

RESOLUCIÓN No. STHV-031-2019

Arq. Rafael Carrasco Quintero
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

CONSIDERANDO:

- Que, es competencia exclusiva del Gobierno del Distrito Metropolitano Autónomo *“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”* y *“ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 264 numerales 1, 2, y 266 de la Constitución de la República del Ecuador, 55 literales a) y b) y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que, es función del Gobierno del Distrito Metropolitano Autónomo *“Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley, y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública distrital correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad y continuidad, solidaridad, subsidiariedad, participación y equidad”*, de acuerdo con lo previsto en el literal f) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que, el Concejo Metropolitano Quito, en el contexto del ordenamiento jurídico citado y en ejercicio de sus atribuciones previstas en los literales a) y v) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre otras disposiciones, emite Ordenanza Metropolitana No. 172 de 25 de julio de 2016, reformada mediante ordenanzas metropolitanas No. 192, 172, 432, 060 y 210, esta última de 12 de abril de 2018; que establecen el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, el Régimen General del Suelo, y zonas de promoción especial que corresponde a zonas ZC (sin datos de uso de suelo y/o aprovechamiento), entre otros aspectos, ordenanzas que en unos casos han sido derogadas y su texto incorporado al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, como es el caso de la Ordenanza 172 que regulaba el Régimen General del Suelo;
- Que, el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, emitido con Ordenanza Metropolitana No. 001 publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 902 de 7 de mayo de 2019, en el artículo Art. IV.1.31, establece que *“la administración metropolitana podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias*

de proyección metropolitana, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y metropolitano, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Metropolitano”;

Que, el referido Código Municipal, en el Art. IV.1.66, numeral 1 letra g), dispone que “*los predios con zonificación ZC, cuya superficie sea inferior a 10.000 m² o inferior a 3.000 m² para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT, podrán solicitar a la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano-arquitectónico que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno*”; y, “*Los predios cuya superficie sea superior a 10.000 m² o superior a 3.000 m² para predios ubicados en áreas de centralidades debidamente establecidas en el PMDOT podrán optar, a más del procedimiento referido en los párrafos anteriores, por solicitar la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbanístico arquitectónico especial (PUAE) bajo los procedimientos y normativa previstos para tal efecto*”;

Que, es necesario establecer una norma técnica que permita determinar la asignación de uso del suelo y aprovechamientos de lotes con tipología espacial ZC que corresponde a zona por concertar o lotes sin datos, y a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda sustentar el proyecto de resolución del proyecto urbano-arquitectónico, o la Ordenanza del proyecto urbanístico arquitectónico especial-PUAE, previo la aprobación del Concejo Metropolitano; y,

En ejercicio de sus atribuciones que le confiere el Art. IV.1.66, numeral 1 letra g), Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE:

La siguiente:

NORMA TÉCNICA PARA DETERMINAR LA ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO Y APROVECHAMIENTO DE LOTES CON ZONIFICACIÓN ZC MEDIANTE UN PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO I

Consideraciones Generales

Artículo 1.- Objeto.- La presente Resolución tiene por objeto establecer el procedimiento, los requisitos y proceso de análisis urbano para determinar la

asignación de uso de suelo y aprovechamiento O zonificación para lotes con Zonificación Especial ZC.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones de la presente Resolución se aplicarán únicamente para los lotes con asignación de **Zonificación Especial ZC**, prevista en el Art. IV.1.66 numeral 1, literal g), del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, emitido con Ordenanza Metropolitana No. 001 publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 902 de 7 de mayo de 2019, mediante la implementación de un proyecto urbano arquitectónico – PUA.

Artículo 3.- Excepción.- Se exceptúa de este procedimiento los predios que se encuentren en los siguientes procesos:

- Planes parciales, planes especiales, proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales (PUAE) vigentes. En el caso de que el lote en análisis se encuentre dentro de uno de los instrumentos de planificación mencionados, únicamente podrán asignar el uso y aprovechamiento del suelo a través de una modificatoria a la Ordenanza vigente, mediante la cual fue aprobada dicho instrumento, observando el proceso de análisis previsto en el presente instrumento.
- Los que se encuentren dentro de las circunscripciones territoriales de propiedad comunitaria.
- Los predios que a más de la zonificación ZC, cuenten con otras asignaciones de zonificación, deberán respetar los límites físicos establecidos en el PUOS, y no se podrán modificar mediante el presente instrumento.

Artículo 4.- Dependencia responsable del procedimiento.- La dependencia responsable de la recepción y proceso de las solicitudes por parte de los propietarios de los lotes que se encuentren con asignación de Zonificación Especial ZC, será la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO Y DE LOS REQUISITOS

Artículo 5.- Procedimiento.- La recepción, proceso y análisis de las solicitudes será el siguiente:

- a) **Ingreso de la solicitud para el análisis de los porcentajes de uso y ocupación del suelo del entorno.-** El administrado ingresará la solicitud suscrita por el o los propietarios del lote o su representante legal (mediante poder notariado) y dirigida a la máxima autoridad de la entidad responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, solicitando el análisis de los porcentajes de uso y ocupación del suelo del entorno del lote con Zonificación Especial ZC, en la cual se identifique:

- i. La o las personas solicitantes, propietario(s) o representante legal;
- ii. El o los números de predio de los lotes, que se encuentren con asignación de Zonificación Especial ZC.
- iii. Informe de Regulación Metropolitana (actualizado).

En caso de que el lote se encuentre bajo la figura de Derechos y Acciones, la solicitud deberá estar suscrita por la totalidad de propietarios de inmueble.

En caso de que los datos del área gráfica no coincidan con los datos del área de la escritura en el Informe de Regulación Metropolitana, será responsabilidad del administrado regularizar los datos para poder procesar la solicitud.

b) Análisis de los porcentajes de uso y ocupación del suelo del entorno.-

En un plazo de quince (15) días, contados a partir del ingreso de la solicitud, la entidad responsable de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo realizará el respectivo análisis de los porcentajes de uso y ocupación del suelo del entorno, en base a lo determinado en el Capítulo III de la presente resolución.

Información que será remitida al administrado con el fin de que este genere un PUA, que acoja y respete esos porcentajes de usos y ocupación del suelo del entorno.

c) Presentación del proyecto urbano-arquitectónico (PUA).- Una vez emitido

el documento que contenga el análisis de los porcentajes de uso y ocupación del suelo del entorno del lote con Zonificación Especial ZC, el administrado tendrá un plazo de cuarenta y cinco (45) días para ingresar en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la propuesta del PUA acogiendo y respetando dichos porcentajes de usos y ocupación del suelo del entorno y especificando los aportes urbanísticos que genera el proyecto en uno o varios de los siguientes aspectos: Áreas verdes, equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector.

En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento de suelo o requiera apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa.

En caso de que en el tiempo establecido no se ingrese esta propuesta, se archivará y se deberá iniciar nuevamente el proceso.

d) Revisión e Informe técnico.- En un plazo de quince (15) días, contados a

partir del ingreso de la propuesta del PUA por parte del Administrado, la entidad responsable de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo revisará que la propuesta del PUA, concuerde con lo determinado en el análisis de los porcentajes de

uso y ocupación de suelo del entorno del lote con Zonificación Especial ZC. Producto de esta revisión y cumplimiento, se elaborará el respectivo informe técnico, mediante el cual se determine técnicamente las asignaciones de uso y ocupación en lote con Zonificación Especial ZC.

En caso que la propuesta del PUA, no cumpla con lo determinado en el análisis del entorno, esta será devuelta justificadamente al administrado con el fin de que se proceda a las respectivas correcciones, para lo cual tendrá un plazo de quince (15) días para acatar dichas correcciones, en caso de que en el tiempo establecido no se ingrese esta propuesta, se entenderá archivará el proceso y deberá iniciar nuevamente el trámite.

- e) **Conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.**- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitirá el informe técnico que contendrá el análisis urbanístico y la propuesta técnica de asignación de datos para los lotes con Zonificación Especial ZC, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y su respectivo trámite legislativo.
- f) **Actualización en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).**- Una vez suscrita la Resolución respectiva, por parte del Concejo Metropolitano, la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, a través de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo procederá en el plazo de 15 días a cargar las asignaciones de aprovechamiento urbanístico aprobadas en la base cartográfica del PUOS, para su publicación en el nuevo IRM generado.

Artículo 6.- Requisitos obligatorios por parte del administrado.- El propietario del lote en análisis deberá adjuntar en el oficio de ingreso de la solicitud los siguientes documentos:

- a) En el caso de personas jurídicas copia certificada del nombramiento del representante legal, y de personas naturales la consignación de los nombres y apellidos completos y sus correspondientes números de cedula de ciudadanía o identidad.
- b) Informe de Regulación Metropolitana actualizado.
- c) Presentación de la propuesta del proyecto urbano arquitectónico que se plantea en el lote.

CAPÍTULO III DEL PROCESO DE ANÁLISIS

Artículo 7.- Análisis de la zonificación del entorno.- Las asignaciones de uso de suelo, ocupación y edificabilidad del entorno serán de responsabilidad de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, en base al análisis del radio de influencia descrita en el cuadro No. 2, mediante el cual se calculará los porcentajes de las asignaciones de uso de suelo del entorno del lote en análisis.

Cuadro No. 2 Radios de influencia para el análisis

Área del Lote	Radio de influencia*
Lotes hasta 3.000 metros cuadrados	100 metros
Lotes de 3.001 a 10.000 metros cuadrados	200 metros
Lotes de 10.000 a 100.000 metros cuadrados	400 metros
Lotes mayores a 100.000 metros cuadrados	600 metros

*Distancia medida radialmente desde cada uno de los vértices del lote.

La base para la asignación de datos tomará en cuenta lo siguiente:

- a) Del radio de influencia, se excluirán del análisis los usos de suelo que no generen aprovechamiento, estos son: uso de suelo de área de promoción y usos de suelo con zonificación A31 (protección de quebrada).
- b) En caso de que el análisis no genere datos para la asignación de uso de suelo y zonificación, la medición del radio de influencia tendrá como referencia el límite del polígono determinado en el PUOS con asignación ZC, en base al área del lote en análisis.

Artículo 8.- Criterios técnicos para la propuesta de asignación de uso de suelo y zonificación.- La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, en base al análisis de asignaciones de uso y ocupación del suelo descrito en el artículo anterior realizará un informe técnico que contenga la propuesta para la asignación de uso de suelo y/o aprovechamiento - zonificación para el lote en análisis, tomando en cuenta los siguientes casos:

Caso 1.- Para lotes que contengan uso de suelo diferente al uso de suelo denominado “Área de Promoción (Z)” y estén asignados con Zonificación Especial ZC.

- a) Para lotes asignados con uso de suelo diferente al de “área de promoción”, se mantendrá la clasificación y el uso de suelo asignado en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente.
- b) Para la asignación de zonificaciones que especifiquen la ocupación y edificabilidad, se realizará un análisis del porcentaje de cada una de las zonificaciones inmersas en cada uso de suelo, en base a la clasificación, escogiendo para la asignación en el lote, la zonificación con mayor porcentaje de área dentro de cada uso de suelo.
- c) Si el lote en análisis se encuentra en una zona catalogada como de riesgo alto y muy alto, se asignará la zonificación de menor aprovechamiento urbanístico (COS TOTAL) contenidas en el análisis del entorno.

Caso 2.- Para lotes que contengan dos clasificaciones de suelo (urbano y rural), y tengan asignación de Zonificación Especial ZC:

- a) En caso de que el lote, en su área útil cuente con dos clasificaciones de suelo (Urbano y Rural), no se permitirá el cambio en la clasificación de suelo del lote en análisis ni la modificación de estos límites.
- b) En base del área establecida por el radio de influencia, se realizará un análisis diferenciado de los usos de suelo y zonificaciones del entorno, en base a la clasificación de suelo.
- c) Las asignaciones de uso de suelo, tomarán en cuenta los porcentajes de uso de suelo del entorno en base a la clasificación, tendiendo a la simplificación de las asignaciones de uso de suelo para cada sección en el lote.
- d) Los usos de suelo se asignarán considerando hasta dos usos de suelo, en cada sector urbano o rural y tomando en cuenta los usos de suelo propuestos por el administrado, cuyo porcentaje guardará proporcionalidad con los porcentajes del entorno.
- e) Los porcentajes determinados en el literal anterior podrán ser modificados cuando el proyecto urbano-arquitectónico presentado por el administrado, proponga la implementación de uno o varios equipamientos (considerado como un aporte urbanístico) para lo cual se procederá de la siguiente manera:
 - Para proyectos que no prevean fraccionamiento o habilitación del suelo y se encuentren en suelo con clasificación urbana o rural se podrá asignar uso de suelo de equipamiento hasta el máximo del porcentaje del mayor uso de suelo del entorno en base a la clasificación.
 - Para proyectos que prevean fraccionamiento o habilitación del suelo, será de obligatorio cumplimiento la entrega a favor de la municipalidad el porcentaje de áreas verdes y de equipamientos según lo previsto en la normativa vigente, y las áreas determinadas para vías públicas. Adicionalmente al porcentaje establecido en la norma vigente, se podrá asignar uso de suelo de equipamiento hasta el máximo del porcentaje del mayor uso de suelo del entorno en base a la clasificación.
- f) Para la asignación de zonificaciones que especifiquen la ocupación y edificabilidad, se realizará un análisis del porcentaje de cada una de las zonificaciones inmersas en cada uso de suelo, en base a la clasificación, escogiendo para la asignación en el lote, la zonificación con mayor porcentaje de área dentro de cada uso de suelo.
- g) Si el lote en análisis se encuentra en una zona catalogada como de riesgo alto y muy alto, se asignará la zonificación de menor aprovechamiento urbanístico (COS TOTAL) contenidas en el análisis del entorno.

Caso 3.- Para lotes ubicados en suelo de clasificación rural y tengan asignación de Zonificación Especial ZC (Z2):

- a) Para lotes con clasificación de suelo rural no se permitirá el cambio de clasificación de suelo.
- b) En base del área establecida por el radio de influencia, se realizará un análisis diferenciado de los usos de suelo y zonificaciones del entorno, en referencia a la clasificación de suelo, incluyendo suelo urbano y rural.
- c) Para las asignaciones de uso de suelo, tomarán en cuenta los porcentajes de uso de suelo del entorno en base a la clasificación, considerando hasta dos usos de suelo del área con clasificación rural y tomando en cuenta los usos de suelo propuestos por el administrado, cuyo porcentaje guardará proporcionalidad con los porcentajes del entorno, adicionalmente, en caso que el radio de influencia incluya áreas con clasificación urbana, el porcentaje de suelo que ocupe esta clasificación será directamente asignado con uso de suelo agrícola residencial rural con zonificación A1002-35.
- d) Los porcentajes determinados en el literal anterior podrán ser modificados únicamente cuando el proyecto urbano-arquitectónico presentado por el administrado, proponga la implementación de uno o varios equipamientos (considerado como un aporte urbanístico) para lo cual se procederá de la siguiente manera:
 - Para proyectos que no prevean fraccionamiento o habilitación del suelo y se encuentren en suelo con clasificación urbana o rural se podrá asignar uso de suelo de equipamiento hasta el máximo del porcentaje del mayor uso de suelo del entorno en base a la clasificación.
 - Para proyectos que prevean fraccionamiento o habilitación del suelo, será de obligatorio cumplimiento la entrega a favor de la municipalidad el porcentaje de áreas verdes y de equipamientos según lo previsto en la normativa vigente, y las áreas determinadas para vías públicas. Adicionalmente al porcentaje establecido en la norma vigente, se podrá asignar uso de suelo de equipamiento hasta el máximo del porcentaje del mayor uso de suelo del entorno en base a la clasificación.
- e) Para la asignación de zonificaciones que especifiquen la ocupación de suelo y edificabilidad, se realizará un análisis del porcentaje de cada una de las zonificaciones inmersas en cada uso de suelo, en base a la clasificación, escogiendo para la asignación en el lote, la zonificación con mayor porcentaje de área dentro de cada uso de suelo.
- f) Si el lote en análisis se encuentra en una zona catalogada como de riesgo alto y muy alto, se asignará la zonificación de menor aprovechamiento urbanístico (COS TOTAL) contenidas en el análisis del entorno.

Caso 4.- Para lotes ubicados en suelo de clasificación urbano y tengan asignación de Zonificación Especial ZC (Z2):

- a) Para lotes con clasificación de suelo urbano no se permitirá el cambio de clasificación de suelo.
- b) En base al área establecida por el radio de influencia, se realizará un análisis diferenciado de los usos de suelo y zonificaciones del entorno, en referencia a la clasificación de suelo, excluyendo del análisis las áreas con suelo de clasificación rural.
- c) Los usos de suelo se asignarán considerando hasta dos usos de suelo, en base a la clasificación de suelo urbano y tomando en cuenta los usos de suelo propuestos por el administrado, cuyos porcentajes guardará proporcionalidad con los porcentajes del entorno.
- d) Los porcentajes determinados en el literal anterior podrán ser modificados únicamente cuando el proyecto urbano-arquitectónico presentado por el administrado, proponga la implementación de uno o varios equipamientos (considerado como un aporte urbanístico) para lo cual se procederá de la siguiente manera:
 - Para proyectos que no prevean fraccionamiento o habilitación del suelo y se encuentren en suelo con clasificación urbana o rural se podrá asignar uso de suelo de equipamiento hasta el máximo del porcentaje del mayor uso de suelo del entorno en base a la clasificación.
 - Para proyectos que prevean fraccionamiento o habilitación del suelo, será de obligatorio cumplimiento la entrega a favor de la municipalidad el porcentaje de áreas verdes y de equipamientos según lo previsto en la normativa vigente, y las áreas determinadas para vías públicas. Adicionalmente al porcentaje establecido en la norma vigente, se podrá asignar uso de suelo de equipamiento hasta el máximo del porcentaje del mayor uso de suelo del entorno en base a la clasificación.
- e) Para la asignación de zonificaciones que especifiquen la ocupación de suelo y edificabilidad, se realizará un análisis del porcentaje de cada una de las zonificaciones inmersas en cada uso de suelo, escogiendo para la asignación en el lote, la zonificación con mayor porcentaje de área dentro de cada uso de suelo.
- f) Si el lote en análisis se encuentra en una zona catalogada como de riesgo alto y muy alto, se asignará la zonificación de menor aprovechamiento urbanístico (COS TOTAL) contenidas en el análisis del entorno.

Artículo 9. Elaboración del informe técnico.- La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Política y

Planeamiento del Suelo, elaborará un informe técnico, en el cual se justifique la asignación de datos de usos de suelo y de zonificación para el o los lotes en análisis.

CAPÍTULO IV PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO

Artículo 10.- Proyecto Urbano Arquitectónico - PUA.- El PUA es una propuesta de diseño espacial desarrollado en concertación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que establece las condiciones de integración urbana y vial del proyecto con su contexto, mediante el análisis urbanístico del entorno y regido a la asignación de datos de usos de suelo y aprovechamiento establecidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Este proyecto deberá prever aportes urbanísticos, en función de las particularidades de cada caso, en uno o varios de los siguientes aspectos: Áreas verdes, equipamientos públicos o privados, espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector. Los porcentajes asignados para los sistemas públicos estarán regidos por la norma nacional o municipal vigente.

Este proyecto deberá acoger y respetar los porcentajes de uso y zonificación del entorno, determinados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en base al proceso establecido en la presente resolución.

Artículo 11.- Contenido del PUA.- El PUA contendrán los siguientes componentes:

- i. **Análisis urbanístico del entorno:** El administrado deberá realizar un análisis del entorno del lote, (en caso de que el administrado tenga más de un lote, se realizará el análisis independientemente para cada uno de los lotes) cuyo radio de influencia se establece en el cuadro No. 1, este análisis se enfocará en el déficit de áreas verdes públicas, equipamientos públicos, espacio público y conectividad peatonal y vehicular.

Cuadro No. 1 Radios de influencia

Área del Lote	Radio de influencia*
Lotes hasta 3.000 metros cuadrados	250 metros
Lotes de 3.001 a 10.000 metros cuadrados	400 metros
Lotes de 10.000 a 100.000 metros cuadrados	800 metros
Lotes mayores a 100.000 metros cuadrados	1000 metros

*Distancia medida radialmente desde cada uno de los vértices del lote.

- ii. **Presentación del Proyecto Urbano-Arquitectónico:** El administrado deberá presentar un proyecto urbano-arquitectónico en base al análisis urbanístico del entorno y con los porcentajes de uso de suelo y zonificación asignados por la entidad responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante una memoria técnica y planos que contengan el plan masa del proyecto propuesto, que prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos:
- Áreas verdes, equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector.

En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento de suelo o requiera apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa.

Los predios con asignación de **Zonificación Especial ZC** deberán respetar las áreas de protección de quebrada y las áreas con afectaciones especiales.

De igual forma en caso de que el lote en análisis no cumpla con una o más de las condiciones de aplicación previamente señaladas, el trámite será devuelto al administrado explicando las justificaciones del caso.

Artículo 12.- Requisitos complementarios para el análisis territorial.- La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, en caso de considerarlo necesario podrá solicitar a las entidades sectoriales, los informes técnicos correspondientes que se requieran de acuerdo a las condiciones de cada lote de análisis.

De ser necesario, el proceso de análisis podrá demandar una inspección de campo que permita verificar las características del lote y sus condiciones físicas y de su entorno.

Disposiciones Generales.-

Primera.- La presente Resolución tendrá vigencia hasta la sanción de la adecuación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, según lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

Segunda.- Una vez aprobada la respectiva Resolución por parte del Concejo Metropolitano, la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, a través de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo procederá a cargar la información del cambio aprobado en la base cartográfica del PUOS, para su publicación en el nuevo IRM generado.

Tercera.- Los cambios realizados por este concepto, se remitirán mensualmente, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo

Metropolitano, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 210.

Cuarta.- La dotación de infraestructura de soporte necesaria para la implantación del proyecto será de exclusiva responsabilidad del administrado.

Disposición Final. De la publicación y ejecución de la presente Resolución, encárguese a la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial y demás dependencias municipales involucradas.

La presente resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

Dada en Quito Distrito Metropolitano, el 06 de septiembre de 2019.

Arq. Rafael Carrasco Quintero
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA