGS.

**Cuadragésima Segunda.** - Con la finalidad de garantizar la fidelidad de los documentos y anexos que forman parte del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) y, el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), la Secretaría de Territorio asegurará tecnológicamente lo aprobado por la Concejo Metropolitano.

### Disposiciones Reformatorias

**Primera.** - Sustitúyase el numeral 3 del artículo 2112, del Libro IV del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:

“3. El PMDOT tendrá vigencia de doce años.”

### Disposiciones Derogatorias

**Primera.** - Deróguese la normativa de igual o menor jerarquía que se oponga a las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

**Segunda.** - Deróguese la Ordenanza No. 0041 de 22 de febrero de 2015 y sus Anexos.

**Tercera.** - Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 0127 sancionada el 25 de julio de 2016, y sus reformas mediante Ordenanza Metropolitana No. 0210 sancionada el 12 de abril de 2018 y Ordenanza Metropolitana No. T-001-2019-PUOS sancionada el 5 de noviembre de 2019.

**Cuarta.** - Deróguese la Ordenanza de zonificación No. 0018 de 14 de octubre de 2005, que aprueba la *“Ordenanza de zonificación que aprueba la regularización vial, los usos de suelo y la*





## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

*asignación de ocupación del suelo y edificabilidad para el sector La Mariscal”, y sus reformas mediante ordenanzas No. 0020 del 14 de abril de 2006 y No. 0036 de 6 de febrero de 2009.*

**Quinta.** - Deróguese la Ordenanza No. 005 del 6 de marzo de 2006 que aprueba el Plan Parcial Calderón y sus reformas mediante Ordenanzas No. 0039 de 16 de mayo de 2009, No. 0209 sancionada el 5 de abril de 2018, y No. 295 sancionada el 08 de febrero de 2019.

**Sexta.** - Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 058 aprobada el 14 de noviembre de 2001, la Ordenanza Especial No. 3534 aprobada el 4 de agosto de 2004, y Ordenanza No. 3774 aprobada el 15 de diciembre de 2008, referentes al Plan Ciudad Quitumbe.

**Séptima.** - Deróguese la Ordenanza de zonificación No. 0029 aprobada el 11 de enero de 2008, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Tumbaco (PPZT).

**Octava.** -Deróguese la Ordenanza de zonificación No. 0030 sancionada el 11 de enero de 2008, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Los Chillos (PPZCH).

**Novena.** - Deróguese la Ordenanza de zonificación No. 033 sancionada 25 de enero de 2009, que contiene el Plan Especial de Guápulo.

**Décima.** - Deróguese la Ordenanza de zonificación No. 0035 aprobada el 3 de febrero de 2009, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las Parroquias Nayón y Zámbriza.

**Décimo Primera.** - Deróguese la Ordenanza de zonificación No. 0037 sancionada el 20 de marzo de 2009, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto - parroquias nororientales - (PPZA).

**Décimo Segunda.** - Deróguese la Ordenanza Especial No. 0004 sancionada el 31 de octubre de 2005, que aprueba el Proyecto Urbanístico “El Garrochal” ubicado Avenida Simón Bolívar, Sector Turubamba, y su reforma mediante Ordenanza No. 0017 sancionada el 20 de julio de 2009.

**Décimo Tercera.** - Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 0352 sancionada el 01 de febrero de 2013 que aprueba el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del parque de la ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano.

**Décimo Cuarta.** - Deróguese la Ordenanza No. 058 sancionada el 09 de mayo de 2014, que aprueba el PUAE “Plataforma Gubernamental Productiva de los Sectores Estratégicos y Empresas Públicas”



## ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

**Décimo Quinta.** - Deróguese la Ordenanza del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial No. 001 sancionada el 09 de mayo de 2019, que aprueba la “Zona Especial de Desarrollo Económico de Quito (ZEDE-Quito), ubicado en la parroquia de Tababela.

**Décimo Sexta.** - Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 0325 del Proyecto Urbano-Arquitectónico denominado “El Girón de Chillogallo”, sancionada el 18 de octubre de 2010.

**Décimo Séptima.-** Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 003 que contiene la ORDENANZA REFORMATORIA DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, POR LA CUAL SE INCORPORA EN EL LIBRO VII, DEL USO DE SUELO, EL TÍTULO VIII, QUE REGULA EL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS ECO-EFICIENTES UBICADOS EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA METROPOLITANO DE TRANSPORTE Y PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE), sancionada el 02 de mayo de 2019.

**Décimo Octava.** - Deróguese las Resoluciones No. STHV-032-2020, No. STHV-053-2020, No. STHV-12-2017 de 18 de diciembre de 2017, No. STHV-17-2018 de 29 de noviembre de 2018, No. STHV-31-2019 de 6 de septiembre de 2019, No. STHV-32-2019 de 16 de septiembre de 2019, emitidas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

**DISPOSICIÓN FINAL.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, sesión modalidad presencial del 13 de septiembre de 2021.

ISAAC SAMUEL Firmado digitalmente  
BYUN OLIVO por ISAAC SAMUEL  
BYUN OLIVO

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN



### ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021

El Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (E), certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en la sesión No. 170 extraordinaria, de 30 de agosto de 2021; y, en la sesión No. 173 extraordinaria, de 13 de septiembre de 2021. Distrito Metropolitano de Quito, 13 de septiembre de 2021.

ISAAC  
SAMUEL  
BYUN OLIVO

Firmado digitalmente por  
ISAAC SAMUEL  
BYUN OLIVO

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, 13 de septiembre de 2021.

#### EJECÚTESE:



Firmado electrónicamente por:  
**JORGE HOMERO  
YUNDA MACHADO**

Dr. Jorge Yunda Machado  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 13 de septiembre de 2021.- Distrito Metropolitano de Quito, 13 de septiembre de 2021.

ISAAC  
SAMUEL  
BYUN OLIVO

Firmado digitalmente por  
ISAAC SAMUEL  
BYUN OLIVO

Abg. Isaac Samuel Byun Olivo  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

Acción	Responsable	Unidad	Fecha	Sumilla
Elaboración Formato:	Gabriela Enríquez	AGC	2021-09-13	MYRIAM GABRIELA ENRIQUEZ ULLORA
Revisión Formato:	Nelson Calderón	PSC (S)	2021-09-13	NELSON CLEMENTE CALDERON RUIZ