

CONSIDERANDO

- 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, 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 “(...) derecho a un hábitat seguro y saludable (...)”, conforme lo dispuesto en los Arts. 23, 24 y 30 de la Constitución de la República;
- Que, es derecho de la población a 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*, conforme lo dispuesto en los Arts. 14 y 66, numeral 27 de la Constitución de la República del Ecuador;
- 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”, lo cual se complementa con lo previsto en los Arts. 5 numeral 6, y 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo-LOOTUGS;
- Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 66, reconoce y garantiza: “(...) 2.- El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”;
- 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. Lo cual se complementa con lo establecido en el artículo 12 de la Ley Orgánica de Planificación y Finanzas Públicas-LOPFP;
- Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo legal, establecen que son competencias de los gobiernos metropolitanos: "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. Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"; "2. Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";
- Que, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de “autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”, autonomía que “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”, de acuerdo con lo

señalado en los Arts. 238 de la Constitución de la República del Ecuador; 3, 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, la Ley Orgánica de Régimen Municipal en su artículo 2, numeral 1, establece que una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, es regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.

Que, son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: “(...) 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 (...)”; “(...)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 (...)”, de conformidad a lo determinado en los literales c) y e) del artículo 84 del COOTAD;

Que, son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado del distrito metropolitano de conformidad con los artículos 55 y 85 del COOTAD, las siguientes: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”; “b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, una de las atribuciones del Concejo Metropolitano es la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones en materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 87 *Ibídem*;

Que, a los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos les corresponden, entre otras, las siguientes atribuciones y obligaciones relacionadas con el uso y la gestión del suelo: expedir de actos administrativos y normativos en función de los principios previstos en el planeamiento urbanístico, aplicar de instrumentos de planeamiento urbanísticos y herramientas de gestión del suelo de conforma articulada con los planes de desarrollo, clasificar y subclasificar el suelo, asignar tratamientos urbanísticos, uso y aprovechamiento, según lo establecido por el artículo 91 de la LOOTUGS;

Que, la disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS, reformada a través de la Ley Orgánica para el Ordenamiento de la 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 (...)”;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 266 de la Constitución de la República, artículos 7 y 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal

EXPIDE:

ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO IV. DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1, DEL USO DE SUELO, TÍTULO I DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DE LA ORDENANZA 001 QUE CONTIENE EL CÓDIGO MUNICIPAL

Artículo único.- Sustitúyase el Título 1 “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito”, del Libro IV.1 “Del Uso de Suelo”, del Libro IV “Eje Territorial”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente:

TÍTULO I

DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

SECCIÓN I

OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN

Artículo Innumerado 1.- Objeto.- Las disposiciones de este Título tienen por objeto establecer el Régimen Urbanístico del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, y la competencia exclusiva, privativa y prevalente, en el uso, ordenación, ocupación, habilitación, edificabilidad, control y gestión del suelo, subsuelo y el espacio aéreo urbano, a través de las herramientas e instrumentos de planificación, planeamiento y gestión del suelo.

Artículo Innumerado 2.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones de este régimen serán aplicables a todo ejercicio de planificación urbana, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades respecto del suelo que sean realizados por entes públicos, privados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo Innumerado 3.- Glosario.-

- 1. Afectación vial.-** La afectación vial es una porción de terreno o franja que se le resta a un lote o inmueble por el trazado vial, paso o ampliación de vías (calles, pasajes, escalinatas). Ciclovías, etc.
- 2. Año horizonte.-** Año para cuyo tráfico previsible debe ser proyectada y planificada la vía.
- 3. Área computable.-** Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

4. **Áreas de protección.-** Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por la presencia de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural.
5. **Arista exterior de la calzada.-** Borde exterior de parte de la vía destinada a la circulación de vehículos en general.
6. **Arista exterior de la explanación.-** Es la intersección del talud del desmonte o terraplén con el terreno natural. Cuando el terreno natural circundante está al mismo nivel que la vía, la arista exterior de la explanación es el borde exterior de la cuneta.
7. **Asentamientos Humanos.-** Son los conglomerados de pobladores que se asientan, de modo concentrado o disperso, sobre el territorio del Distrito Metropolitano de Quito y que para su funcionamiento, requieren de la dotación de servicios básicos, vivienda digna y segura, espacio público de calidad y equipamientos sociales.
8. **Asentamientos Humanos de Hecho.-** Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.
9. **Berma.-** Franja longitudinal, pavimentada o no, comprendida entre el borde exterior de la calzada y la cuneta o talud.
10. **Bombeo.-** Pendiente transversal de la plataforma en tramos en tangente.
11. **Carril.-** Franja longitudinal en la que está dividida la calzada, delimitada o no por marcas viales longitudinales y con ancho suficiente para la circulación de una fila de vehículos.
12. **Carril de espera.-** Es el carril destinado en una intersección, con giro a la izquierda, a la detención del vehículo a la espera de oportunidad para realizar esta maniobra sin obstaculizar el tránsito de los carriles del sentido opuesto.
13. **Corredores Arteriales.-** Son aquellas vías de integración nacional, que entrelazan capitales de provincias, puertos marítimos, aeropuertos, pasos de frontera y centros de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del país.
14. **Definición vial.-** Es la especificación técnica de la sección transversal (ancho) de una vía en la propuesta del trazado vial, la cual es aprobada por el Concejo Metropolitano.
15. **Derecho de Vía.-** Es la faja de terreno permanente y obligatorio destinado a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente.
16. **Espacio aéreo.-** Es la extensión de la propiedad del suelo en su plano vertical superior, a partir del perfil superficial del terreno hasta la altura básica establecida en la zona respectiva, determinada en los instrumentos de planificación vigentes, salvo los límites establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente, respecto de afectaciones, servidumbres, administración, regulación, control y gestión de los sectores estratégicos, aeronáuticos, infraestructura pública, entre otros.
17. **Línea de intención vial.-** Son proyecciones de trazados viales que se encuentran planificados con la finalidad de mejorar la vialidad del sector y de la ciudad. La planificación de las líneas de intención vial, deberá cumplir con la normativa vigente, en lo relacionado al

dimensionamiento y sección transversal, y el análisis de condiciones físicas y pendientes máximas, la cual debe estar en función del flujo vehicular futuro según la zonificación del sector, para posterior aprobación de su diseño definitivo, de ser el caso.

- 18. Red vial cantonal urbana.-** Se entiende por red vial cantonal urbana, cuya competencia está a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, al conjunto de vías que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal, estén ubicadas en zonas de expansión urbana.
- 19. Red vial estatal.-** Se considera como red vial estatal, cuya competencia está a cargo del gobierno central, al conjunto de vías conformadas por las troncales nacionales que a su vez están integradas por todas las vías declaradas por el ministerio rector como corredores arteriales o como vías colectoras.
- 20. Red vial provincial.-** Se define como red vial provincial, cuya competencia está a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, al conjunto de vías que, dentro de la circunscripción territorial de la provincia, no formen parte del inventario de la red vial estatal, regional o cantonal urbana.
- 21. Red vial regional.-** Se define como red vial regional, cuya competencia está a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, al conjunto de vías que unen al menos dos capitales de provincia dentro de una región y que sean descentralizadas de la red vial estatal.
- 22. Red vial nacional.-** Se entiende por red vial nacional al conjunto de todas las carreteras y caminos existentes en el territorio ecuatoriano que componen el sistema vial nacional. La red vial nacional, en razón de su jurisdicción y competencia, está integrada por la red vial estatal, regional, provincial y cantonal urbana.
- 23. Regularización vial.-** Adaptar o adecuar vías existentes al sistema vial de un sector, a la trama vial del Distrito Metropolitano, acorde a lo establecido en la ley y normativa vigente. Se entiende que para que un tramo de vía pueda tratarse como regularización vial, el sector debe estar consolidado por lo menos en un 50%, con servicios básicos, y edificaciones.
- 24. Replanteo vial.-** El replanteo vial es la verificación “in situ” del trazado vial aprobado, en el cual se determinan las posibles afectaciones o adjudicaciones a los lotes o inmuebles.
- 25. Subsuelo.-** Es la extensión de la propiedad del suelo en su plano vertical inferior, a partir del perfil superficial del terreno hasta el límite aprobado en la respectiva licencia metropolitana urbanística de edificación, salvo los límites establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente, respecto de afectaciones, servidumbres, recursos naturales, productos del subsuelo, infraestructura pública, entre otros.
- 26. Suelo.-** Se entiende por suelo al soporte físico territorial, incluidos el subsuelo y el espacio aéreo urbano, en donde la población realiza sus actividades en búsqueda de un desarrollo integral y sostenible, y en donde se materializan las estrategias territoriales, de acuerdo con sus dimensiones, social, económica y ambiental.
- 27. Sistemas públicos de soporte.-** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son: los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, manejo de desechos sólidos, así como las redes viales y de transporte en todas sus modalidades y los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de

utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo. La cobertura y dotación de servicios básicos, vialidad y equipamientos para el DMQ deberán ser implementados acorde al ordenamiento territorial. Considerarán la estructura urbano-rural que evite la expansión y consolidación de los asentamientos humanos en suelo de producción, protección y que presenten amenazas altas o muy altas.

- 28. Vías.-** Son las estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los vehículos, ciclistas, peatones y semovientes, y, constituyen un esencial medio de comunicación que une regiones, provincias, cantones y parroquias de la República del Ecuador, cuya forma constitutiva tiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía.
- 29. Vías Expresas.-** Vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados.
- 30. Vías existentes.-** Corresponden a las vías de categoría local, peatonal, colectora, arterial, expresa y semi expresa incluidas en la trama vial del Distrito Metropolitano de Quito. Las vías existentes formarán parte de los mapas de planificación vial de las entidades responsables de acuerdo a su competencia.
- 31. Vías Semi-Expresas.-** Vías de circulación con control parcial de accesos.
- 32. Vías Arteriales.-** Vías de integración nacional, que entrelazan capitales de provincias, puertos marítimos, aeropuertos, pasos de frontera y centros de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del país. Enlazan las vías expresas y las vías colectoras.
- 33. Vías Colectoras.-** Son aquellas vías que tienen como función colectar el tráfico de las zonas locales para conectarlos con los corredores arteriales, bajo el principio de predominio de la accesibilidad sobre la movilidad. Enlazan las vías arteriales y las vías locales.
- 34. Vías Locales.-** Se constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan con las vías colectoras.
- 35. Vías programadas.-** Son vías proyectadas, planificadas en los mapas viales, que cuentan con trazado vial aprobado o que constan como líneas de intención vial.

Artículo Innumerado 4.- Fines del Régimen Administrativo del Suelo.- Son fines del Régimen Administrativo del Suelo:

1. Establecer las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, mediante la asignación usos, aprovechamientos y ocupación del suelo urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia con lo establecido en el Plan de Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, buscando la eficiencia del suelo y sus vocaciones.
2. Promover el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, que favorezca el cumplimiento de los derechos: a la ciudad, a la soberanía alimentaria, a un hábitat seguro y saludable, a la vivienda, a la naturaleza y al de vivir en un medio ambiente sano y libre de contaminación en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
3. Impulsar un desarrollo territorial inclusivo e integrador que permita el Buen Vivir de los habitantes.

4. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos en el Distrito Metropolitano de Quito.
5. Definir los conceptos e instrumentos relativos al ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión de suelo que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo.
6. Potenciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos derivados de las actuaciones urbanísticas.
7. Lograr el reparto equitativo de los beneficios y los costos que genera el urbanismo, a partir de las herramientas de gestión de suelo y;
8. Establecer las herramientas que permitan regular los incrementos de valor del suelo derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio.

Artículo Innumerado 5.- Aplicación e interpretación de normas.- Las normas relativas al régimen de suelo se aplicarán e interpretarán de la siguiente forma:

1. La administración metropolitana no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas del régimen del suelo y normas afines. Corresponderá al Concejo Metropolitano explicar o interpretar el contenido de estas normas, previo informe de la Comisión competente en materia de uso de suelo.
2. Para la aplicación o interpretación de las normas del presente Título se observarán los principios generales de interpretación establecidos en la normativa nacional y los siguientes principios:
 - a) Prevalecerá el orden jerárquico de las normas.
 - b) Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá aquella que privilegia el interés social o colectivo antes que el individual o privado.
 - c) Cuando las disposiciones no afecten al interés social o colectivo, y no vulneren un derecho subjetivo, se aplicará la disposición que sea más favorable al administrado.
 - d) Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no podrán ser aplicadas a casos análogos;
 - e) Toda norma se subordinará al contexto y objetivos del Plan Metropolitano de Desarrollo Ordenamiento Territorial (en adelante “PMDOT”).

Artículo Innumerado 6.- Facultad de resolución y consultas.- Todos los asuntos administrativos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación, así como las consultas aclaratorias sobre la aplicación de los mismos serán resueltos fundamentadamente por el órgano responsable del territorio.

Las resoluciones, informes o cualquier documento que genere efectos en los administrados, y sean emitidos por el órgano responsable del territorio podrán ser apelados ante el Concejo Metropolitano, quien resolverá, previo informe de la Comisión de Uso de Suelo.

El órgano responsable del territorio remitirá trimestralmente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano todas las resoluciones fundamentadas que hayan emitido en ejercicio de esta competencia.

Artículo Innumerado 7.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.-

1. Los derechos de los propietarios de un lote o inmueble cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación en cumplimiento de una norma anterior, no perecerán por la expedición de una norma posterior, cuando ésta incremente la dimensión del lote mínimo, reduzca los coeficientes de ocupación, o, cambie el uso principal del suelo, constante en la habilitación autorizada, en consecuencia, todos los lotes producto de la habilitación del suelo, mantendrán su edificabilidad y uso de suelo principal con los cuales fue autorizada los usos existentes deberán ser homologados en base al cuadro de equivalencias establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable; en caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor.
3. La disposición, prevista en el numeral 1, no será aplicable si la autorización caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad o si la garantía respectiva no estuviere vigente.
4. La protección a la habilitación de suelo actuará de pleno derecho y no será necesario ningún acto administrativo que la declare, salvo que se evidencie la necesidad de medidas de mitigación de riesgo.

Artículo Innumerado 8.- Protección a las autorizaciones de edificación.-

1. Los derechos de los propietarios de los inmuebles que cuenten con las autorizaciones respectivas de planos de edificación o de propiedad horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad, vigentes y obtenidas en cumplimiento de una norma anterior, no los perderán por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, el o los inmuebles mantendrán su edificabilidad y uso principal del suelo con los cuales fue autorizado el proyecto de la edificación, sin perjuicio que se trate de un solo proyecto o por etapas.
2. Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor.
3. Esta protección no será aplicable si contándose con la licencia metropolitana urbanística correspondiente, no se ha notificado el inicio de obra dentro de su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado.

Artículo Innumerado 9.- Casos no previstos.- Los casos no previstos en este Título serán resueltos por el Concejo Metropolitano de manera general, previo los informes correspondientes.

SECCIÓN II

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

PARÁGRAFO I

SUELO URBANO

Artículo Innumerado 10.- Derechos de los propietarios de suelo urbano.- La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) Al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento asigne a los predios, según la edificabilidad y el polígono de intervención territorial en que se encuentre ubicado.
- b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, y utilizarlo de acuerdo con las normas urbanísticas asignadas, y los estándares pertinentes.

El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones y estándares establecidas en el planeamiento urbanístico metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

Dicho derecho caducará o se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en el permiso pertinente.

- c) Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico.

Artículo Innumerado 11.- Deberes de los propietarios de suelo urbano.- La ejecución del planeamiento implica el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Realizar obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa, planeamiento y cargas urbanísticas correspondientes.
- b) Requerir la licencia metropolitana urbanística correspondiente para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
- c) Ejecutar las obras de habilitación y edificación en los plazos previstos en las licencias metropolitanas urbanísticas correspondientes.
- d) Destinar los predios para los usos, actividades y aprovechamiento urbanístico en cumplimiento con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y demás instrumentos de planificación urbana.
- e) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- f) Realizar obras de conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones.
- g) Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.
- h) Sujetarse a los instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- i) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- j) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias a fin de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.
- k) Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.

- l) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- m) Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.
- n) Mantener las medidas y estándares correspondientes, establecidos por la autoridad competente frente a una emergencia.

PARÁGRAFO II

SUELO RURAL

Artículo Innumerado 12.- Derechos de los propietarios de suelo rural.- La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico metropolitano, y observando lo establecido en el PUGS vigente.
- b) A edificar construcciones que guarden relación con los usos y aprovechamiento urbanístico establecidos por el PUGS y otros instrumentos urbanísticos complementarios.

El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones y estándares establecidos en el planeamiento urbanístico metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

Dicho derecho caducará o se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en el permiso pertinente.

- c) A ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUGS y en el ordenamiento jurídico metropolitano vigente.

Artículo Innumerado 13.- Deberes de los propietarios de suelo rural.- La clasificación del suelo como rural implica el cumplimiento de los siguientes deberes para de los propietarios de este suelo:

- a) Requerir la licencia metropolitana urbanística correspondiente para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
- b) Ejecutar las obras de habilitación y edificación en los plazos previstos en las licencias metropolitanas urbanísticas correspondientes.
- c) Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el PUGS y otros instrumentos de planificación complementarios, para cada sector, siempre que cuente con la certificación de los estudios de factibilidad de servicios básicos.
- d) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en la planificación territorial y normativa nacional vigente, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección ecológica.
- e) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

- f) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- g) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico, según lo previsto en la normativa vigente.
- h) Mantener las medidas y estándares correspondientes, establecidos por la autoridad competente frente a una emergencia.
- i) Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.
- j) Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.
- k) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.

Artículo Innumerado 14.- Intangibilidad de la propiedad.- El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los instrumentos urbanísticos complementarios, los instrumentos técnicos e instrumentos administrativos, los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo, las ordenanzas y demás normativa, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; únicamente especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse.

Artículo Innumerado 15.- Carácter no indemnizable.- La ordenación y regulación mediante los instrumentos establecidos en el artículo precedente, no confiere a los titulares de los bienes, derechos de indemnización, pues se trata de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

CAPÍTULO II

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECCIÓN I

CONCEPTOS GENERALES

Artículo Innumerado 16.- De la participación ciudadana.- Todo ciudadano u organización debidamente reconocida, residentes en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito tienen derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los planes, programas, proyectos relacionados con el suelo, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional.

Artículo Innumerado 17.- Ordenamiento Territorial y Planificación Urbanística.- Incluye el proceso y resultado a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y organiza espacial y funcionalmente las actividades y recursos del territorio.

La planificación incluye 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, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas, y el logro de los objetivos del desarrollo sostenible.

El ordenamiento territorial en la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito se estructurará como un sistema de planes jerarquizados donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para los de nivel inferior y posibilitará la interrelación con los planes territoriales de escala nacional, regional, provincial y parroquial rural.

La planificación urbanística del DMQ será aprobada por el Concejo Metropolitano y se ejecutará a través de los instrumentos de planificación y gestión especificados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, por el órgano responsable del territorio y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Los instrumentos de planificación son de obligatorio cumplimiento y confieren derechos y generan obligaciones para la administración metropolitana y para los habitantes de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.

Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación urbanística, como requisito para obtener la correspondiente licencia metropolitana urbanística.

Artículo Innumerado 18.- Naturaleza jurídica de los planes.- Los planes son instrumentos de obligatorio cumplimiento que confieren derechos y generan obligaciones tanto para la administración metropolitana como para los habitantes de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.

SECCIÓN II

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

PARÁGRAFO I

DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo Innumerado 19.- Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT).- El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es el instrumento de ordenamiento territorial integral del Distrito Metropolitano de Quito que tiene por objeto ordenar el suelo del conjunto del territorio metropolitano, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.

El PMDOT será elaborado conjuntamente por los órganos responsables del territorio y la planificación, mismos que realizarán la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

Artículo Innumerado 20.- Vigencia y actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- La vigencia del PMDOT será la que se indique en la Ordenanza que lo apruebe y sancione.

El PMDOT podrá actualizarse en los siguientes casos:

- a) Al inicio de cada período de gestión.
- b) Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se desarrolle en el Distrito Metropolitano de Quito.
- c) Por fuerza mayor o caso fortuito, que evidencie la necesidad de un cambio en alguno de sus componentes.

La actualización del PMDOT deberá considerar los siguientes aspectos:

- a) Actualizar políticas, programas y proyectos del Plan vigente.
- b) Actualizar la información cartográfica relacionada con áreas del Distrito Metropolitano, que impiden la habilitación de suelo, edificabilidad y/o ponen en riesgo la vida de las personas.
- c) La articulación con los instrumentos de planificación territorial de los demás niveles de gobierno, y el Sistema Nacional de Planificación.
- d) Evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo.

PARÁGRAFO II

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 21.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).- El Plan de Uso y Gestión de Suelo es el componente territorial del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto la clasificación del suelo, su definición, y estructura de usos, edificabilidad, aprovechamientos y actividades generales, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas, de acuerdo a lo que establece el presente párrafo y la normativa nacional aplicable.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo, contendrá:

- a) Documento del PUGS con los siguientes mapas:
 - Mapa de clasificación de suelo
 - Mapa de sub clasificación de suelo
 - Mapa de Polígonos de Intervención Territorial
 - Mapa de Tratamientos Urbanísticos
 - Mapa de usos de suelo generales
 - Mapa de usos de suelo específicos
 - Mapa de edificabilidad básica
 - Mapa de edificabilidad general máxima

- Mapa de edificabilidad específica máxima
 - Mapa de sistema vial
 - Mapa de áreas de protección especial
- b) Estándares Urbanísticos
- c) Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo
- d) Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU)
- e) Los demás instrumentos que determine el órgano técnico a cargo de su elaboración.

El PUGS será elaborado por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, el cual realizará la aprobación técnica del instrumento a través de un informe preceptivo, previa su aprobación y sanción por el Concejo Metropolitano.

El PUGS se aprobará mediante la misma ordenanza que aprueba el PMDOT.

Artículo Innumerado 22.- Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.- El componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el PMDOT, y las disposiciones correspondientes en otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.

Artículo Innumerado 23.- Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.- El componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo deberá determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Artículo Innumerado 24.- Vigencia y revisión del plan de uso y gestión de suelo.- 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, sin que se modifique el componente estructurante.

La actualización del PUGS deberá mantener coherencia con el PMDOT.

El contenido del componente urbanístico podrá modificarse únicamente, además de la actualización al inicio de cada período, mediante la expedición de planes complementarios, en aplicación de la normativa metropolitana vigente, mismos que serán aprobados por el Concejo Metropolitano.

PARÁGRAFO III

DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo Innumerado 25.- Planes Urbanísticos Complementarios de planificación.- Forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito y están dirigidos a

detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.

Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

Los Planes Urbanísticos Complementarios deberán ser aprobados por el órgano legislativo metropolitano, junto a la ordenanza que se genere para el efecto y esta, deberá garantizar la participación ciudadana y fase de consulta con otros niveles de gobierno.

Para el ejercicio de la planificación complementaria en el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen las siguientes tipologías:

- a) Plan Maestro Sectorial
- b) Plan Zonal
- c) Plan Especial
- d) Plan Parcial

Artículo Innumerado 26.- Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.- Los planes estarán vigentes durante el plazo previsto en cada uno de ellos y podrá superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los planes serán revisados por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:

- a) Toda modificación deberá contener una propuesta integral de reforma al instrumento de planificación, respetando su escala y alcance.
- b) No se podrán realizar revisiones y/o modificaciones por lotes individuales, sin presentarse una propuesta integral en el área del plan.
- c) Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Metropolitano.
- d) Los planes complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del PUGS, al inicio de cada período de gestión, debidamente motivados.

Artículo Innumerado 27.- Contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios.- Las propuestas de planes urbanísticos complementarios deberán contener como mínimo lo siguiente:

1. Diagnóstico territorial.
2. Objetivos del plan.
3. Propuesta de políticas, programas, proyectos, y/o planificación urbana que incorporen mecanismos de participación ciudadana, según el alcance y objeto del plan complementario.
4. Propuesta del modelo de gestión del plan.
5. Vinculación entre la propuesta del plan complementario con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la planificación sectorial del gobierno central, en los casos correspondientes.
6. Modelo de evaluación y seguimiento del plan, que contengan indicadores y metas.

7. Aquellos que la entidad competente en razón de la materia considere necesarios.

Los contenidos mínimos de los planes parciales estarán establecidos en el presente párrafo.

SUB PARÁGRAFO I

PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANES COMPLEMENTARIOS

Artículo Innumerado 28.- Iniciativa de la propuesta del Plan Complementario.- La propuesta de planes complementarios será elaborada por las autoridades municipales que tengan competencia en el ámbito de cada plan. La elaboración puede realizarse en conjunto con la sociedad civil y/o el sector privado, en función a la planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito y deberá incorporar la participación ciudadana.

La competencia para la elaboración de los planes complementarios será la siguiente:

- a) Para planes maestros sectoriales y planes especiales, será el órgano metropolitano competente en razón de la materia.
- b) Para planes zonales y planes parciales, será la entidad responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda.
- c) Para planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho, será la entidad responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.

Artículo Innumerado 29.- Formulación de la Propuesta del Plan Complementario.- La entidad competente formulará el plan complementario acorde a los contenidos generales correspondientes a los planes complementarios y a los planes parciales, respectivamente.

Artículo Innumerado 30.- Desarrollo de la Propuesta del Plan Complementario mediante Participación Ciudadana.- Todo plan complementario deberá ser desarrollado mediante la aplicación de los mecanismos de participación ciudadana, previstos en la normativa nacional y metropolitana vigente, enfocados principalmente en la población dentro del área del plan complementario y su contexto.

Artículo Innumerado 31.- Consolidación de la Propuesta del Plan Complementario mediante Análisis Técnico.- La propuesta de plan complementario de iniciativa pública o público - privada será elaborada en coordinación con la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda, quien a su vez coordinará con las entidades municipales pertinentes para la consolidación de la propuesta.

La propuesta definitiva del plan deberá contener los informes favorables de las entidades competentes previo conocimiento del Concejo Metropolitano.

Artículo Innumerado 32.- Aprobación de la Propuesta del Plan Complementario.- La entidad proponente emitirá un informe de factibilidad de la propuesta, en base a los informes de Conformidad Técnica del Proyecto, emitidos por las instituciones que formaron parte del proceso.

Posteriormente, lo remitirá a la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano a fin de que analice la propuesta, emita el dictamen de favorabilidad o no, según sea el caso, y remita la propuesta al Pleno del Concejo Metropolitano para su aprobación mediante Ordenanza.

Una vez aprobado en Concejo, el plan complementario será publicado en el Sistema de Información Local y Gobierno Abierto del Municipio de Quito.

Artículo Innumerado 33.- Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo e Informe de Regulación Metropolitana.- Una vez que el Pleno del Concejo Metropolitano haya aprobado el proyecto de ordenanza del plan complementario, la Secretaría General del Concejo remitirá dicho proyecto a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, quien actualizará la información del Plan de Uso y Gestión del Suelo conjuntamente con el Informe de Regulación Metropolitana.

Artículo Innumerado 34.- Planes de regularización prioritaria.- El procedimiento para la aprobación de planes parciales de regularización prioritaria se desarrollará en la ordenanza específica para regularización de asentamientos humanos de hecho.

SUB PARÁGRAFO II

PLAN MAESTRO SECTORIAL

Artículo Innumerado 35.- Plan Maestro Sectorial.- Es un instrumento de planificación de la administración metropolitana complementario al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT). Su objetivo es ordenar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial. Se podrá desarrollar en suelo urbano y rural sobre la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de que el Plan Maestro requiera la modificación del aprovechamiento urbanístico previsto en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente, se lo realizará mediante Plan Parcial. Su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

La iniciativa del Plan Maestro provendrá del órgano metropolitano responsable de la política competente en razón de la materia en coordinación con los órganos ejecutores y prestadores de servicios.

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del gobierno central, con incidencia en el territorio y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT).

La vigencia de cada plan maestro sectorial estará prevista en la ordenanza de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo.

SUB PARÁGRAFO III

PLAN ZONAL

Artículo Innumerado 36.- Plan Zonal.- Es el instrumento que establece los criterios y condiciones para el ordenamiento territorial de una zona con características heterogéneas y/o particulares en donde existe la necesidad de formular diferentes tipos de planes complementarios y/o estrategias para el funcionamiento urbano y regional.

Planificará el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, el equilibrio entre los tratamientos urbanísticos, usos de suelo, y vivienda, incluyendo la de interés social y la reconfiguración parcelaria en un territorio urbano y/o rural de expansión urbana.

Define los criterios y el área para la elaboración de planes complementarios y/o unidades de actuación urbanísticas y/o proyectos integrales en el marco del PMDOT y el PUGS, así como las directrices para la correcta aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios, para promover el desarrollo territorial, urbano y/o rural de expansión urbana.

Se podrá aplicar en suelo urbano y rural, a fin de promover una planificación integral de los sistemas públicos del territorio y estándares urbanísticos específicos necesarios para el mejor funcionamiento del mismo, sin embargo, respetará el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

No podrá modificar el componente estructurante del PUGS ni el componente urbanístico del PUGS respecto a polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y aprovechamiento de suelo de usos generales, usos principales y edificabilidad, en caso de requerirse realizar cambios al mismo, se propondrá y aplicará el correspondiente plan parcial.

La iniciativa del plan zonal será pública y podrá ser coordinado entre niveles de gobierno, actores públicos y/o privados. Su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

La vigencia de cada plan zonal estará prevista en la ordenanza de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo.

SUB PARÁGRAFO IV PLAN ESPECIAL

Artículo Innumerado 37.- Plan Especial.- Es un instrumento urbanístico complementario que permite coordinar la gestión en la protección y conservación de las siguientes áreas:

1. Patrimonio natural, de protección ecológica y de recreación paisajística y otros, declaradas o no.
2. Patrimonio cultural declarado o no, tangible o intangible con alto valor histórico, cultural y simbólico: construcciones, territorios, costumbres, actividades culturales y/u otros.
3. Patrimonio cultural arqueológico: zonas arqueológicas identificadas o declaradas y sus respectivas áreas de influencia.
4. Zonas de producción con el fin de fortalecer las políticas de soberanía alimentaria.
5. Áreas de influencia de un proyecto estratégico, en las cuales el plan especial podrá aplicarse cuando la zona se encuentre bajo el radio de influencia de un proyecto estratégico según el PMDOT.

Aplicará en suelo urbano o rural con tratamiento urbanístico de protección urbanística, conservación, promoción productiva u ocupación sostenible, según sea el caso y, una vez delimitado, podrá

gestionar los programas, proyectos, estándares urbanísticos y recursos necesarios para el cumplimiento de los objetivos propuestos en cada plan especial.

No podrá modificar el componente estructurante del PUGS ni los polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, usos de suelo generales, usos de suelo principales y edificabilidad del componente urbanístico del PUGS, en caso de requerirse realizar cambios al mismo, se propondrá y aplicará el correspondiente plan parcial.

Los planes especiales se realizarán de iniciativa metropolitana, a través del órgano rector del ambiente o el Instituto Metropolitano de Patrimonio, según corresponda en coordinación con el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, los niveles de gobierno involucrados, y actores públicos y/o privados. Y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Guardarán concordancia con los planes patrimoniales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, de otras entidades municipales y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT). Si por causa de la ejecución de proyectos de los sectores estratégicos del PMDOT, se genera algún impacto en estas zonas, será obligatoria la aplicación de plan especial.

La vigencia de cada plan especial estará prevista en la ordenanza de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo.

SUB PARÁGRAFO V

PLAN PARCIAL

Artículo Innumerado 38.- Plan Parcial.- Es el instrumento urbanístico complementario que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo específica dentro de polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte, garantizar la oferta de vivienda de interés social y/o de interés público, y para la captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento de suelo y edificabilidad.
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua y saneamiento adecuados.

El plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del PUGS.

La iniciativa del plan parcial será pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

La vigencia de cada plan parcial estará prevista en la ordenanza de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo.

Artículo Innumerado 39.- Ámbito de aplicación de los planes parciales.- Los planes parciales serán de obligatoria aplicación en los siguientes casos:

- a) En las modificaciones del componente urbanístico del PUGS.
- b) En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado.
- c) Cuando se incorpore suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- d) En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión o intervención.
- e) En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, de conformidad a este libro.
- f) Programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y sin capacidad de integración urbana, para el desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.
- g) Para la declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social.
- h) Para la regulación urbanística, gestión del suelo, ejecución de programas y proyectos con el fin de conservar, gestionar y proteger el patrimonio arquitectónico y urbanístico metropolitano de un área específica.
- i) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión o intervención.
- j) En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes, y otros procesos de subdivisión, cuando se necesiten y/o apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios, con excepción de las unidades de actuación urbanística delimitadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo Innumerado 40.- Contenido mínimo de los planes parciales.- Los planes parciales incluirán, como mínimo, los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Metropolitano de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales:
 - a) La delimitación y características del área de la actuación urbana.
 - b) La cartografía básica cuya escala será determinada en la respectiva resolución.
 - c) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
 - d) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
 - e) Estructura predial.
 - f) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.

- g) Estructura del sistema público de soporte referido a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- h) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- i) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
- j) Condiciones de amenaza y riesgo.
- k) Mapeo de actores.

El documento de diagnóstico se constituirá como Anexo de la Ordenanza que apruebe el respectivo Plan Parcial.

2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística:
 - a) Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con las determinantes del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el cual se defina con precisión los objetivos, estrategia, metas y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana.
3. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio:
 - a) Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
 - b) La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento de los sistemas públicos de soporte.
 - c) El mejoramiento integral de la calidad de las condiciones urbanísticas o renovación, en el área del plan.
 - d) La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
4. Mecanismos de gestión del suelo: El plan parcial incluirá al menos un mecanismo de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:
 - a) Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación.
 - b) Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos.
 - c) Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
 - d) Para regular el mercado del suelo.
 - e) Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.
5. Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística: La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público - privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PMDOT, el PUGS y el mismo plan parcial.
6. Mecanismos de financiación: Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo lo establecido en la normativa nacional y local vigente.

7. Mecanismos de participación ciudadana de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana y la normativa metropolitana vigente, según corresponda:
 - a) Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.
 - b) Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento y gestión.
8. Coordinación público privada, según corresponda:
 - a) Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.
 - b) Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y sus mecanismos de financiamiento, gestión, seguimiento y evaluación.
9. Mecanismos de asociación:
 - a) Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.
 - b) Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.
10. Tiempo de vigencia o implementación del plan:
 - a) Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.
 - b) Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.
 - c) Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos y/o sanciones donde corresponda.
11. Las demás normas técnicas que establezca la autoridad nacional técnica para la elaboración de los contenidos específicos urbanísticos, de gestión y financiamiento de los planes parciales.
12. Los demás requisitos o especificaciones que el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda establezca, vía Resolución, para cada tipo de plan parcial.

Artículo Innumerado 41.- Tipos de planes parciales.- Los planes parciales podrán aplicarse únicamente en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, en función de su ámbito de aplicación y en concordancia con los tratamientos urbanísticos asignados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a través de las siguientes tipologías:

- a) Plan parcial de expansión urbana
- b) Plan parcial urbano de desarrollo
- c) Plan parcial urbano de mejoramiento
- d) Plan parcial urbano de renovación y potenciación
- e) Plan parcial de regularización prioritaria
- f) Plan parcial de zonas especiales de interés social

Artículo Innumerado 42.- Plan parcial de expansión urbana.- Es el instrumento urbanístico complementario que permite la integración territorial de manera controlada de las áreas rurales de expansión urbana identificadas en el PUGS, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial de expansión urbana aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Suelo rural de subclasificación de expansión urbana.
- b) Uso de suelo de reserva (SR)
- c) Una superficie mínima de 10 Ha.

Los procesos de habilitación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se lo podrá realizar mediante la implementación de uno o más planes parciales de expansión urbana cumpliendo la normativa nacional y metropolitana vigente.

Serán de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

El plan parcial de expansión urbana deberá guardar relación con la planificación integral del polígono de suelo rural de expansión urbano que lo contenga.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

Artículo Innumerado 43.- Plan parcial urbano de desarrollo.- Es el instrumento urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial y la urbanización de manera controlada de áreas no consolidadas, a través del desarrollo urbano y la implementación de sistemas públicos de soporte, equipamientos, vivienda, incluyendo la de interés social y la de interés público, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de desarrollo aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Suelo urbano con tratamiento urbanístico de desarrollo cuyas condiciones actuales deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente.
- b) Una superficie mínima de 2 Ha.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Deberá incorporar un diagnóstico territorial integral del o los polígonos de intervención territorial que lo contengan.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

Artículo Innumerado 44.- Plan parcial urbano de mejoramiento.- Es el instrumento urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial y la urbanización de manera controlada de áreas con baja o media consolidación, mediante el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, equipamientos, vivienda, incluyendo la de interés social y la de interés público, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de mejoramiento aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Suelo urbano con tratamiento de mejoramiento gradual y mejoramiento integral cuyas condiciones actuales evidencian problemas de conectividad vial, ausencia o precariedad de los sistemas públicos de soporte, y/o consolidación dispersa y desorganizada.
- b) Una superficie mínima de 2 Ha.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Deberá incorporar un diagnóstico territorial integral del o los polígonos de intervención territorial que lo contengan.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

Artículo Innumerado 45.- Plan parcial urbano de renovación y potenciación.- Es el instrumento urbanístico complementario que permite planificar el mejoramiento, potenciación o sustitución de los sistemas públicos de soporte, la oferta de actividades, equipamientos, vivienda, incluida la de interés social y la de interés público, en un territorio, impulsando de manera controlada la renovación de áreas urbanas degradadas o la potenciación de la ciudad compacta en base a la densificación, multiplicidad de usos de suelo y el mejor aprovechamiento de las áreas urbanas consolidadas, mediante la correcta aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de mejoramiento aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Suelo urbano con tratamiento de renovación y/o potenciación, y/o en centralidades, cuyas condiciones actuales evidencian deterioro físico y/o ambiental, pérdida de unidad morfológica, baja intensidad de uso y/o presenten potencial de desarrollo urbano o aprovechamiento de los sistemas públicos de soporte existentes.
- b) Una superficie mínima de 2 Ha.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Deberá incorporar un diagnóstico territorial integral del o los polígonos de intervención territorial que lo contengan.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

Artículo Innumerado 46.- Plan parcial de regularización prioritaria.- Es el instrumento urbanístico complementario que permite la regularización prioritaria de asentamientos de hecho y corresponderá a:

1. La regularización física y legal de los asentamientos de hecho que hayan sido declarados como de regularización prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
2. El reconocimiento de derechos de dominio del suelo a favor de los residentes de los asentamientos de hecho identificados.

3. Definir la integración urbana de los asentamientos a través de las mejoras urbanas y el incremento del sistema público de soporte necesario para ofrecer las condiciones adecuadas de vivienda y de ciudad para la población.
4. Establecer la normativa urbana específica para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana.

El plan parcial de regularización prioritaria aplicará siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Los asentamientos humanos de hecho se localicen en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, y;
- b) Los asentamientos no se encuentren en zonas con riesgo físico o áreas declaradas de patrimonio natural o cultural, donde no es posible compatibilizar la vivienda.

Si las referidas condiciones no se cumplen, se deberá proceder con el Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

Artículo Innumerado 47.- Requisitos del plan parcial de regularización prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria requerirá de manera obligatoria la declaración de regularización prioritaria a través de ordenanza.

Además de los establecidos por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución, incluirá los siguientes contenidos mínimos:

- a) La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.
- b) La propuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística, etapas de la operación urbanística de ser el caso,
- c) Cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento,
- d) Mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
- e) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GAD y del área del Plan.

El procedimiento para la identificación de beneficiarios, y otros contenidos técnicos del plan parcial de regularización prioritaria, además de los previstos en este libro para plan parcial, se establecen en el capítulo correspondiente a regularización de asentamientos de hecho, previstos en este código.

Artículo Innumerado 48.- Plan parcial de zonas especiales de interés social (ZEIS).- Es el instrumento urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial y la urbanización de manera controlada de ZEIS para la construcción de vivienda de interés social en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Se aplica a través del mejoramiento de los sistemas públicos de soporte y equipamientos y la oferta de vivienda, incluida obligatoriamente la de interés social, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

El plan parcial urbano de zonas especiales de interés social aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

- a) Suelo urbano o suelo rural de subclasificación de expansión urbana.
- b) Suelo servido de los 3 servicios básicos (agua, alcantarillado y energía).
- c) Otras condiciones establecidas en la memoria técnica de este plan.

Será de obligatorio cumplimiento para la relocalización de la población de asentamientos de hecho que no cumplan las condiciones de aplicación del plan parcial de regularización prioritaria. Es decir, asentamientos de hecho que se encuentren en zonas con riesgo físico o áreas declaradas de patrimonio natural o cultural, donde no es posible compatibilizar la vivienda.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

Artículo Innumerado 49.- Requisitos del Plan parcial de zonas especiales de interés social (ZEIS).- El plan parcial de zonas especiales de interés social requerirá de manera obligatoria la declaración de zona especial de interés social a través de ordenanza.

Además de los establecidos por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución, incluirá los siguientes contenidos mínimos:

- a) Presentación de la caracterización sociodemográfica de las familias beneficiarias identificadas, en caso de relocalización de asentamiento de hecho incompatible con la regularización prioritaria.
- b) La propuesta de Proyecto Arquitectónico Urbanístico de modalidad vivienda de interés social y/o la selección de un proyecto de vivienda de interés social existente a ser construido dentro del área de plan.
- c) Cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la integración urbana de la ZEIS,
- d) Mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
- e) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GAD y del área del Plan.

PARÁGRAFO IV

INTERVENCIONES TERRITORIALES

SUB PARÁGRAFO I
PROYECTO INTEGRAL

Artículo Innumerado 50.- Proyecto integral.- El proyecto integral es la intervención física de escala urbano arquitectónica que ejecuta y desarrolla las decisiones de planeamiento y estrategias del PMDOT, del componente urbanístico del PUGS, o de los planes urbanísticos complementarios, a través de proyectos de transformación de las zonas urbanas y rurales que por sus características territoriales, socio-económicas y ambientales requieren la dotación o mejoramiento de sistemas públicos de soporte, espacio público, paisaje natural o construido, y/o vivienda de interés social.

Se desarrollarán en suelo urbano y en suelo rural con una escala independiente a la delimitada por los Polígonos de Intervención Territorial, a fin cumplir con su función pública, es decir, sobre la base del interés público para atender las necesidades de la población y garantizar el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural. Se podrá proponer un proyecto integral para la urbanización de ZEIS, siempre y cuando, la propuesta incluya la construcción de vivienda de interés social.

Será de iniciativa pública o mixta. La iniciativa pública de la propuesta estará prevista en el marco de la coordinación entre el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales competentes, los institutos metropolitanos y/o las empresas públicas, según corresponda.

CAPÍTULO III
CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I
CLASIFICACIÓN DE SUELO

Artículo Innumerado 51.- Clasificación del suelo.- En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano y rural.

La determinación de los diferentes tratamientos urbanísticos, usos de suelo, actividades y aprovechamiento urbanístico, se establecerán en función de lo asignado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y los demás planes urbanísticos complementarios.

La norma urbanística será compatible con el tipo de actividad prevista por la clasificación y subclasificación de suelo, tratamientos urbanísticos, uso e intensidad del aprovechamiento.

La determinación del suelo como urbano o rural, es independiente de la definición política-administrativa de una parroquia como urbana o rural.

PARÁGRAFO I
SUELO URBANO

Artículo Innumerado 52.- Suelo Urbano.- Es aquel ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

PARÁGRAFO II

SUELO RURAL

Artículo Innumerado 53.- Suelo Rural.- Suelo rural es aquel destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas, o forestales, que por su condición natural o ambiental, su interés paisajístico, histórico, cultural, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Para su determinación y delimitación, se tomarán en cuenta las disposiciones, consideraciones y límites establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente.

PARÁGRAFO III

LINEAMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y RURAL

Artículo Innumerado 54.- Lineamientos para la delimitación del suelo urbano.- Para delimitar el suelo urbano del cantón, se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a) La conformación de zonas de concentración de población independientemente de la división político administrativa.
- b) La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios o solares.
- c) Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales, y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos y áreas verdes.
- d) La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o no mitigable.
- e) Topografía y sistemas hidrológicos.
- f) Presencia de áreas protegidas y/o ecosistemas frágiles.
- g) Presencia de áreas con alto valor agroproductivo.
- h) Presencia de actividades de mediano o alto impacto para la calidad de vida de la población, de acuerdo a lo establecido en las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes.
- i) Disposiciones y límites establecidos por la normativa nacional y metropolitana vigente, respecto de suelo rural.

SECCIÓN II
SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO

PARÁGRAFO I
SUELO URBANO

Artículo Innumerado 55.- Subclasificación del suelo urbano.- El suelo urbano se subclasifica en:

1. Suelo urbano consolidado
2. Suelo urbano no consolidado
3. Suelo urbano de protección

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, riesgos, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y demás aspectos determinados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 56.- Suelo urbano consolidado.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

El PUGS podrá establecer los diferentes niveles de consolidación, y su metodología, para futuras referencias.

Artículo Innumerado 57.- Suelo urbano no consolidado.- Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Artículo Innumerado 58.- Suelo urbano de protección.- Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

PARÁGRAFO II
SUELO RURAL

Artículo Innumerado 59.- Subclasificación del suelo rural.- El suelo rural se subclasifica en:

1. Suelo rural de producción.
2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo.
3. Suelo rural de expansión urbana.

4. Suelo rural de protección.

Artículo Innumerado 60.- Suelo rural de producción.- Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Este suelo no es susceptible a procesos de urbanización o densificación masiva, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Dentro de suelo rural de producción se consideran actividades productivas que incluyen usos residenciales rurales de baja densidad y compatibles con suelo rural productivo.

Se limitará el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles y amenazados de conformidad a lo establecido por la normativa nacional vigente.

Artículo Innumerado 61.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.- Es el suelo rural destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad a lo previsto por la normativa vigente.

Su uso de suelo principal será aquel que esté acorde con las actividades extractivas.

Artículo Innumerado 62.- Suelo rural de expansión urbana.- Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el PUGS, y las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria y/o ambiental nacional competente.

Será, de manera obligatoria, colindante con el suelo urbano del distrito metropolitano, a excepción de los casos en que los accidentes geográficos que impidan su continuidad física.

No se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Se prohíbe la urbanización en los predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Artículo Innumerado 63.- Determinación del suelo rural de expansión urbana.- Para determinar la ubicación del suelo rural de expansión urbana se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a) Las proyecciones de crecimiento poblacional y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento en relación a la existencia de suelo vacante y el aprovechamiento de la norma urbanística vigente.
- b) La cuantificación del suelo urbano disponible, que permanezca en condiciones de baja consolidación, que justifique la incorporación, o no, de suelo rural al trazado urbano existente.
- c) La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.

- d) La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.
- e) El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ecosistemas frágiles, a sistemas de dominio hídrico público, áreas de conservación natural y cultural, áreas productivas o actividades extractivas.
- f) La presencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no mitigable.
- g) El impacto que puede causar a los nuevos desarrollos la presencia de actividades industriales o extractivas de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población que ocupará los nuevos desarrollos, de acuerdo a lo establecido en la norma técnica nacional y local correspondiente.
- h) Topografía y sistemas hidrológicos.
- i) La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios.
- j) Para incorporar suelo rural, al suelo rural de expansión urbana o al suelo urbano, los gobiernos autónomos descentralizados deberán excluir suelo ocupado por actividades agrícolas-productivas, de conservación, de protección, de riesgos, ambientales, patrimoniales, acogiendo lo previsto en la legislación competente.

Artículo Innumerado 64.- Suelo rural de protección.- Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

En este suelo, únicamente, se podrán realizar actividades que no modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento destinada a dichos fines.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO

Artículo Innumerado 65.- Instrumentos de planeamiento del suelo.- Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

1. Polígonos de intervención territorial.
2. Tratamientos Urbanísticos.
3. Estándares Urbanísticos

SECCIÓN I
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo Innumerado 66.- Polígonos de intervención territorial.- Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se aplicarán los tratamientos urbanísticos.

SECCIÓN II
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo Innumerado 67.- Tratamientos urbanísticos.- Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

En el Plan de Uso y Gestión de Suelo se podrán determinar e incorporar tratamientos urbanísticos que no estén previstos en la presente sección, en base a las características y dinámicas territoriales del Distrito Metropolitano de Quito.

PARAGRAFO I
SUELO URBANO

Artículo Innumerado 68.- Tratamientos urbanísticos para suelo urbano.- Los tratamientos para suelo urbano son:

- a) **Conservación:** Aplica para zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Protección urbanística:** Para zonas que evidencian valores urbanísticos y/o paisajísticos representativos en su historia y desarrollo. Pueden contener volumetrías, trazados, tejidos y parcelarios prevalentes, en los cuales es necesario mantener la armonía morfológica de su conjunto. Se aplica en áreas donde se requiera cualificar, ordenar, mantener, abastecer y, de ser el caso, transformar, en concordancia con las necesidades y estrategias de protección de cada zona.
- c) **Sostenimiento:** Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

- d) **Potenciación:** Se aplica en zonas consolidadas con potencial para desarrollarse, que se encuentran en proceso de transformación leve y requieran mejora en los servicios públicos de soporte. En estos sectores se pretende regular las áreas urbanizadas para posibilitar su potenciación, densificación, mixticidad de usos y adaptación de las construcciones y de la oferta de sistemas públicos de soporte a las necesidades de la ciudad. Su potencial de desarrollo será regulado y controlado con norma urbanística, de usos y aprovechamientos, orientadas a que las actuaciones urbanísticas armonicen con los valores de estos sectores.
- e) **Renovación:** Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
- f) **Mejoramiento gradual:** Aplica en zonas de suelo consolidado que requieran la mejora en la dotación y calidad de los sistemas públicos de soporte, que permita su integración a la trama urbana y mejora de las condiciones de habitabilidad. Las intervenciones municipales se realizarán de manera gradual.
- g) **Mejoramiento integral:** Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
- h) **Consolidación:** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
- i) **Desarrollo:** Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
- j) **Recuperación:** Se aplica a aquellas zonas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Artículo Innumerado 69.- Aplicación de los tratamientos.-

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento, potenciación, renovación, mejoramiento gradual o protección urbanística.
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo urbano de protección se aplicarán los tratamientos de conservación o recuperación.
4. Se aplicará un (1) tratamiento por cada polígono de intervención.

5. El tratamiento de conservación en suelo urbano consolidado aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.

PARAGRAFO II

SUELO RURAL

Artículo Innumerado 70.- Tratamientos urbanísticos para suelo rural.- En suelo rural se aplicarán los siguientes tratamientos:

- a) **Desarrollo:** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
- b) **Conservación:** Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- c) **Recuperación:** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- d) **Ocupación restringida en suelo de protección:** Aplica en zonas donde existen asentamientos humanos que corresponden a procesos de regularización de barrios y/o asentamientos de hecho en suelo de protección. El objetivo del tratamiento es orientar la restricción de la ocupación y el fraccionamiento para evitar el deterioro del patrimonio natural. Los asentamientos humanos ubicados dentro de los polígonos de intervención territorial asignados con este tratamiento no podrán expandirse.
- e) **Ocupación Restringida en suelo de producción:** Aplica para los asentamientos humanos con lotes menores al lote mínimo permitido por la norma urbanística. El objetivo de este tratamiento es orientar la restricción del fraccionamiento de los lotes, la ocupación y edificabilidad en áreas de producción, a fin de promover el equilibrio entre la residencia y la producción agrícola.
- f) **Ocupación sostenible:** Aplica para zonas que a pesar de ser rurales no presentan una capacidad de producción intensiva, por lo que admite o tiene presencia previa de asentamientos humanos y/o con fraccionamiento de suelo conforme a la norma, cuyo objetivo es regular la ocupación del suelo para promover el consumo y producción sostenible en el marco de la soberanía alimentaria
- g) **Promoción productiva:** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
- h) **Mitigación:** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la

intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Artículo Innumerado 71.- Aplicación de los tratamientos.-

1. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará únicamente el tratamiento de desarrollo.
2. Para el suelo rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación, recuperación u ocupación restringida en suelo de protección.
3. Para el suelo rural de producción se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación, ocupación sostenible, u ocupación restringida en suelo de producción.
4. Para suelo rural de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de recuperación y mitigación.
5. Se aplicará un (1) tratamiento por cada polígono de intervención.

CAPÍTULO V

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo Innumerado 72.- Aprovechamiento Urbanístico.- El aprovechamiento urbanístico o de suelo, en función de su clasificación y subclasificación, determina las posibilidades de utilización de usos, ocupación y edificabilidad, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, instrumentos urbanísticos complementarios, e instrumentos de gestión de suelo.

SECCIÓN I

USO DE SUELO

Artículo Innumerado 73.- Definición.- Se entenderá por uso del suelo a la destinación asignada al suelo conforme con su clasificación y subclasificación en relación a las potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo determinará cuáles serán los usos generales, y específicos principales, complementarios, restringidos y sus condiciones de implantación, usos específicos prohibidos, y sus compatibilidades.

PARÁGRAFO I

CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO

Artículo Innumerado 74.- Uso General.- El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Generaliza y contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el territorio. Los usos generales no tienen incidencia directa sobre la habilitación del suelo y por ende en las licencias de actividades económicas.

Cada Polígono de Intervención Territorial definido en el PUGS deberá detallar un único uso general en función del tratamiento urbanístico establecido para el mismo.

Los usos generales son:

- a) **Residencial (R):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que tienen como destino mayoritario la vivienda permanente.
- b) **Múltiple (M):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en los que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del PUGS.
- c) **Patrimonio Cultural (PC):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que mayoritariamente contengan o constituyan bienes patrimoniales de orden natural, espacial o cultural, tangible e intangibles, que forman parte del proceso de desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.
- d) **Industrial (I):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, cuyo destino mayoritario es la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados, de acuerdo a las disposiciones del PUGS.
- e) **Equipamiento (E):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales, los cuales, están destinados a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el distrito, independientemente de su carácter público o privado.
- f) **Protección Ecológica (PE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales en los que su uso mayoritario se destina a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. Incluye a las áreas naturales protegidas que forman parte del Patrimonio Natural Estatal (PANE), que constituye el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y Bosque Protectores dentro del DMQ, al Patrimonio Natural Distrital constituido por el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), y demás áreas de protección y conservación de acuerdo a las disposiciones del PUGS.
- g) **Recurso Natural Renovable (RNR):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en los cuales su uso mayoritario es destinado al manejo, producción sostenible, uso racional y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas y agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.
- h) **Recurso Natural No Renovable (RNNR):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en el que su uso mayoritario está destinado a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente. Incluye el proceso de cierre y abandono de la actividad. Se establecerá en base a parámetros normativos que garanticen su preservación y explotación sostenible, los cuales serán definidos por el ente rector nacional de minería.

Artículo Innumerado 75.- Usos Específicos.- Los usos específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Los usos específicos determinados en este título estarán orientados por la definición de tratamientos urbanísticos establecidos en el PUGS.

La aplicación de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas en los usos específicos, se establecerán a través de la asignación de equipamientos, comercios y servicios compatibles al funcionamiento del uso específico principal.

Los usos específicos en suelo urbano definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo podrán ser modificados únicamente mediante plan parcial, de conformidad a lo previsto en este Libro.

Los usos de patrimonio cultural, protección ecológica, recurso natural renovable y recurso natural no renovable, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la legislación nacional.

Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

1. **Uso principal.-** Es el uso asignado a la totalidad de una zona determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias o restringidas.
2. **Uso complementario.-** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica.
3. **Uso restringido.-** Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en el PUGS.
4. **Uso prohibido.-** Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y/o complementario, y no es permitido en una determinada área de asignación.

Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

SUB PARÁGRAFO I

USO ESPECÍFICO RESIDENCIAL

Artículo Innumerado 76.- Usos específicos residenciales para suelo urbano.- Los usos específicos residenciales para suelo urbano, que estarán definidos en el PUGS, son:

- a) **Residencial urbano de Baja Densidad (RUB):** Son zonas de uso residencial de baja densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Permite menor intensidad de actividades en relación a los equipamientos, comercios y servicios acorde a su baja densidad. Aplica también en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes.

- b) **Residencial urbano de Media Densidad (RUM):** Son zonas de uso residencial de media densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte. Permite el desarrollo de actividades en relación a los equipamientos, comercios y servicios acorde a su media densidad.
- c) **Residencial urbano de Alta Densidad (RUA):** Son zonas de uso residencial de alta densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte. Permite mayor intensidad de actividades en relación a los equipamientos, comercios y servicios acorde a su alta densidad.

Artículo Innumerado 77.- Usos específicos residenciales para suelo rural.- Los usos específicos residenciales para el suelo rural son:

- a) **Suelo de Reserva (SR):** Son zonas correspondientes a asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, localizados en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y sujetos a una planificación complementaria que permita la gestión de suelo para abastecer o fortalecer los sistemas públicos de soporte. Este uso de suelo será transformado en urbano con la aplicación del plan parcial de expansión urbana.

Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades.

En este uso de suelo sólo se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar o bi familiar de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

- b) **Residencial Rural (RR):** Son zonas correspondientes a asentamientos humanos localizados en suelo rural colindante o próximo al suelo urbano, con excepción del subclasificado como expansión urbana, que presentan procesos parciales o iniciales de urbanización, y/o actividades agrícolas, pecuarias o pesca de producción para autoconsumo.

En este uso de suelo sólo se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar o bi familiar de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

- c) **Residencial Rural Restringido (RRR):** Son zonas correspondientes a asentamientos humanos aislados localizados en suelo rural, alejado del suelo urbano y fuera del suelo de expansión urbana, que presentan procesos iniciales de urbanización, y/o actividades agrícolas, pecuarias o pesca de producción para consumo local.

SUB PARÁGRAFO II

USO MÚLTIPLE (M)

Artículo Innumerado 78.- Uso múltiple.- Corresponde al uso asignado a las zonas urbanas que promueven la alta mixticidad de actividades, en las cuales se puede implantar y desarrollar actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de equipamientos, industrias artesanales y de bajo impacto y usos residenciales. Aplica en suelos urbanos consolidados y no consolidados. Este uso se incorpora, principalmente, a las centralidades y ejes de vías principales.

Será asignado únicamente como Uso Específico Principal, dentro del cuadro de compatibilidades.

SUB PARÁGRAFO III

USO COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS (CSE)

Artículo Innumerado 79.- Uso Comercios y Servicios Especializados.- Es el uso específico asignado a zonas urbanas que promueven una alta mixticidad de actividades especializadas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de comercio, equipamientos, industrias de bajo impacto y donde el uso residencial se encuentra restringido.

El uso de Comercios y Servicios Especializados deberá ser asignado únicamente como Uso Específico Principal, dentro del cuadro de compatibilidades.

Las condiciones generales de implantación de los usos respecto al uso de protección urbana patrimonial, estarán determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo

SUB PARÁGRAFO IV

USO PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (PA)

Artículo Innumerado 80.- Uso protección arqueológica- Corresponde al uso asignado a zonas urbanas o rurales en las cuales se han detectado y expuesto vestigios materiales dejados por las sociedades humanas del pasado, como muestra de sus actividades políticas, rituales, económicas y sociales, en un tiempo y lugar determinados. Los vestigios arqueológicos están compuestos por la materialidad expresada tanto en la modificación del paisaje como en la elaboración de objetos.

El uso de Protección Arqueológica será asignado únicamente como Uso Específico Principal, dentro del cuadro de compatibilidades.

Se permitirán actividades de investigación, inspección, prospección y excavaciones e identificación y puesta en valor de sitios o territorios que presenten indicios de una posible presencia de bienes arqueológicos.

Las condiciones generales de implantación de los usos respecto al uso de protección urbana patrimonial, estarán determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo

SUB PARÁGRAFO V

USO PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL (PUP)

Artículo Innumerado 81.- Uso protección urbana patrimonial.- Corresponde al uso asignado a las zonas urbanas las cuales se encuentran constituidas por edificaciones con inventario selectivo o elementos representativos del patrimonio arquitectónico y/o urbanístico, destinados a la protección, recuperación, conservación o mantenimiento por su alto valor histórico o cultural.

El uso de Protección Urbana Patrimonial será asignado únicamente como Uso Específico Principal, dentro del cuadro de compatibilidades.

Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en la norma nacional y metropolitana aplicable vigente.

Las condiciones generales de implantación de los usos respecto al uso de protección urbana patrimonial, estarán determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

SUB PARÁGRAFO VI

USO INDUSTRIAL (I)

Artículo Innumerado 82.- Usos industriales específicos.- El uso de suelo industrial se clasifica en los siguientes usos específicos:

- a) **Industrial de Bajo Impacto (II1):** Son zonas urbanas o rurales en las cuales su uso corresponde a talleres que producen por ruidos menores a 60 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos. Son compatibles con usos residenciales y comerciales. Será asignado únicamente como Uso Específico Complementario, Restringido o Prohibido dentro del cuadro de compatibilidades del PUGS.
- b) **Industrial de Mediano Impacto (II2):** Son zonas urbanas en las cuales su uso corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial.
- c) **Industrial de Alto Impacto (II3):** Son zonas urbanas que corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que producen la emisión de combustión, de procesos, ruido, vibración y/o residuos sólidos. Su localización deberá ser particularizada.
- d) **Industrial de Alto riesgo (II4):** Son zonas urbanas que corresponden a las industrias en las que se desarrollan actividades que implican impacto al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión y/o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas.

Para aquellas actividades que no estén categorizadas dentro de los usos específicos, ni categorizadas en el cuadro de actividades CIU, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, el órgano responsable del Ambiente, emitirá el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

Las condiciones generales de implantación para los usos específicos industriales, estarán determinadas en el PUGS.

SUB PARÁGRAFO VII

USO EQUIPAMIENTO (EQ)

Artículo Innumerado 83.- Uso específico Equipamiento.- Los equipamientos, por su naturaleza tendrán las siguientes tipologías:

- a) **Equipamientos de servicios sociales:** relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

- i. **Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
 - ii. **Cultura (EC):** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
 - iii. **Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.
 - iv. **Bienestar social (EB):** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
 - v. **Recreación y deporte (ED):** corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
 - vi. **Culto Religioso (ECR):** comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
- b) **Equipamientos de servicios públicos:** relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:
- i. **Seguridad ciudadana (EG):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
 - ii. **Servicios de la administración pública (EA):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;
 - iii. **Servicios funerarios (EF):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;
 - iv. **Transporte (ET):** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
 - v. **Instalaciones de infraestructura (EI):** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos; y
 - vi. **Especial (EE):** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

- a) **Equipamientos de escala Metropolitana:** Son aquellos equipamientos que prestan servicio a todo el DMQ por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio. Están ubicados generalmente en las centralidades metropolitanas.

- b) **Equipamientos de escala Zonal:** Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Tienen un radio de cobertura entre 2.000 y 3.000 m. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población.
- c) **Equipamientos de escala Sectorial:** Tienen una cobertura con un radio de influencia entre 1.000 y 1.500 m. Su distribución es a nivel sectorial y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población.
- d) **Equipamientos de escala Barrial:** Son los equipamientos de menor escala, tienen un radio de influencia y cobertura entre 400 y 800 m. Su distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población.

Las condiciones generales de implantación para el uso específico equipamiento, estarán determinadas en el PUGS.

SUB PARÁGRAFO VIII

USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)

Artículo Innumerado 84.- Uso Específico de Protección Ecológica.- Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades. En quebradas o zonas de alta protección biofísica no se asignará ocupación o edificabilidad alguna. Se permitirá una vivienda unifamiliar por lote mínimo de la edificabilidad asignada.

Para su gestión se considerarán las categorías de manejo establecidas en el ordenamiento jurídico ambiental, en materia de prevención y control del Medio Ambiente.

Las condiciones generales de implantación para el uso específico de protección ecológica, estarán determinadas en el PUGS.

Artículo Innumerado 85.- Categorías de Protección.- Corresponden a las categorías de manejo:

1. **Patrimonio Natural Estatal:** Son las unidades de conservación que están dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y los Bosque Protectores manejados por el Ministerio de Ambiente (MAE) dentro del DMQ y los usos estipulados por el Ministerio de Ambiente del Ecuador como Autoridad Ambiental Nacional; en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo ambiental.
2. **Patrimonio Natural Distrital:** Son unidades de conservación que forman parte del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas.

Dentro de estas áreas se circunscriben unidades de planificación y manejo ambiental entre las que se identifican los siguientes:

- a) **Santuarios de Vida Silvestre.-** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.
- b) **Áreas de Protección de Humedales.-** Áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general,

los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.

- c) **Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS.**- Áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.
- d) **Áreas de intervención especial y recuperación AIER.**- Áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.
- e) **Áreas del PANE.** - Áreas protegidas oficialmente declaradas por el Ministerio del Ambiente a nivel Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por el MAE o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.
- f) **Bosques y Vegetación Protectora.**- Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompevientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional.

SUB PARÁGRAFO IX

USO RECURSO NATURAL RENOVABLE (RNR)

Artículo Innumerado 86.- Uso Específico Recurso Natural Renovable.- El uso específico de recurso natural renovable se clasifica en:

- a) **Sistemas agropecuarios sostenibles.**- Predominancia de actividades agro productivas, pecuaria, acuícola sobre componentes naturales, donde se busca la optimización de los sistemas agroforestales y pecuarios orientada a disminuir las presiones a los recursos naturales y asegurar el desarrollo de la población sin deterioro ambiental.
- b) **Sistemas forestales sostenibles (silvícola).**- Predominancia de actividades de establecimiento de plantaciones forestales y enriquecimiento de cobertura vegetal, donde existe el desarrollo de plantaciones de especies arbóreas o arbustivas nativas o no nativas con fines de transformación y comercialización, recuperación de la calidad del suelo, estabilización de taludes, control de deslizamientos, mejoramiento del paisaje.

Se permitirá una vivienda unifamiliar por lote mínimo de la edificabilidad asignada.

Las condiciones generales de implantación para el uso de recurso natural renovable, estarán determinadas en el PUGS.

SUB PARÁGRAFO X

USO RECURSO NATURAL NO RENOVABLE (RNNR)

Artículo Innumerado 87.- Uso recurso natural no renovable.- Corresponde al uso asignado a las polígonos de intervención territorial en suelo rural destinadas a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente. Incluye el proceso de cierre y abandono de la actividad. Se podrán realizar actividades relacionadas con recursos metálicos, no metálicos, y áridos y pétreos.

Se establecerá en base a parámetros normativos que garanticen su preservación y explotación sostenible, los cuales serán definidos por el ente rector nacional de minería.

En función de los informes de prospección de materiales áridos y pétreos, debidamente avalados por la autoridad competente, los lotes inmersos en la delimitación de los polígonos de prospección podrán, de requerir, solicitar el cambio de uso de suelo a través de plan parcial.

Será asignado únicamente como Uso Específico Principal, dentro del cuadro de compatibilidades.

Las condiciones generales de implantación para el uso de recurso natural no renovable, estarán determinadas en el PUGS.

SUB PARÁGRAFO XI

ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS A LOS USOS PRINCIPALES

Artículo Innumerado 88.- Actividades de comercio y servicios.- Son actividades complementarias a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, tales como: barrial, sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano

Artículo Innumerado 89.- Tipologías de comercios.- En función de su área o radio de influencia, se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

- a) **Comercial y de servicio barrial:** Son actividades compatibles con el uso de suelo residencial y están conformadas por comercios básicos que son los establecimientos donde se intercambia o comercializa bienes de consumo cotidiano. Su accesibilidad será principalmente peatonal y proveerá artículos de consumo doméstico.
- b) **Comercial y de servicios sectorial:** Son actividades de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio de bajo impacto en el ámbito urbano.
- c) **Comercial y de servicios zonal:** Son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos.

- d) **Comercial y de servicios de ciudad o metropolitano:** Las actividades correspondientes a esta categoría tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad.

Las clasificaciones y categorías de las tipologías de comercio se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

PARÁGRAFO II

COMPATIBILIDADES DE LOS USOS DE SUELO

Artículo Innumerado 90.- Compatibilidades de Usos Específicos.- En el plan de uso y gestión de suelo, los usos específicos se clasificarán en las siguientes categorías: complementarios, restringidos, y prohibidos en relación al uso principal, con la finalidad de establecer las actividades que se pueden o no realizar dentro de cada zona en función del uso principal asignado.

El Cuadro de Compatibilidades de Usos del PUGS deberá incorporar las variables de: uso, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos, en concordancia con las actividades especificada en los cuadros CIUU.

Si hubiese actividades que no estén especificadas en los cuadros de clasificación de actividades CIUU, el órgano responsable del Desarrollo Productivo y Competitividad, queda autorizado para emitir un informe de incorporación de la actividad en los respectivos polígonos siempre y cuando se justifique la actividad económica como compatible, y no sea un actividad industrial, las cuales tienen su propio procedimiento.

La compatibilidad de usos de suelo se emite a través del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), el cual es uno de los requisitos para la emisión de la Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE) sin que por ello exima el cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.

PARÁGRAFO III

NORMAS ESPECÍFICAS DE CONSTRUCCIÓN POR USOS

Artículo Innumerado 91.- Normas específicas de construcción por usos.- El administrado deberá cumplir, en el ejercicio de su actuación, con las especificaciones de edificabilidad por usos previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, en garantía de la seguridad de las personas, bienes y el ambiente.

Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo establecen las normas específicas de construcción en los usos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y la normativa municipal y nacional vigente.

SECCIÓN II

EDIFICABILIDAD

PARÁGRAFO I

EDIFICABILIDAD

Artículo Innumerado 92.- Edificabilidad.- Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo urbano o rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones determinadas en el código de edificabilidad, establecido en el PUGS.

Artículo Innumerado 93.- Tipos de edificabilidad.- La edificabilidad será regulada mediante la asignación de:

1. **Edificabilidad básica:** La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

Se asignará a todo el territorio del DMQ, de conformidad a la planificación territorial.

2. **Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento asignado en el PUGS.
3. **Edificabilidad específica máxima:** Es la edificabilidad asignada a un territorio específico.

La edificabilidad específica máxima que no haya sido definida en el PUGS será determinada mediante plan parcial.

Artículo Innumerado 94.- Aplicación del aprovechamiento constructivo.- Las propuestas para la ejecución de intervenciones constructivas, en predios ubicados en suelo urbano o rural, se sujetarán a las asignaciones del código de edificabilidad.

Se aplicarán en estricta observancia de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, y la normativa metropolitana correspondiente.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo asigna el aprovechamiento de suelo correspondiente a la edificabilidad en base a códigos que contienen todas las condiciones obligatorias de cumplimiento para la habilitación del suelo y de las edificaciones.

Artículo Innumerado 95.- Máximo aprovechamiento constructivo.- Se podrá otorgar un aprovechamiento constructivo superior al básico, según lo determinado en el PUGS y/o plan parcial, siempre y cuando se sujete a los instrumentos de gestión de suelo previstos para el efecto, y se cumplan con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, y estándares urbanísticos, el cual será oneroso, a excepción de los casos que se definen en este libro, y en el PUGS.

Artículo Innumerado 96.- Código de Edificabilidad.- Resume los componentes de la ocupación y edificabilidad, estos son: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura expresada en número de pisos y coeficiente de ocupación del suelo.

Será asignado a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y/o los instrumentos complementarios de planificación, según lo permita la normativa vigente. En cada plan se asignará al menos el código de

edificabilidad básica y podrá asignarse códigos de edificabilidad general máxima y específica máxima, según las necesidades de planificación.

En el caso de que en un lote o predio se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se sujetará al procedimiento previsto en esta sección, según sea el caso.

Artículo Innumerado 97.- Código de edificabilidad en uso de equipamiento.- Para aquellos predios públicos definidos por el PUGS como equipamientos, y que tengan asignados el código “CEQ”, se determinará su edificabilidad en función de las necesidades de dotación.

El órgano responsable de Territorio, Hábitat y Vivienda realizará la asignación de edificabilidad de acuerdo al tipo de equipamiento, en función del análisis urbanístico desarrollado para el efecto.

Artículo Innumerado 98.- Asignaciones especiales de edificabilidad en áreas históricas.- El patrimonio arquitectónico y urbanístico, continuo y/o selectivo, se identificará con el código especial de áreas históricas (H) para la edificación y habilitación del suelo.

Toda edificación y/o su modificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse en áreas Patrimoniales se someterán a lo establecido en las disposiciones de la Ordenanza de áreas y Bienes Patrimoniales y demás normas conexas vigentes

Se asignará en edificaciones en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales rurales, en centros urbanos y áreas con tratamiento de conservación, protección urbanística, uso de suelo de protección urbanística patrimonial o uso de protección arqueológica.

Artículo Innumerado 99.- Asignaciones especiales de edificabilidad en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.- Los predios que hubieren sido aprobados a través de la figura de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) mantendrán las asignaciones de edificabilidad de su instrumento de aprobación, para lo cual se establecerá un código de edificabilidad específico. Las posibles modificaciones de asignaciones de aprovechamiento sobre estos predios deberán ejecutarse a través de plan parcial conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 100.- Condiciones de asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.- Las condiciones para la asignación de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, en concordancia con la clasificación y usos de suelo, se definen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Para suelo rural y suelo urbano, las condiciones serán:

- a) En los usos de protección ecológica (PE) se permite una vivienda unifamiliar por lote mínimo de la edificabilidad asignada.
- b) En los usos de recurso natural renovable (RNR) se permiten hasta dos unidades de vivienda por lote mínimo de la edificabilidad asignada.
- c) Para usos de suelo de reserva (SR) y residencial rural restringido (RRR), deberán mantenerse con restricción de vivienda unifamiliar o la asignada en la edificabilidad en el PUGS, sin que sobrepase un número máximo de dos unidades de vivienda por lote mínimo. El

número específico de unidades de vivienda será determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

- d) Para usos de suelo residencial rural (RR) se permite la asignación de vivienda unifamiliar o bifamiliar de acuerdo a la edificabilidad asignada en el PUGS.
- e) Las demás que se establezcan en el PUGS.

PARÁGRAFO II

OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 101.- Regulaciones técnicas para Habilitación del Suelo y Edificabilidad.- Las regulaciones técnicas para la habilitación del suelo son: tamaño mínimo de lote expresado en metros cuadrados, frente mínimo del lote expresado en metros lineales y relación frente-fondo.

Las regulaciones técnicas para edificabilidad son: retiros de construcción, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) expresados en porcentajes, altura de edificación, expresada en número de pisos y metros lineales, forma de ocupación.

La asignación del código de edificabilidad en relación a la habilitación de suelo y edificabilidad se realizarán en el PUGS.

SUB PARÁGRAFO I

FORMA DE OCUPACIÓN

Artículo Innumerado 102.- Forma de ocupación para las edificaciones.- La forma de ocupación determina retiros específicos acordes con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad, con el objetivo de generar condiciones idóneas de habitabilidad.

Las edificaciones observarán como referencia la línea de fábrica y las colindancias del lote.

Las formas de ocupación de suelo son:

- a) **Aislada (A):** Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y dos laterales.
- b) **Pareada (B):** Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, un lateral y posterior. Se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
- c) **Continua (C):** Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.

Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja o dos plantas según las determinaciones propias del PUGS y los demás planes complementarios.

- d) **Sobre línea de fábrica (D):** Mantendrá sólo un retiro posterior.

En los usos de Protección Ecológica, Recurso Natural Renovable, Recurso Natural No Renovable, Residencial Rural y Residencial Rural Restringido, así como en los usos Industriales, se permitirá, únicamente, la forma de ocupación aislada.

Para todas las formas de ocupación se asignan retiros acorde al uso del suelo, al lote mínimo y a la altura permitida, referidas en el cuadro de edificabilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Las condiciones de ocupación de los retiros, se establecerán en el PUGS.

Artículo Innumerado 103.- Autorización de adosamiento entre predios particulares y municipales.- La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, previa inspección e informe técnico, podrá autorizar el adosamiento y servidumbre de vista entre lotes de propiedad municipal y lotes particulares siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como parques y canchas deportivas exclusivamente, sin que implique un cambio en la asignación del aprovechamiento urbanístico luego de lo cual se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Distrito Metropolitano de Quito.

En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura definida en número de pisos de la edificabilidad básica del PUGS.

Artículo Innumerado 104.- Adosamiento entre lotes particulares.- Los lotes particulares podrán adosarse siempre y cuando suscriban un acuerdo protocolizado en notaría.

El adosamiento, únicamente, se podrá hacer hasta el número de pisos asignados por la edificabilidad básica en el PUGS o un plan parcial.

SUB PARÁGRAFO II

LOTE MÍNIMO

Artículo Innumerado 105.- Lote mínimo.- El lote mínimo es el área mínima en la cual puede fraccionarse un lote a través del proceso administrativo correspondiente.

El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, en relación a la planificación territorial, y se determinará en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Adicionalmente al cumplimiento del área mínima, el lote deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote, para la subdivisión del mismo, y que se determinará en el PUGS.

Artículo Innumerado 106.- Lote mínimo en suelo urbano.- El lote mínimo permitido acorde con los usos de suelo será:

- a) Residenciales: 200m²
- b) Industriales: 600m²

- c) Comercios y Servicios Especializados: 300m²
- d) Equipamiento: 200m²
- e) Múltiple: 200m²
- f) Protección Ecológica: 25.000m²
- g) Protección Urbana Patrimonial: 200m²

Artículo Innumerado 107.- Lote mínimo en suelo rural.- En suelo con clasificación rural y uso de Recurso Natural Renovable el lote mínimo no podrá tener un área menor a 5.000m².

En los usos Residencial Rural y Residencial Rural Restringido el lote mínimo no podrá ser menor a 600m² ni mayor a 5.000m².

En el uso de suelo Protección Ecológica, el lote mínimo será de 25.000m²

SUB PARÁGRAFO III

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

Artículo Innumerado 108.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.- Es la relación aritmética entre el área edificada computable y el área del lote, expresado en porcentajes.

Los coeficientes de ocupación son:

1. **Coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB).**- Es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en el primer nivel de la edificación y la superficie total del lote.
2. **Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).**- Es el que se obtiene multiplicando el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja por número de pisos asignado en las edificabilidades que se determinen para el sector.

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en este sub párrafo, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y planes parciales.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.

Artículo Innumerado 109.- Incremento de coeficiente de ocupación del suelo.- Los lotes ubicados en suelo urbano y rural podrán acceder al incremento del coeficiente de ocupación del suelo, siempre y cuando se aplique el instrumento de Concesión Onerosa de Derechos y cumplan con los estándares urbanísticos mínimos, con excepción de los casos previstos en este libro y en el PUGS.

El volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS en planta baja adicional por el número de pisos asignados en la edificabilidad.

Artículo Innumerado 110.- Condiciones para la aplicación del incremento del coeficiente de ocupación del suelo.- El incremento de coeficiente de ocupación del suelo se aplicará en los siguientes casos:

- a) En suelo urbano con uso múltiple se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales permitidos, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, con la finalidad de potenciar la mixticidad de usos y un mejor aprovechamiento y relación con el espacio público.
- b) En suelo rural con uso de suelo residencial rural se permitirá el incremento del 3% de coeficiente de ocupación en planta baja y 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos.
- c) El incremento del coeficiente de ocupación de suelo en usos residenciales rurales aplicará únicamente para edificaciones destinadas a la residencia, no se permite el incremento de coeficientes de ocupación para actividades comerciales, industriales o cualquiera diferente a la residencial.
- d) En suelo rural con uso de suelo recurso natural renovable se permitirá el incremento del 5% del coeficiente de ocupación en planta baja y 10% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos.
- e) El incremento del coeficiente de ocupación de suelo en usos de recurso natural renovable aplicará únicamente a edificaciones con licenciamiento relacionado a actividades de agroproducción. No se permitirá el incremento en este uso de suelo para actividades residenciales o diferentes a la agroproducción.
- f) El incremento del coeficiente de ocupación de suelo será medido desde el nivel de la planta hasta una altura máxima de 4 metros.
- g) No se permite la aplicación del incremento del coeficiente de ocupación en pisos inferiores a la planta baja.

Artículo Innumerado 111.- Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo.- El coeficiente de ocupación total de la edificabilidad básica en suelo urbano, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá ser redistribuido cumpliendo los estándares urbanísticos desarrollados en el PUGS, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Por medio de la disminución de la huella del edificio, sin exceder el área resultante del coeficiente de ocupación del suelo total asignado en la edificabilidad básica. En este caso, el espacio liberado en planta baja se proyectará a todas las plantas del edificio y deberá acatar los estándares urbanísticos de edificabilidad respectivos.
- b) Para predios cuya superficie sea igual o menor a ochocientos metros cuadrados (800.00 m²) y que, según la normativa vigente, requieran implementar dos medios de egreso, podrán compensar el área útil perdida destinada al segundo medio de egreso, en máximo un (1) piso adicional de los establecidos en la edificabilidad básica asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin exceder el coeficiente de ocupación de suelo total de la edificabilidad básica.

Artículo Innumerado 112.- Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio.- Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) Se considera huella liberada al incremento de retiros obligatorios en un lote establecidos por la edificabilidad y se proyectará desde el punto más externo de la fachada. Los retranqueos o soluciones morfológicas de la edificación no serán considerados como huella liberada.
- b) La redistribución no podrá exceder el COS Total de la edificabilidad básica.
- c) La redistribución no podrá incrementar el número de pisos establecidos en la edificabilidad máxima asignada, sea general o específica.
- d) Se podrá incrementar el número de pisos (sin exceder del COS Total de la edificabilidad básica) de acuerdo a los siguientes usos de suelo:
 - i. RUB - Residencial Urbano de Baja Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de un piso contado a partir de la altura básica.
 - ii. RUM – Residencial Urbano de Media Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de dos pisos contados a partir de la altura básica.
 - iii. Residencial Urbano de Alta Densidad (RUA) y M – Múltiple, se podrá redistribuir hasta un máximo del veinte y cinco por ciento (25%) de la totalidad de pisos asignados por la edificabilidad básica y contados a partir de la misma. En caso que el porcentaje de 25% resulte en una determinación inexacta del número de pisos, se establecerá el piso inmediato inferior para la aplicación.
- e) El incremento de coeficiente de ocupación de suelo superior al COS Total básicos y/o superior al número de pisos establecidos en la edificabilidad básica, que no aplique a redistribución de COS Total, será considerado como compra de edificabilidad y se someterá a los procedimientos establecidos para el cobro de concesión onerosa de derechos, siempre y cuando el predio tenga asignaciones de edificabilidades máximas.
- f) De la huella liberada, se deberá destinar para áreas verdes con cobertura vegetal al menos un 50%, sin contar espacios para ingresos y estacionamientos.
- g) La huella liberada deberá permanecer como un solo cuerpo sin ser fraccionado.
- h) La huella liberada deberá ubicarse hacia el retiro frontal, lateral o posterior.
- i) Las edificaciones que por efecto de la generación de mayores retiros, redistribuyan su coeficiente de ocupación, podrán descontar los metros cuadrados redistribuidos del total del coeficiente de ocupación asignado en la normativa de edificabilidad máxima, general o específica.
- j) No aplica en bienes inmuebles inventariados.

Artículo Innumerado 113.- Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por segundo medio de egreso.- Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) El área del segundo medio de egreso podrá ser redistribuida en máximo 1 piso adicional a los pisos establecidos en la Edificabilidad Básica. En el caso que el proyecto aplique a edificabilidad general o específica máxima y cumpla esta condición, el área de redistribución se descontará del área considerada para el incremento de edificabilidad.
- b) No se podrá exceder el COS Total de las edificabilidades máximas asignadas en el PUGS.

- c) Aplicará para lotes cuya superficie sea igual o menor a 800m².
- d) Aplicará en proyectos que requieran, por norma, implementar dos medios de egreso considerados como circulación vertical.
- e) No aplica en bienes inmuebles inventariados.

SUB PARÁGRAFO IV

ALTURA DE EDIFICACIÓN

Artículo Innumerado 114.- Altura de edificación.- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos establecido en el código de edificabilidad.

Todas las edificaciones se sujetarán a la altura establecida en este sub párrafo, en el PUGS, y planes parciales.

El número de pisos se contará desde el nivel definido como planta baja de acuerdo a la normativa vigente, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

El mezzanine se contabilizará como piso.

Las condiciones de altura de edificabilidad serán definidas en el PUGS.

Artículo Innumerado 115.- Altura libre del local.- Es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, viga o cielorraso terminado según el caso, medida en el interior del local.

Las condiciones y especificaciones técnicas de la altura libre de local se determinan en el PUGS y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo Innumerado 116.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial.- La pendiente referencial es la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

El levantamiento topográfico georeferenciado, que deberá ser realizado por el respectivo especialista, será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa.

Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georeferenciado de conformidad con el PUGS.

Artículo Innumerado 117.- Edificaciones en bloques.- En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen

La distancia mínima entre bloques, establecida en el código de edificabilidad asignada al predio, es la longitud libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

Las condiciones y especificaciones técnicas en materia de edificaciones en bloques se determinan en el PUGS, planes parciales, y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

PARÁGRAFO III

APLICACIÓN DE EDIFICABILIDAD

Artículo Innumerado 118.- Parámetros de aplicación de la edificabilidad.-

1. La delimitación de la edificabilidad se realiza por polígonos de intervención territorial, y/o ejes; y se aplicará a los lotes en las siguientes condiciones:
 - a) La asignación de cada tipo de edificabilidad se aplicará a todos los lotes que conforman la zona o sector.
 - b) En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en las que existan 2 o más asignaciones de uso de suelo y edificabilidad, los lotes podrán acogerse a la asignación con mayor aprovechamiento siempre y cuando exista un lote posterior.
 - c) En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, que tengan 2 o más asignaciones de usos de suelo y edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:
 - i. Se podrá acoger al uso de suelo múltiple a la totalidad del lote.
 - ii. Cuando el lote tenga frente a 2 o más vías colectoras, arteriales o expresas, podrá acogerse a la edificabilidad con el mayor aprovechamiento.
 - iii. Cuando el lote tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa y a una o más vías de jerarquía local, el lote deberá respetar las edificabilidades básicas y máximas en el frente de la vía local y se podrá asignar las edificabilidades básicas y máximas de mayor aprovechamiento, a partir de una distancia correspondiente a 1/3 de la longitud del lote, medida desde la línea de fábrica del frente de la vía local, cumpliendo con los estándares urbanísticos de edificabilidad.
 - iv. Los predios que se acojan a esta condición con edificabilidades máximas están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.
 - v. Cuando el lote se encuentre dentro de un tratamiento de protección urbanística o conservación no aplicará esta condición.
 - d) En áreas de suelo rural, la edificabilidad se aplicará en los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la edificabilidad asignada.
 - e) En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga asignada dos o más edificabilidades, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo (lote mínimo para el frente mínimo o definido por el polígono de edificabilidad); en caso de existir un área remanente o traslapada, ésta podrá acogerse a la más favorable.
 - f) En predios esquineros que tengan dos o más edificabilidades, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos

frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales y observando lo establecido en el literal c de este artículo.

2. En caso de habilitación de suelo urbano con dos o más edificabilidades, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición aquellas edificabilidades con uso protección ecológica, en las cuales se aplicará la edificabilidad asignada a cada una de las áreas del lote.
3. Los predios urbanos y rurales que tengan pendientes que les permita alcanzar un mayor número de pisos a los máximos establecidos por la edificabilidad del PUGS, a través de la aplicación de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, se someterán a las siguientes condiciones:
 - a) En predios rurales con pendientes positivas o negativas se permitirá alcanzar únicamente 1 nivel adicional al establecido por la edificabilidad asignada.
 - b) En predios urbanos con pendientes positivas o negativas se permitirá alcanzar un máximo de 2 niveles adicionales a los establecidos por la edificabilidad básica del PUGS.
 - c) El área útil excedente producto del aprovechamiento de pendiente será objeto de cobro por concesión onerosa de derechos.
 - d) Estos casos no se podrán acoger a la redistribución de coeficientes de ocupación.
 - e) En predios que presenten pendientes hacia quebradas abiertas y que por la aplicación de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo permitan la generación de un mayor aprovechamiento, no se permitirá considerar como área útil.

SUB PARÁGRAFO I

OCUPACIÓN PROVISIONAL

Artículo Innumerado 119.- Ocupación provisional.- Los predios particulares podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con la respectiva licencia metropolitana urbanística.

Esta autorización tendrá el carácter temporal por tiempo limitado máximo de seis meses calendario y solo será renovable por una vez.

Deberá respetarse el código de edificabilidad para cada caso.

La autorización se obtendrá en la Administración Zonal respectiva.

CAPÍTULO VII

HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN I

HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 120.- Definición.- La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación y/o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y demás normativa metropolitana correspondiente.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

Se sujetarán a las disposiciones establecidas en el respectivo código de edificabilidad.

Se habilitará el fraccionamiento del suelo a través de urbanizaciones, instrumentos de gestión de suelo para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, procurando la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Artículo Innumerado 121.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- Las habilitaciones para el fraccionamiento del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, establecidos en el PUGS, y planes parciales, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

PARÁGRAFO I

DEL SISTEMA VIAL

Artículo Innumerado 122.- Sistema vial.- Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales zonales contenidos en el Plan Maestro de Transporte y Red Vial, se establece la siguiente clasificación:

- a) Sistema Vial Urbano, correspondiente a las zonas definidas como urbanas en el PMDOT y PUGS.
- b) Sistema Vial Rural, correspondiente a las zonas definidas como rurales en el PMDOT y PUGS.

Las especificaciones funcionales y técnicas de las vías urbanas y rurales se encuentran previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo Innumerado 123.- De la planificación de la vialidad.- La planificación vial tiene como objetivo el desarrollo e implementación de proyectos de infraestructura vial, con el propósito de mejorar las condiciones de movilidad y accesibilidad urbana y rural, mediante la integración de redes viales.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito planificará la vialidad local, colectora, arterial, expresa, semi-expresa en el ámbito de sus competencias y las asumidas en coordinación con los diferentes niveles de gobierno, a través de un instrumento de planificación que

será aprobado por el Concejo Metropolitano y actualizado siguiendo el proceso establecido para el efecto.

Los mapas producto de la planificación vial, de la que trata el presente párrafo corresponden a: i) la vialidad existente, ii) las líneas de intención viales y iii) las vías programadas con trazados viales.

La planificación de las vías colectoras urbanas, arteriales, expresas, y semi-expresas, se realizará dentro de los instrumentos de planificación correspondientes y estará a cargo de la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con la entidad responsable de la movilidad, y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

La planificación de las vías de categoría local urbana estará a cargo de la administración zonal correspondiente. Las vías de categoría local rural y colectoras rurales serán planificadas por la Administración Zonal correspondiente en coordinación con el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial y el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial.

Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana. Su construcción será realizada por el promotor.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano y a la política de movilidad sustentable.

Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el Informe de Regulación Metropolitana.

Las vías locales urbanas resultantes de la formulación de un instrumento complementario de planificación o instrumento de gestión, estarán a cargo de la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda y/o la entidad responsable de la movilidad de acuerdo con sus competencias, para lo cual se aplicarán los procedimientos contenidos en la normativa metropolitana relacionada a la aprobación de estos instrumentos.”

Artículo Innumerado 124.- Procedimiento para aprobar la planificación de la vialidad local urbana, rural y colectoras rurales.- Las administraciones zonales planificarán las vías de su competencia en base a los lineamientos emitidos por la entidad responsable de la movilidad.

La planificación de las vías locales en la cabecera de la parroquia rural y fuera de ellas se coordinará con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales y gobierno autónomo descentralizado provincial, de ser el caso.

La planificación deberá ser validada por la entidad encargada de la movilidad previo informe de no oposición a la planificación territorial por parte de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda. En el caso de existir observaciones, la administración zonal correspondiente deberá subsanarlas en un término de treinta (30) días y remitir la propuesta corregida, incluyendo una memoria técnica con el reporte de observaciones.

Una vez validada la planificación vial por parte de la entidad encargada de la movilidad, la cual incluirá el mapa respectivo, ésta se remitirá para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, previo a la aprobación por parte del Concejo Metropolitano de Quito, vía resolución administrativa.

Artículo Innumerado 125.- Actualización de la planificación de la vialidad local urbana, rural y colectora rural.- Las administraciones zonales deberán actualizar y remitir la planificación de las vías de su competencia, cada año contado desde la aprobación de la primera planificación.

La planificación vial de competencia de las administraciones zonales, se actualizará conforme el procedimiento determinado en el Artículo IV.1.74.

Las vías colectoras urbanas, arteriales, expresas y semi- expresas se actualizarán con las revisiones del componente urbanístico o estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

De ser necesario una reforma o actualización de las vías colectoras urbanas, arteriales expresas y semi-expresas, se deberá reformar el mapa del instrumento de planificación en el que consten.

De ser necesario una reforma o actualización de las vías locales resultantes de un plan complementario, se deberá reformar el mapa del instrumento de planificación en el que consten.

Artículo Innumerado 126.- De los trazados viales.- El trazado vial es el diseño de una vía existente o proyectada, teniendo en cuenta la forma geométrica que tendrá con relación al servicio que prestará, sus dimensiones físicas y su relación con el terreno.

Artículo Innumerado 127.- Aprobación de los trazados viales.- Las propuestas de trazados viales en el sector urbano y rural serán aprobadas por el ente responsable de la movilidad, a través de resolución administrativa, previa validación de cumplimiento de reglas técnicas por parte del ente responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda.

Las Administraciones Zonales diseñarán, en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales, peatonales, escalinatas y además las vías colectoras rurales. La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) diseñará, en el ámbito de sus competencias, las propuestas para vías colectoras urbanas, arteriales, expresas, y semi-expresas.

La Resolución Administrativa mediante la cual se aprueba un trazado vial, puede ser modificada, revocada o derogada, en cuanto se refiere al trazado mismo o a las especificaciones técnicas indicadas en ella, dependiendo de las necesidades del sector, cumpliendo con los requisitos técnicos y legales para el efecto.

Artículo Innumerado 128.- Derecho de vías.- Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción.

Se sujetarán al ordenamiento jurídico nacional, a las disposiciones emitidas por el órgano rector sectorial del gobierno nacional, a los estudios y recomendaciones viales de la empresa pública metropolitana competente y del órgano responsable del territorio.

En el PUGS se especificarán los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías metropolitanas. Además se establece el respectivo mapa de caracterización de las vías del sistema vial urbano y suburbano de acuerdo a la clasificación establecida en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo Innumerado 129.- Elementos del sistema vial.- Las vías en función del sistema al que pertenecen y sus características, están constituidas por los siguientes elementos: calzadas y carriles, aceras, parterres, vegetación y elementos adicionales, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, facilidades de tránsito y cruces peatonales.

Las especificaciones de estos elementos se encuentran previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo Innumerado 130.- Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del PUGS. Además se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.

Artículo Innumerado 131.- Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.-

1. En todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se entregará al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previsto para cada uno de los siguientes casos:
 - a) En toda subdivisión, el área verde y comunitaria deberá ser entregada por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria, como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse;
 - b) En urbanizaciones el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada.
2. En el caso de partición judicial de inmuebles, deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas que corresponda, de conformidad con lo que establece la ley:
 - a) En los casos de subdivisiones por partición hereditaria en suelo urbano en los que se haya contribuido con el 15% de área verde pública, el o los herederos que propongan una nueva subdivisión, en los lotes producto de la partición inicial tendrán que contribuir con el 15% descontando el porcentaje entregado en la subdivisión por partición hereditaria, en forma proporcional a la parte del terreno a subdividir.
3. No se exigirá la contribución de área verde pública o el pago en valor monetario correspondiente, en los siguientes casos:
 - a) Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destine para urbanización y lotización.
 - b) Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán justificar con los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en caso de venta la promesa de compra venta notariada de todos los lotes de terreno propuestos para la subdivisión.

- c) Aquellas formas de partición o división del suelo originadas por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública, aprobada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.
- d) Cuando se proponga una subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior en el cual el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes públicas y se trate del mismo propietario.

Artículo Innumerado 132.- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal.- Las condiciones y dimensiones para áreas verdes y comunales, vías, equipamientos, deberán ser diseñadas ejecutadas y construidas de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes.

No obstante lo previsto en el numeral anterior:

- a) Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta treinta grados, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluadas previamente por el órgano responsable del territorio.
- b) Las quebradas, taludes y ríos, y sus áreas de protección, no serán consideradas como parte de la contribución de zonas verdes ni equipamiento comunal.
- c) No podrán ser destinados para áreas verdes o de equipamiento comunales las áreas que están afectadas por vías o proyectos viales aprobados por los órganos competentes de los niveles de gobierno nacional, regional, provincial, distrital o cantonal. Tampoco, las áreas de protección especial, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.
- d) Las áreas verdes se deberán ubicar hacia la vía de mayor jerarquía existente o propuesta en el Sistema Vial del PUGS, o hacia los corredores verdes de la Red Verde Urbana (Sistema de Áreas Verdes PUGS) y no podrá ser menor a 300m², con el fin de asegurar la accesibilidad pública a éstas áreas. No podrán constituir espacios internos de la urbanización o subdivisión ni podrán construirse cerramientos que impidan el acceso público.

El órgano responsable del territorio, en coordinación con la Administración Zonal correspondiente, en base al PMDOT, y estudios técnicos, definirá el tipo de equipamiento que será construido; en el caso de habilitaciones de suelo para urbanizaciones con uso industrial el porcentaje de equipamiento comunal se destinará para la implantación de servicios o equipamientos compatibles o complementarios a dicho uso.

El organismo administrativo responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación con el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, verificará los lotes destinados a zonas verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de urbanización o subdivisión registrados o aprobados, según sea el caso, para su posterior catastro.

Artículo Innumerado 133.- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.-

1. En subdivisiones de lotes con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observarán los siguientes casos:
 - a) Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente, se entregará como mínimo el 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria;
 - b) Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo.
2. Cuando el administrado solicite la subdivisión de un lote que ha sido afectado parcialmente por el trazado vial, aprobado por el Concejo Metropolitano, se observará los siguientes casos:
 - a) Si las afectaciones superan el porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la Municipalidad una vez declarado de utilidad pública, deberá cancelar sobre el área excedente, previa justa valoración de conformidad con la ley; eximiendo de esta manera de la contribución del 15% del área verde pública.
 - b) Si las afectaciones son menores al porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la diferencia se podrá compensar por parte del administrado en valor monetario, previa justa valoración de conformidad con la ley, una vez declarado de utilidad pública.
3. En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% del área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.
4. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte, de un lote que obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente.
5. En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.
6. El valor del suelo se calculará en función de la normativa metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito.
7. Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral actualizado.
8. Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para el mejoramiento de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Artículo Innumerado 134.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.- El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Posteriormente se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

Artículo Innumerado 135.- Redes de infraestructura.- Los proyectos de urbanización en suelo urbano y los proyectos de subdivisión en suelo urbano y rural deberán sujetarse a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y obtener aprobación de las empresas públicas metropolitanas competentes, de la Empresa Eléctrica Quito S.A. y de las empresas operadoras de servicios de telecomunicaciones autorizadas.

El promotor de la habilitación del suelo construirá y entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito, las redes de infraestructura sobre la base del cronograma valorado de obras y de acuerdo a la normativa para la instalación de redes subterráneas de infraestructura. En suelo rural se exigirá la vialidad y las obras de infraestructura básica técnicamente factible.

Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan, previo informe de la respectiva empresa eléctrica.

La Empresa Pública Metropolitana competente en materia de alcantarillado y agua potable y la Empresa Eléctrica Quito S. A., no podrán dar servicio, ni otorgar certificados de factibilidad de servicio, a proyectos de urbanización y asentamientos humanos de hecho no regularizados, que se encuentren fuera del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, o en áreas declaradas de riesgo no mitigable.

Artículo Innumerado 136.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.-

1. Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en la ordenanza y/o resolución de aprobación, en caso de urbanizaciones, y en la licencia metropolitana urbanística, en caso de subdivisiones; y, deberán ser ejecutadas por los propietarios y/o promotores de las mencionadas habilitaciones de suelo.
 - a) En el caso de las urbanizaciones regulares, por propietarios o promotores privados; y,
 - b) En el de urbanizaciones sociales de desarrollo progresivo, por las organizaciones sociales.
2. Los propietarios y promotores privados o las organizaciones sociales podrán ejecutar las obras en asociación con empresas públicas metropolitanas.
3. El costo de las obras de infraestructura correrá a cargo de los propietarios, promotores u organizaciones sociales, según el caso.
4. Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas. Las obras de infraestructura serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus empresas públicas metropolitanas en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma valorado de obras aprobado.

Artículo Innumerado 137.- Recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunal, vialidad e infraestructura.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las Administraciones Zonales, recibirá las obras de: áreas verdes, equipamiento comunal, vialidad e infraestructura, de conformidad con los planos aprobados y resolución de aprobación para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en este Título y elaborará el acta de entrega-recepción de las mismas.

La recepción de las redes de agua potable, alcantarillado, electrificación y telefonía que se requieran, se hará sobre la base de los informes de las respectivas empresas públicas metropolitanas.

Artículo Innumerado 138.- Habilitación de la edificación.- Las condiciones técnicas para la habilitación de la edificación, que incluye el régimen de propiedad horizontal, están previstas en el PUGS, reglas técnicas de arquitectura y urbanismo y en este libro.

Artículo Innumerado 139.- Habilitación de suelo y edificación en zonas expuestas a amenazas.- Los proyectos de habilitación de suelo y edificación que se encuentran en zonas expuestas a amenazas naturales, determinadas por la entidad rectora de la gestión de riesgos, deberán Presentar los siguientes estudios, que serán validados por la por la entidad rectora de la gestión de riesgos en el DMQ:

- a) Estudio de evaluación del nivel de riesgo en el lote.
- b) Estudio de estabilidad de taludes o ladera, el cual deberá establecer el factor de seguridad en distintos escenarios: condiciones secas y de saturación de aguas, así como en cargas estáticas (edificaciones existentes) y dinámicas (sismos).
- c) Estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el lote, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo.
- d) Estudio geotécnico del suelo que establezca parámetros como ángulo de fricción, cohesión y capacidad portante del suelo; as. como análisis estructural de las edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.

En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización a la administración zonal correspondiente, previo informe favorable de la entidad rectora de la gestión de riesgos.

Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que están expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de edificabilidad asignados, acorde con los resultados de los estudios geotécnicos del suelo.

En caso que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, las administraciones zonales que emiten los permisos de construcción, certificarán la prohibición correspondiente.

Deberán mantener la cobertura vegetal en todas las áreas no construidas de los lotes.

La entidad municipal rectora de la gestión de riesgos, será la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el DMQ, mediante la implementación del conocimiento generado por esta institución o por instituciones externas especializadas y que se encuentre disponible, que permita la adecuada aplicación del PUGS.

Esta información constará en los Informes de Regulación Metropolitana (IRM) como una restricción de aprovechamiento, sujeta al cumplimiento de condiciones de mitigación.

Artículo Innumerado 140.- Casos particulares en que la edificabilidad asignada no es aplicable.-

1. Cuando en suelo urbano los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera: a. Mantendrán el retiro frontal.
 - a) Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
 - b) Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio. d. Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado, y de no ser técnicamente factible, será el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda la encargada de asignar los parámetros correspondientes.
2. Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote mínimo de código de edificabilidad asignado, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m², y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura establecidos por el PUGS, por el PIT o zona en que se encuentren, y cumplirán las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. No se podrá construir en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección, y áreas de protección especial.
3. La Resolución que asigne los datos de edificabilidad y ocupación para la aplicación de los numerales precedentes será motivada mediante informe técnico y expedida por el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda. Se informará al Concejo Metropolitano en los términos previstos en el presente instrumento.

Artículo Innumerado 141.- La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.- Es el acto administrativo mediante el cual el Distrito Metropolitano de Quito autoriza a su titular el ejercicio de su derecho a habilitar el suelo o a edificar dentro del Distrito.

El régimen administrativo de otorgamiento y aplicación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito se encuentra regulado en el Régimen de Licenciamiento Metropolitano Urbanístico.

PARÁGRAFO II
URBANIZACIÓN

Artículo Innumerado 142.- Proyectos de Urbanización.- Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano, por el PMDOT, PUGS y otros instrumentos urbanísticos complementarios. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes.

No podrán modificar las previsiones del PMDOT ni las determinaciones normativas establecidas en el PUGS sobre uso y aprovechamiento del suelo, si bien podrán solicitar el incremento en los coeficientes de ocupación de suelo por sobre lo establecido en el PUGS, a través de la figura de suelo creado, prevista en este régimen de suelo. Dichos proyectos deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicios y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad.

Las urbanizaciones pueden ser:

- a) Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la edificabilidad y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable del órgano responsable del territorio, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente.
- b) Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de edificabilidad, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10) así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.
- c) Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas metropolitanas una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en este Título. En este último caso se requerirá de informe favorable de la Procuraduría Metropolitana.

Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:

- a) Etapa de Implantación, a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la administración metropolitana.

- b) Etapa de Conformación, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la administración metropolitana.
- c) Etapa de Consolidación, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar a empresas públicas metropolitanas competentes y la Administración Zonal respectiva, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad y mejoramiento barrial.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá suscribir directamente o a través de empresas públicas metropolitanas o unidades desconcentradas, el o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones sociales.

La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del Promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el ordenamiento jurídico metropolitano.

CAPÍTULO IX

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo Innumerado 143.- Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal.- Podrán acogerse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas con clasificación de suelo urbano y rural de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

Los conjuntos habitacionales, proyectos comerciales, industriales u otros, podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación y cumplan los siguientes parámetros y condiciones:

- a) En suelo urbano: en lotes de hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie; y,
- b) En suelo rural, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie.

En proyectos a ser declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones deberán mantener una separación mínima de 3.00 metros sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de un (1) piso incluido el desván o buhardilla, en caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente.

SECCIÓN I
INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo Innumerado 144.- Obligaciones.- Para la habilitación del suelo y la edificación, la administración metropolitana cumplirá con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, analizar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de planos de subdivisiones, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, proyectos de reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones; y,
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

Esta responsabilidad será ejercida por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales y los niveles de desconcentración autorizados de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo Innumerado 145.- Instrumentos de información para la habilitación del suelo y edificación.- Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación son:

- a) El Informe de Regulación Metropolitana; y,
- b) El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo, y de ser necesario el Informe Técnico.

Estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, pues recogen la información contenida en los instrumentos de planificación aplicables en el territorio.

PARÁGRAFO I
INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Artículo Innumerado 146.- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).- El Informe de Regulación Metropolitana es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constan los siguientes datos:

- a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
- b) Especificaciones establecidas en el PUGS, como: clasificación de suelo, tratamientos urbanísticos, usos, código de edificabilidad, altura expresada en metros.
- c) Disposiciones contenidas en el código de edificabilidad, como: forma de ocupación, coeficientes de ocupación, área mínima del lote y frente mínimo, edificabilidad básica, edificabilidad general máxima, edificabilidad específica máxima, retiros obligatorios.
- d) Áreas de afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales.
- e) Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de

protección, zonas de riesgo, conos de aproximación de los aeropuertos y otros que fueren necesarios.

f) Informe de factibilidad de dotación de servicios.

El informe de regulación metropolitana será emitido por la Administración Zonal correspondiente o el área de servicios ciudadanos de acuerdo a las necesidades de gestión. El informe de regulación metropolitana no confiere derechos de aprovechamiento del suelo.

PARÁGRAFO II

INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USOS

Artículo Innumerado 147.- Informe de Compatibilidad de Usos (ICUS).- Es el instrumento de información básica sobre los usos de suelo para la implantación de actividades en los predios de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo, las relaciones de compatibilidad y a las condiciones generales y específicas de implantación determinadas en el PUGS y en los demás instrumentos complementarios de planificación.

El ICUS será otorgado por la Administración Zonal respectiva o el área de servicios ciudadanos de acuerdo a las necesidades de gestión. En el caso de actividades de escala metropolitana los informes de compatibilidad de uso del suelo serán emitidos por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

PARÁGRAFO III

LICENCIAMIENTOS ESPECIALES EN USOS DE SUELO INCOMPATIBLES

Artículo Innumerado 148.- Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.- 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 permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando hayan obtenido una o más licencias metropolitanas únicas para actividades económicas (LUAE) desde el 25 de julio de 2016 hasta la fecha de sanción de la presente Ordenanza, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.

Artículo Innumerado 149.- Normas especiales para el licenciamiento.-

- a) Normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en la Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE), con excepción de la compatibilidad de uso del suelo.
- b) Cumplir con las normas, reglas técnicas, estándares y condiciones de implantación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del DMQ.

- c) Cumplir con las normas y requisitos establecidos en el reglamento elaborado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con las entidades municipales competentes, en el que se establecen las condiciones técnicas requeridas en materia de arquitectura y urbanismo, seguridad, salud, movilidad y turismo.
- d) Los establecimientos de tipología CM1A, incompatibles con el uso de suelo, deberán cumplir con las normas y requisitos establecidos en el reglamento que será elaborado por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con las entidades municipales competentes, en el que se establecerán las condiciones técnicas requeridas en materia de arquitectura y urbanismo, seguridad, salud, movilidad. Además presentarán un plan de convivencia validado por la Secretaría de Inclusión Social.

Artículo Innumerado 150.- Las Administraciones Zonales.- Las Administraciones Zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única de Actividades Económicas (LUAE) a través del Procedimiento Ordinario con inspección previa, con excepción de las actividades económicas CZ1A, CZ1B, CM1A, II1, II2, II3, CZ4, centros de faenamiento y procesamiento de carne y otras catalogadas como Categoría III, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda a través del Procedimiento Especial.

SECCIÓN II

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo Innumerado 151.- Estándares urbanísticos.- Consisten en las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

La normativa específica de los estándares urbanísticos estarán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios sin menoscabo de que se desarrollen otros estándares en función de la necesidad de creación de parámetros de calidad exigibles al planeamiento y actuaciones urbanísticas, éstos podrán ser emitidos a través de resoluciones de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, o en la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

CAPÍTULO VI

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO

Artículo Innumerado 152.- Gestión de Suelo.- Se entiende por gestión de suelo a la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los instrumentos de planificación, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, y la regulación del mercado del suelo que permita el desarrollo de los objetivos sociales y económicos para la satisfacción de las necesidades de la población, conforme con el principio de distribución

equitativa de las cargas y los beneficios derivadas del desarrollo urbano, en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo Innumerado 153.- Instrumentos de gestión de suelo.- Los instrumentos de gestión de suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo metropolitano.

Los instrumentos de gestión de suelo son:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.
6. Instrumentos de gestión para la planificación metropolitana.

SECCIÓN I

INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo Innumerado 154.- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.- Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. La unidad de actuación urbanística es el instrumento que permitirá la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Artículo Innumerado 155.- Cargas.- Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Artículo Innumerado 156.- Determinación de las cargas.- En el establecimiento de las cargas se deberá tener como criterio la definición de las obras que se pretende financiar, el requerimiento de suelos públicos y el de los suelos privados, de conformidad con los instrumentos de gestión aplicables.

Artículo Innumerado 157.- Beneficios.- Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la

asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Artículo Innumerado 158.- Determinación de los beneficios.- Para la determinación de los beneficios generados con la actuación urbanística se observarán los mayores aprovechamientos que permita la norma específica del suelo en el cual se implementa el instrumento de gestión. Estos beneficios podrán ser en metros cuadrados útiles vendibles, urbanizables y/o edificables en función de diferentes usos propuestos.

Artículo Innumerado 159.- Fines de la distribución de cargas y beneficios.- La distribución o reparto de las cargas y beneficios deberán cumplir con los siguientes fines:

- a) Lograr el financiamiento de los modelos de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos consignados en los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo que permitan para el desarrollo y ordenamiento del territorio.
- b) Garantizar la equidad en el reconocimiento de las cargas y beneficios a los participantes del reparto.
- c) Promover la participación y corresponsabilidad pública y privada en el financiamiento de los procesos de desarrollo y ordenamiento territorial enmarcados en los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo.

En el reparto de cargas y beneficios y para la consecución de los fines previstos en este artículo, intervendrá el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el o los propietarios del suelo. Además podrán participar otras instituciones públicas o privadas en calidad de promotores o desarrolladores de la actuación urbanística.

Artículo Innumerado 160.- Requisitos mínimos para lograr sistemas de reparto de cargas y beneficios aplicables.- Con el fin de determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrán utilizar cualquier método matemático, para lo cual deberán observar los siguientes elementos mínimos:

- a) Definir el ámbito de aplicación que será objeto de participación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, mediante la o las unidades de actuación urbanística, el o los planes urbanísticos complementarios.
- b) Definir el valor inicial del suelo sin que incluya las expectativas derivadas del mismo plan. En casos que existiere anuncio del proyecto el valor inicial será el que se fija en el instrumento en el que se emite dicha herramienta.
- c) Cuantificar el costo de la intervención de acuerdo a los actos que se reconozcan en el instrumento de gestión aplicado. Se debe determinar cuáles de ellos serán imputados al reparto equitativo de cargas y beneficios.
- d) Asegurar la cesión del suelo público.
- e) Definir los usos y edificabilidades en las unidades de actuación urbanística teniendo en cuenta tanto las directrices del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y

Gestión del Suelo, como los objetivos y estrategias que se plantean para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística. Esta definición será la base para calcular el potencial de financiación de las cargas vía sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.

- f) Cuantificar el valor de los aprovechamientos urbanísticos, que corresponde al valor del suelo urbanizado con norma y autorización específica, de acuerdo con el uso asignado por la reglamentación específica de cada instrumento.
- g) Cuantificar los beneficios otorgados por el instrumento para identificar las cargas que serán asignadas.
- h) Cuantificar el valor residual del suelo, o incrementos de precios totales que genera el proyecto, como el resultado de descontar de los aprovechamientos urbanísticos finales el valor inicial del suelo y el costo de construcción o adecuación de la infraestructura que se imputa al sistema de reparto.
- i) Cuantificar el derecho que se reconoce a cada uno de los propietarios del suelo, teniendo en cuenta su participación tanto en los aprovechamientos urbanísticos como en la financiación de la construcción de las cargas urbanísticas. Este reconocimiento corresponderá a la suma del valor inicial de su suelo, con lo cual se garantiza el pago por su patrimonio inicial, más los incrementos de valor del suelo generados por la aplicación del instrumento, de las cuales ya se ha descontado el costo de construcción de las cargas imputadas al sistema de reparto.
- j) Definir los medios de pago que se le hace a cada propietario cuando corresponda, que podrán ser en suelo urbanizado con un uso específico, en aprovechamiento o en derechos de beneficios que puedan ser negociables en el mercado, en el caso de que se establezca la posibilidad.
- k) Establecer las condiciones generales de reparto equitativo para la gestión asociada de propietarios del suelo y cooperación entre partícipes, cuando corresponda.

PARÁGRAFO I

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo Innumerado 161.- Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo, un plan parcial, o por iniciativa particular previo autorización de la entidad municipal competente.

Las unidades de actuación urbanísticas PUGS, son las áreas de gestión de suelo determinadas por el PUGS y que serán conformados por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación con el objetivo de promover el uso racional del suelo, el cumplimiento de las normas urbanísticas y la adecuada implementación de los sistemas públicos de soporte, mediante la correcta aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa repartición de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística no cambiarán la norma urbanística asignada por el PUGS o plan parcial.

La delimitación y modificación de las unidades de actuación urbanística se realizará a través de resolución del órgano rector del territorio, hábitat y vivienda.

Serán de iniciativa pública, mixta o privada.

Artículo Innumerado 162.- Derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.- Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
2. En caso de asignación de cargas urbanísticas extraordinarias, ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.

Artículo Innumerado 163.- Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.- Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Ceder gratuitamente al Distrito Metropolitano de Quito, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con el planeamiento urbanístico, en aplicación del porcentaje de área verde, comunitaria y vías que debe cederse de conformidad a la normativa nacional y metropolitana vigente. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.
3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.
4. Financiar las obras exteriores necesarias para suprimir los impactos negativos sobre el paisaje, movilidad o la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos que hayan producido las actuaciones de las UAU, hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la misma.

Artículo Innumerado 164.- Requisitos para determinar Unidades de Actuación Urbanística (UAU).- Para determinar unidades de actuación urbanística se requerirá:

1. Identificación georeferenciada de la unidad de actuación urbanística.
2. Establecimiento de objetivos a ser cumplidos por la UAU.
3. Plan masa identificando, entre otras, propuesta de conectividad, localización de equipamientos, zonas de vivienda de interés social y áreas verdes, que permitirá la posterior implementación de la unidad de actuación.
4. Análisis económico financiero que demuestre la equitativa repartición de cargas y beneficios entre los actores participantes y por cada unidad de actuación urbanística.
5. De existir, identificación de los instrumentos de gestión adicionales del plan complementario que actúan sobre la unidad de actuación.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se podrá aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración parcelaria anterior a la aprobación de la unidad de actuación urbanística.

Artículo Innumerado 165.- Procedimiento de aprobación.- Para la aprobación de las Unidades de actuación urbanística, el órgano responsable de territorio, hábitat y vivienda, realizará mesa técnicas de trabajo con los actores intervinientes, con autoridades municipales en el ámbito de sus competencias y entidades sectoriales competentes, previo a emitir la resolución que aprueba la UAU.

Artículo Innumerado 166.- Reparto de cargas y beneficios en los instrumentos de gestión de reajuste de terrenos o integración inmobiliaria.- El reparto equitativo de cargas y beneficios que se concreta en las unidades de actuación urbanística en las que se aplique reajuste de terrenos o integración inmobiliaria, de acuerdo a lo establecido en Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, observarán los siguientes aspectos:

- a) Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística podrán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad, para lo cual se podrá constituir un fideicomiso en el que se aportará el suelo correspondiente en función de los derechos de los propietarios. En todo caso los predios que la conforman, estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y el presente Reglamento.
- b) El proyecto de reajuste o integración señalará las reglas para la valoración del suelo e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta lo establecido por el presente reglamento.
- c) Los mecanismos de cooperación entre partícipes propietarios del suelo objeto de la unidad de actuación.
- d) Una vez que se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y sus cabidas y linderos.

Posteriormente se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización o de lotización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado.

SECCIÓN II

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo Innumerado 167.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.- Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos

instrumentos son el reajuste de terrenos; la integración inmobiliaria; fraccionamiento, partición o subdivisión; y, la cooperación entre partícipes.

PARÁGRAFO I

REAJUSTE DE TERRENOS

Artículo Innumerado 168.- Reajuste de terrenos.- El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y/o unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Artículo Innumerado 169.- Aplicación del reajuste de terrenos.- El reajuste de terrenos se aplicará a través de instrumentos urbanísticos complementarios y/o instrumentos de gestión; siempre que en los mencionados ámbitos de aplicación se requiera una nueva configuración predial.

El reajuste de terrenos podrá ser de iniciativa pública en coordinación con los propietarios de los inmuebles, o iniciativa privada.

PARÁGRAFO II

INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

Artículo Innumerado 170.- Integración inmobiliaria.- La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área, a través de la unión de dos o más lotes públicos y/o privados, o entre particulares, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada.

El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

Artículo Innumerado 171.- Procedimiento.- Se realizará por iniciativa pública en coordinación con los propietarios de los inmuebles, o iniciativa privada.

En los casos de planes parciales se realizará a través de las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios.

Luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano. Dicha integración parcelaria será admisible únicamente en suelo urbano.

PARÁGRAFO III

FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN

Artículo Innumerado 172.- Fraccionamiento, partición o subdivisión.- El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada a través de una autorización que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Las habilitaciones del suelo que se originen por efectos de una partición judicial en suelo urbano y rural deberán sujetarse a los usos, edificabilidad y normativa vigente.

Previa la autorización de fraccionamiento, partición o subdivisión se entregará obligatoriamente por una sola vez en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito el área verde y equipamientos determinados por el porcentaje establecido en la legislación nacional vigente.

La autorización de fraccionamiento, partición o subdivisión en lotes de terreno que se encuentren dentro del inventario nacional o ubicados en áreas históricas se someterán a la normativa específica.

Artículo Innumerado 173.- Número máximo de lotes en proyectos de subdivisión.- En suelo urbano y rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de 20 lotes además de las áreas verdes y comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.

Artículo Innumerado 174.- No se considera subdivisión y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los siguientes casos:

- a) La partición que practica el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mediante acto normativo del Concejo Metropolitano en los bienes sobre los que ejerce dominio, en los que por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial no se requiera tal contribución.
- b) La partición que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por un ente público. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

PARÁGRAFO IV

COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES

Artículo Innumerado 175.- Cooperación entre partícipes.- La cooperación entre partícipes permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Artículo Innumerado 176.- Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial.- Una vez aprobado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el Registro de la Propiedad y produce los siguientes efectos:

1. La transferencia de dominio al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del suelo reservado, por el plan de uso y gestión de suelo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.
3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

SECCIÓN III

INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO

Artículo Innumerado 177.- Instrumentos para regular el mercado de suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

PARÁGRAFO I

DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Artículo Innumerado 178.- Derecho de adquisición preferente.- El derecho de adquisición preferente es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite sólo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Artículo Innumerado 179.- Ejercicio del derecho de adquisición preferente.- Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente ordenanza.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compra-venta de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el que tendrá treinta días término para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En este caso el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

PARÁGRAFO II

DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

Artículo Innumerado 180.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios y la normativa que los desarrolla, las zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En consecuencia se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes urbanísticos complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma.

Esta obligación será inscrita por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el Registro de la Propiedad.

PARÁGRAFO III

DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Artículo Innumerado 181.- Declaración de zonas especiales de interés social.- La declaración de zonas especiales de interés social es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de plan zonal o plan parcial, zonas que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Deben implantarse en suelo dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de la ciudad. .

PARÁGRAFO IV

ANUNCIO DEL PROYECTO

Artículo Innumerado 182.- Anuncio del Proyecto.- El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

PARÁGRAFO V

AFECTACIONES

Artículo Innumerado 183.- Afectaciones.- Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social.

Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

PARÁGRAFO VI

DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo Innumerado 184.- Derecho de Superficie.- El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el Reglamento de esta Ley y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Artículo Innumerado 185.- Del Contrato de Derecho de Superficie.- En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

PARÁGRAFO VII

BANCOS DE SUELO

Artículo Innumerado 186.- Bancos de Suelo.- Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la normativa metropolitana y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SECCIÓN IV
INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo Innumerado 187.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.- Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Transformación del suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
2. Modificación de usos del suelo.
3. Autorización de mayor aprovechamiento del suelo.

PARÁGRAFO I
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo Innumerado 188.- Definición de la Concesión Onerosa de Derechos.- Para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

SUB PARÁGRAFO I
ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Artículo Innumerado 189.- Ámbitos de aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos.- Se utilizará la Concesión Onerosa de Derechos por:

- a) Transformación de clasificación del suelo;
- b) Modificación de uso del suelo;
- c) Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.

Artículo Innumerado 190.- Transformación de clasificación del suelo.- Se determina una transformación de la clasificación del suelo cuando se transforma el suelo clasificado como rural de expansión urbana en suelo de clasificación urbana. El cambio en las asignaciones de clasificación de suelo conlleva simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones con su respectivo coeficiente de ocupación a ser modificado únicamente por medio de los Planes Parciales.

La motivación de la transformación de clasificación del suelo será determinada a través del Plan Parcial por iniciativa pública promovida por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y/o en coordinación con la iniciativa privada en función de la planificación territorial y el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.

Artículo Innumerado 191.- Parámetros para el cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por transformación de clasificación del suelo.- El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función a la transformación de la clasificación del suelo vinculada directamente al cambio de uso de suelo correspondiente. El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos de un predio otorgados por el Plan Parcial, dando cumplimiento tanto a los estándares urbanísticos del Plan de Uso y Gestión del Suelo como a los estándares específicos que sean establecidos por el Plan Parcial que transforme tal clasificación del suelo.

Artículo Innumerado 192.- Modificación de uso del suelo.- Se determina una modificación de uso del suelo cuando se cambia su uso asignado por medio del Plan Parcial, dicho cambio podrá ser realizado siempre y cuando sea en la misma clasificación del suelo, sea ésta urbana o de expansión urbana.

La motivación de la modificación de uso del suelo será efectuada a través del Plan Parcial por iniciativa pública promovida por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y/o en coordinación con la iniciativa privada en función de la planificación territorial y el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.

Artículo Innumerado 193.- Parámetros para el cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por modificación de uso del suelo.- El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función a la modificación de uso del suelo, valor que variará según el tipo de modificación de uso. El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos de un predio otorgados por el Plan Parcial, dando cumplimiento tanto a los estándares urbanísticos del Plan de Uso y Gestión del Suelo como a los estándares específicos que sean establecidos por los instrumentos complementarios de planificación que modifique tal uso del suelo.

Artículo Innumerado 194.- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.- Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo al incrementar edificabilidad superando la edificabilidad básica permitida y determinada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o en el respectivo instrumento complementario de planificación.

El mayor aprovechamiento del suelo por medio del incremento de edificabilidad será aplicado a través del otorgamiento oneroso del aprovechamiento constructivo superior al básico, por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, según los siguientes casos:

- a) **Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica:** El incremento de pisos sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignadas edificabilidad general máxima o específica máxima de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Para acceder al incremento de pisos correspondiente a la edificabilidad general máxima y específica máxima, se deberá cumplir con los estándares urbanísticos de edificabilidad establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Adicionalmente, para acceder al incremento de pisos correspondiente a la edificabilidad específica máxima, se deberá cumplir

con lo determinado en el sistema de puntuación de estándares sostenibles, mismo que será emitido por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda mediante un instructivo de aplicación.

- b) **Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB):** Los proyectos comerciales que integren la planta baja al espacio público en suelo de clasificación urbana y que soliciten incremento de edificabilidad del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), deberán sujetarse a la forma de ocupación, retiros establecidos y coeficiente de ocupación del suelo total de la zonificación asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Adicionalmente, deberán acogerse a las condiciones arquitectónicas y estándares urbanísticos, entre éstos el estándar de fachadas activas en planta baja del presente instrumento normativo; y, aquellos que determine la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda a través de un instructivo de aplicación de estándares mínimos para el presente ámbito.

Los referidos proyectos comerciales deberán cumplir con aportes que mejoren la calidad urbanística y ambiental, capacidad de acogida, conectividad peatonal y micromovilidad con los nodos de transporte y demás tejidos urbanos, garantizando la accesibilidad universal.

- c) **Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo total:** Los proyectos que por efectos de la aplicación de incremento de coeficiente de ocupación del suelo en usos residenciales rurales, de recurso natural renovable, de acuerdo a los casos establecidos en el artículo de incremento de coeficientes de ocupación del suelo; o, en predios que, por la aplicación de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo se encuentren en pendientes negativas o positivas, y generen un coeficiente de ocupación de suelo mayor y/o número de pisos adicionales, en altura o subsuelos habitables, que superen lo establecido por la edificabilidad básica del Plan de Uso y Gestión del Suelo, deberán acogerse a los estándares urbanísticos determinados para tales casos y efectuar el pago del valor por concepto de la concesión onerosa de derechos por mayor aprovechamiento de suelo.

Artículo Innumerado 195.- Parámetros para el cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.-

- a) **Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica:** El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función del área útil excedente de los pisos incrementados por sobre la edificabilidad básica.
- b) **Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB):** El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, será realizado en función al incremento del área útil excedente de coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (“COS PB”) que integre la planta baja al espacio público.
- c) **Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo total:** El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, será realizado en función al incremento del área útil excedente de coeficiente de ocupación del suelo total y/o pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos asignados en las edificabilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y dando cumplimiento a los estándares urbanísticos contenidos en el mismo.

SUB PARÁGRAFO II

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA MAYOR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO POR INCREMENTO DE PISOS POR SOBRE LO ESTABLECIDO EN LA EDIFICABILIDAD BÁSICA

Artículo Innumerado 196.- Presentación del proyecto arquitectónico a la entidad colaboradora.- El administrado deberá presentar el proyecto arquitectónico a la entidad colaboradora correspondiente, misma que una vez recibido el referido proyecto, verificará el cumplimiento de requisitos.

En el caso de que el proyecto cumpliera con los requisitos, se verificará el tipo de ámbito de aplicación del instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, pudiendo ser, transformación de clasificación del suelo; modificación de uso del suelo; o, mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.

Si el referido proyecto arquitectónico contempla la ejecución del ámbito del instrumento a aplicar, sea éste, la transformación de clasificación o modificación de uso del suelo, el administrado deberá iniciar el proceso para la obtención de los certificados de conformidad correspondientes de la propuesta del proyecto arquitectónico.

Artículo Innumerado 197.- Verificación de normas administrativas, reglas técnicas y emisión del Certificado de Conformidad.- Al cumplirse las normas administrativas y reglas técnicas correspondientes en el proyecto arquitectónico, a la entidad colaboradora le corresponderá emitir el Certificado de Conformidad, entregar los planos sellados, remitirlos al administrado y actualizar la información respectiva en el Sistema de Licencias Metropolitanas Urbanísticas.

Artículo Innumerado 198.- Aplicación de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica.- En el caso de que el administrado en su proyecto arquitectónico desee acceder al ámbito de aplicación del instrumento de financiamiento del desarrollo urbano correspondiente al mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica, la entidad colaboradora deberá revisar el cumplimiento de estándares sostenibles generales. En el caso de la edificabilidad específica máxima, la entidad colaboradora le corresponderá verificar el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas (arquitectónicas e ingenierías) del proyecto constructivo, realizar la evaluación de estándares con base en un sistema de puntaje determinado en la resolución administrativa emitida por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

Si se determina que el proyecto arquitectónico cumple con los referidos estándares, la entidad colaboradora revisará el tipo de edificabilidad (básica, general máxima, específica máxima) a aplicarse.

Artículo Innumerado 199.- Incumplimiento de requisitos.- En todos los casos de incumplimiento de las normas administrativas, estándares establecidos a través del sistema de puntaje, reglas técnicas (arquitectónicas e ingenierías) del proyecto constructivo, el expediente con la documentación respectiva será devuelto al administrado, quien quedará facultado para realizar el reintegro de la documentación con las correcciones respectivas a fin efectuar la revisión e iniciar nuevamente el procedimiento antes mencionado.

Artículo Innumerado 200.- Certificado de conformidad.- Para los proyectos arquitectónicos que apliquen a las edificabilidades general máxima y específica máxima que pudieren no estar contenidas en los certificados de conformidad de planos arquitectónicos, de ingeniería estructural o de instalaciones eléctricas y sanitarias previstos en los procedimientos de licenciamiento metropolitano urbanístico, las entidades colaboradoras deberán emitir un certificado de conformidad de diseño de proyectos arquitectónicos que apliquen a edificabilidades general máxima y específica máxima en concordancia con los parámetros evaluados en el sistema de puntaje del estándar de edificabilidad. La emisión de este certificado seguirá los procedimientos administrativos previstos en la normativa metropolitana y será exigible previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación LMU (20).

Artículo Innumerado 201.- Solicitud de cálculo del valor de la Concesión Onerosa de Derechos.- Una vez finalizado el proceso de verificación contemplado en el artículo que antecede, el administrado deberá solicitar a la administración zonal el cálculo del valor a pagar por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.

Artículo Innumerado 202.- Emisión de Órdenes de Pago de la Concesión Onerosa de Derechos.- El administrado deberá solicitar al Operador Urbano la emisión de la orden de pago del valor por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos, quien ingresará la solicitud de forma de pago del valor por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos al Operador Urbano.

SUB PARÁGRAFO III

CONDICIONES FINANCIERAS PARA LA APLICACIÓN DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo Innumerado 203.- Cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos.- La determinación del valor a pagar correspondiente a la concesión onerosa de derechos por transformación de clasificación del suelo, modificación de uso del suelo y mayor aprovechamiento urbanístico del suelo, a ser cancelado por los propietarios de los bienes inmuebles que ejerzan los derechos urbanísticos a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Fórmula general:

$$\text{COD} = [V_s * A_e + V_s * IR * AUV] * \beta$$

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

Fórmula específica:

Vs: Valor del suelo por m², obtenido de aplicar la fórmula siguiente:

$$Vs = \alpha * Vc * Fu$$

Donde:

α : Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo. Este valor deberá ser ajustado como mínimo cada dos años de acuerdo con la dinámica económica del país, y su modificación estará siempre sustentada con estudios técnicos elaborados por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, basados en variables macroeconómicas.

Vc: Costo del m² de construcción, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

Fu: Factor del uso constructivo al que se destinará la edificación, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

Ae: Área excedente a la asignada sobre el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total, Planta Baja, o número de pisos de la edificabilidad básica. Constituye el incremento de edificabilidad que requiere de una contraprestación por parte del propietario del suelo con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

IR: Índice de revalorización del suelo. Resulta de dividir el valor promedio de las AIVA de llegada (correspondiente a la clasificación o uso de suelo modificada por el instrumento complementario de planificación propuesto) para el valor promedio de las AIVA de partida (correspondiente a la clasificación o uso de suelo vigentes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo), calculado para cada Administración Zonal según lo establecido en el Anexo del Plan de Uso y Gestión del Suelo denominado “Índice de revalorización del suelo por modificación de uso y/o transformación de la clasificación del suelo (IR)”.

AUV: Área útil vendible.

β : Coeficiente de ponderación de pago, el mismo que estará en función de la siguiente tabla:

Rango AIVA	Índice de construcción (IC)	
	Mayor o igual a 1	Menor a 1
Mayor o igual a \$450.00/m ²	0,30	0,26
Menor a \$450.00/m ²	0,20	0,17

Artículo Innumerado 204.- Procedimiento de aplicación de la fórmula.-

El valor a pagar por concesión onerosa de derechos se calculará considerando:

1. La determinación del valor del suelo por metro cuadrado (m^2),
2. La determinación del área excedente a la asignada sobre la edificabilidad básica,
3. La determinación de la revalorización del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo; y,
4. La determinación del valor de ponderación de pago.

1. Determinación del valor del suelo por metro cuadrado (“Vs”)

La determinación del valor del suelo por metro cuadrado m^2 (“Vs”) se obtendrá de aplicar la fórmula específica, donde cada elemento de la fórmula tomará un valor determinado de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- a) El porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo (α) tomará un valor en el rango del 7% al 20%.
- b) El costo del metro cuadrado (m^2) de construcción (“Vc”) dependerá de cuatro parámetros o condiciones, mismos que serán tomados de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito, estos son: b1. Tipo de acabados de la construcción, b2. Tipo de estructura, b3. Número de pisos; y, b4. Factor de uso.

- b1. Tipo de acabados de la construcción

El tipo de acabados de la construcción se determinará de acuerdo con la “Tabla de categoría de acabados según zona AIVA en la que se encuentra el predio”, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

- b2. Tipo de estructura

El tipo de estructura se determinará una vez establecida la categoría de acabados, dependiendo del tipo proyecto, sea éste: Unipropiedad (“UP”) o Propiedad Horizontal (“PH”), se establecerá el costo por metro cuadrado, según la “Tabla del valor del m^2 de construcción”, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

- b3. Número de pisos

Si el proyecto contempla construcciones por encima de los tres (3) pisos, el costo del metro cuadrado de construcción se ajusta según el “Factor por número de pisos”, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

- b4. Factor de uso (“Fu”)

Finalmente, se considerará el tipo de uso planificado del proyecto (Ej.: edificaciones destinadas a uso habitacional, centros comerciales, oficinas, salud).

Cuando la unidad constructiva tenga más de un uso planificado, se tomará el valor promedio ponderado de acuerdo a la “Tabla de factor de uso” de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

2. Determinación del área excedente (“Ae”) a la asignada sobre la edificabilidad básica.

El área excedente (“Ae”) a la asignada sobre la edificabilidad básica se determinará en función de las edificabilidades asignadas en el presente documento normativo para cada zona del Distrito Metropolitano de Quito.

Cuando “Ae” sea igual a cero, no se cobrará valor alguno de concesión onerosa de derechos por concepto de incremento de edificabilidad.

3. Determinación de la revalorización del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo (“IR”)

Para determinar la revalorización del suelo por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo (“IR”) se tomará el valor correspondiente a la intersección entre el uso/clasificación de partida y uso/clasificación de llegada, de las tablas del Anexo L4-IGF-PN-04A “Índice de revalorización del suelo por modificación de uso y/o transformación de la clasificación del suelo (IR)”.

Cuando “IR” sea igual a cero, no se cobrará valor alguno de concesión onerosa de derechos por concepto de modificación de uso del suelo y/o transformación de la clasificación del suelo.

4. Determinación del valor de ponderación de pago

Para la determinación del valor de ponderación de pago se tomará el valor correspondiente a la intersección entre la categoría “RANGO AIVA” y la categoría “índice de construcción”, para lo cual se aplicarán los siguientes procedimientos y criterios:

- a) Calcular el índice de construcción (“IC”) como resultado de dividir “Ae” para el área del terreno.
- b) Identificar el valor "AIVA" del predio.

Cuando “Ae” sea igual a cero y el “IR” sea mayor que cero, el coeficiente de ponderación de pago (β) será determinado con un índice de construcción “Menor a 1” y el respectivo criterio de “Rango AIVA”.

Artículo Innumerado 205.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos.- La entidad responsable para determinar y emitir el valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos será la Administración Zonal competente en donde se encuentre ubicado el predio que ejerza los derechos urbanísticos otorgados por los instrumentos complementarios de planificación y gestión.

Artículo Innumerado 206.- Sujetos obligados al pago de la concesión onerosa de derechos.- Estarán sujetos al pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, según los ámbitos de aplicación de la misma, los propietarios de los predios que ejerzan los derechos urbanísticos otorgados a través los instrumentos complementarios de planificación y gestión y/o el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo Innumerado 207.- Exoneraciones.- Están exentos del pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, siempre y cuando hayan cumplido las condiciones arquitectónicas y

estándares urbanísticos establecidos en el presente instrumento, los proyectos que tengan las siguientes características:

- a) Los proyectos de vivienda de iniciativa pública y/o privada deberán tener como mínimo:
 - i. El equivalente al veinte por ciento (20%) del área útil total del proyecto deberá ser destinado a vivienda de interés social localizado en el mismo proyecto arquitectónico o en el polígono de intervención territorial del proyecto;
 - ii. El equivalente al treinta por ciento (30%) del área útil del proyecto deberá ser destinado a vivienda de interés social fuera del polígono de intervención territorial donde se encuentre el proyecto, en las zonas especiales de interés social. Incondicionalmente, dichos proyectos deberán ser desarrollados en lugares que cuenten con todos los sistemas públicos de soporte en funcionamiento. El proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir con las categorías previstas en la política pública nacional y municipal y encontrarse debidamente calificado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y/o el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.
- b) Los proyectos de equipamientos comunitarios destinados a la administración pública o infraestructura.
- c) Se podrá rebajar el pago de la concesión onerosa de derechos aquellos proyectos que apliquen el instrumento de transferencia de edificabilidad para la renovación urbana patrimonial cumpliendo las condiciones arquitectónicas, estándares urbanísticos y particularidades propias establecidas en dicho instrumento.

Artículo Innumerado 208.- Excepcionalidades.- En el caso de que, en la aplicación de la redistribución llegase a sobrepasarse el coeficiente de ocupación del suelo total de la edificabilidad básica, tal actuación se someterá a la compra de suelo creado correspondiente al área útil excedente, materia de la aplicación de la fórmula de la concesión onerosa de derechos.

Artículo Innumerado 209.- Formas de pago.- El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de concesión onerosa de derechos, se efectuará a través de la entidad recaudadora, pudiendo aplicar a las siguientes modalidades:

- a) Pago monetario al contado
- b) Pago por cronograma
- c) Pago en especie
- d) Pago mixto

Artículo Innumerado 210.- Pago monetario al contado.- Los valores establecidos mediante órdenes de pago emitidas deberán ser canceladas en las entidades financieras autorizadas para el efecto.

Artículo Innumerado 211.- Pago por cronograma.- La entidad recaudadora emitirá órdenes de pago mensuales dentro de un plazo determinado, cuya cuota inicial no podrá ser menor al veinte por ciento (20%) del valor total de la concesión onerosa de derechos.

Artículo Innumerado 212.- Pago en especie.- Es el pago mediante la entrega, cesión o actuación de obras a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a los lineamientos de la distribución de la concesión onerosa de derechos. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con éstas.

En caso de que el valor de la concesión onerosa de derechos no coincida con alguno de los proyectos o fases de los proyectos que se encuentren en el Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano, podrá realizar el pago de la diferencia mediante pago monetario al contado.

Artículo Innumerado 213.- Pago mixto.- Es el mecanismo mediante el cual se combinan dos o más modalidades de pago detalladas anteriormente.

No serán imputables al pago de la concesión onerosa de derechos las obras de mitigación a los impactos en la movilidad, ambiente, urbanismo u otras que deban ser asumidas por el administrado, a su costa.

Artículo Innumerado 214.- Condicionantes de pago.- Cuando la modalidad de pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos difiera del pago monetario al contado o cronograma, los propietarios de los predios que ejerzan los derechos urbanísticos otorgados a través de los instrumentos complementarios de planificación y/o el Plan de Uso y Gestión del Suelo, suscribirán un convenio de cumplimiento de obligaciones referentes al monto correspondiente al pago de la concesión onerosa de derechos, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20).

Dicho convenio contemplará la rendición de una garantía del cumplimiento de obligaciones a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Una vez obtenida la Licencia Metropolitana Urbanística LMU20, en el término máximo establecido en el convenio, el administrado deberá suscribir un adendum al convenio de cumplimiento de obligaciones en donde se establecerá las especificaciones técnicas, plazos y condiciones a ser acatadas y ejecutadas por éste.

Artículo Innumerado 215.- Convenio de pago en especie.- Para efecto de formalizar la modalidad de pago en especie, se deberá considerar los siguientes aspectos:

- a) La entidad municipal encargada de suscribir el convenio de pago en especie es el operador urbano.
- b) El convenio contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y oportunidad (plazos) para la ejecución y/o entrega de las obras bienes o actuaciones a favor del Municipio de conformidad con las condiciones técnicas a ser cumplidas contenidas en el informe técnico del proyecto. Establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones.

De igual forma, determinará la o las entidades responsables del seguimiento y fiscalización de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del Municipio.

Artículo Innumerado 216.- Rubro para la recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos.- La recaudación del pago monetario de contado del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos se receptorá en un rubro destinado exclusivamente para la ejecución de proyectos de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones urbanísticas para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Dicha recaudación será captada en el rubro antes mencionado y gestionada por el Operador Urbano para impulsar el desarrollo urbano sostenible a través de la gestión del suelo, la planificación urbana y los mecanismos de financiamiento para la ejecución de proyectos urbanos contemplados en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.

Artículo Innumerado 217.- Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.- El Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano será conformado por proyectos que tengan por objeto la ejecución de suelo urbanizado, infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, de conformidad a los lineamientos de política territorial en el Distrito Metropolitano de Quito.

El referido Catálogo de Proyectos será estructurado y gestionado por el Operador Urbano.

Los proyectos que conformen el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano serán financiados con los recursos del rubro de recaudación de la concesión onerosa de derechos. La ejecución de los proyectos podrá ser efectuada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las entidades y empresas metropolitanas competentes; o, por la iniciativa privada cuando la forma de pago sea en especie; o, bajo la modalidad de pago mixto.

SUB PARÁGRAFO IV

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA LA CREACIÓN DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

Artículo Innumerado 218.- Remisión de lineamientos de política territorial para la selección de proyectos al Operador Urbano.- La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y la entidad encargada de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito remitirán al Operador Urbano los lineamientos de política territorial para la selección de proyectos del Catálogo, según su competencia. Estos lineamientos, entre otros, estarán enmarcados en:

- a) La visión de desarrollo del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial,
- b) El Modelo Territorial Deseado,
- c) Las centralidades,

- d) Los Polígonos de Intervención Territorial con tratamiento prioritario.

Artículo Innumerado 219.- Remisión de lineamientos de política territorial para la selección de proyectos a las entidades municipales y a las empresas metropolitanas.- Una vez recibidos los lineamientos de política territorial, el Operador Urbano remitirá los mismos a las entidades municipales y a las empresas metropolitanas pertinentes para que sean considerados obligatoriamente en la formulación de proyectos que deseen ser seleccionados para financiarse con los recursos de la concesión onerosa de derechos.

Artículo Innumerado 220.- Requisitos para ser considerados en los proyectos a ser financiados con la Concesión Onerosa de Derechos.- Únicamente cuando los proyectos cumplan con los referidos lineamientos y la respectiva ficha técnica de pre-factibilidad de los mismos, podrán ser enviados al Operador Urbano para su evaluación.

Artículo Innumerado 221.- Entidades municipales y empresas metropolitanas habilitadas a proponer proyectos para conformar el Catálogo.- Las entidades municipales y empresas metropolitanas que se encuentran habilitadas a remitir al Operador Urbano los referidos proyectos son:

- a) La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda;
- b) La entidad encargada de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
- c) La entidad encargada de la coordinación territorial y participación ciudadana; y,
- d) Las entidades y empresas metropolitanas competentes.

Artículo Innumerado 222.- Análisis, evaluación y selección de los proyectos propuestos para conformar el Catálogo.- Una vez que las entidades municipales y las empresas metropolitanas remitan al Operador Urbano los proyectos a ser considerados como parte del Catálogo de Proyectos, éste deberá evaluar aquellos que cumplieren con los lineamientos y criterios emitidos y estructurará el Catálogo con dichos proyectos.

En caso de que los proyectos remitidos para ser considerados como parte del Catálogo de Proyectos no cumplieren con los lineamientos, criterios de política territorial y la ficha de pre-factibilidad, el Operador Urbano devolverá el proyecto justificando la motivación de su devolución. La entidad municipal o la empresa metropolitana proponente se encontrará facultada a reformular el proyecto alineando el mismo a los criterios de política territorial.

Los proyectos que cumplan con los lineamientos y requisitos antes mencionados, serán remitidos por parte del Operador Urbano a la Mesa Técnica.

Artículo Innumerado 223.- Mesa Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.- La Mesa Técnica estará conformada por la la entidad encargada del territorio hábitat y vivienda, la entidad encargada de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Operador Urbano y estará encargada de la revisión y priorización de los proyectos que conforman el Catálogo de Proyectos.

Artículo Innumerado 224.- Priorización de ejecución de proyectos del Catálogo.- La Mesa Técnica determinará la priorización de ejecución de los proyectos que forman parte del Catálogo.

En el caso de que los proyectos remitidos a la Mesa Técnica para la priorización de ejecución no cumplieren con los lineamientos y criterios de política territorial, serán devueltos al Operador Urbano a fin de que éste devuelva los mismos a las entidades o empresas metropolitanas proponentes, quienes se encontrarán facultados a reformular el proyecto alineando el mismo a los criterios de política territorial.

Los proyectos priorizados por la Mesa Técnica serán financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos.

Artículo Innumerado 225.- Obligatoriedad de seguimiento y fiscalización de los proyectos propuestos.- Una vez que hayan sido ejecutados los proyectos priorizados del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, las entidades municipales y empresas metropolitanas proponentes de dichos proyectos deberán efectuar el seguimiento y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas dictaminadas para su ejecución.

SUB PARÁGRAFO V

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo Innumerado 226.- Solicitud de forma de pago del valor por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.- El administrado, cuyo proyecto arquitectónico cuente con el Certificado de Conformidad emitido por la entidad colaboradora y el cálculo del valor por concepto de concesión onerosa de derechos emitido por la administración zonal correspondiente, ingresará al Operador Urbano la solicitud de forma de pago del valor por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.

Artículo Innumerado 227.- Verificación de requisitos de tipo de proyecto arquitectónico para exoneración del pago del valor por concepto de Concesión Onerosa de Derechos.- El Operador Urbano verificará el tipo de proyecto arquitectónico remitido por el administrado y su correspondiente pago o exoneración del valor por concepto de Concesión Onerosa de Derechos.

Si el proyecto arquitectónico corresponde a vivienda de interés social o de equipamiento público sin fines de lucro, el Operador Urbano validará los requisitos adicionales de proyecto de vivienda de interés social o de equipamiento público sin fines de lucro.

Al determinarse que el proyecto arquitectónico a ser evaluado por el Operador Urbano no cumple con los referidos requisitos, se emitirá el informe negando la exoneración del pago por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos y se devolverá el expediente con la documentación al administrado.

En caso que el Operador Urbano determine que el proyecto arquitectónico remitido cumple con los requisitos adicionales para ser calificado como proyecto de interés social o de equipamiento público

sin fines de lucro, emitirá el correspondiente informe aprobando la exoneración del pago por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.

Artículo Innumerado 228.- Requisitos para proyectos exonerados del pago del valor por concepto de Concesión Onerosa de Derechos.- Para aquellos proyectos exonerados del pago del valor por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos, la Administración Zonal exigirá únicamente el certificado de conformidad y el pago de la tasa correspondiente a la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20), previo a la emisión de la misma en favor del administrado.

Artículo Innumerado 229.- Formas de pago para proyectos no exonerados del pago del valor por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.- Si el proyecto arquitectónico no correspondiere a un proyecto de vivienda de interés social o de equipamiento público sin fines de lucro, el Administrado podrá optar por alguna de las siguientes formas de pago:

- a) De contado
- b) Por cronograma
- c) En especie
- d) Mixto

Artículo Innumerado 230.- Pago de contado.- En caso de que el administrado opte por realizar el pago de contado, el Operador Urbano emitirá la orden de pago de la Concesión Onerosa de Derechos.

Con las órdenes de pago emitidas por el Operador Urbano, el administrado, en el plazo de treinta días, deberá cancelar el valor total por concepto de la Concesión Onerosa de Derecho. Pasado dicho plazo, la orden de pago quedará sin efecto ante lo cual, de ser de su interés, el administrado deberá solicitar la emisión de una nueva orden de pago.

El pago de contado se efectuará por todos los medios disponibles previstos, previo a la obtención de la LMU (20).

La Administración Zonal, una vez verificado el pago del valor total de la Concesión Onerosa de Derechos emitirá la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20) en favor del administrado.

Artículo Innumerado 231.- Pago por cronograma.- En caso de que el administrado opte por realizar el pago por cronograma, éste deberá cancelar bajo las mismas condiciones y procedimientos previstos para el pago de contado, al menos el veinte por ciento (20%) del valor total por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos, y suscribir un contrato de cumplimiento de obligaciones con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del Operador Urbano, por el porcentaje restante.

El pago del porcentaje restante será exigible después de 12 meses contados a partir de la obtención de la LMU (20), con un plazo máximo de 12 meses, saldo a pagarse en cuotas mensuales iguales, contadas a partir del mes 13.

En caso de mora en el pago de una cuota a partir del mes 13, se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente. De verificarse la falta de pago en tres cuotas consecutivas, el Municipio recurrirá al cobro por vía coactiva. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana Financiera, verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas.

El administrado, con las respectivas órdenes de pago emitidas por el Operador Urbano, deberá realizar el pago de contado de mínimo el veinte por ciento (20%) del valor total por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.

La Administración Zonal, previo a la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20) en favor del administrado, verificará el pago de contado de mínimo el veinte por ciento (20%) del valor total por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos, la suscripción del contrato de cumplimiento de obligaciones por el porcentaje restante y el pago del valor correspondiente a la tasa por la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20).

Artículo Innumerado 232.- Subsanación de errores de órdenes de pago o desistimiento del proceso aplicado.- En caso de errores en la emisión de la orden de pago o de desistimiento del proceso al que aplica, será el Operador Urbano la responsable de darlos de baja, de emitir las nuevas órdenes de pago con datos corregidos, o de emitir los títulos de crédito a favor del administrado para la correspondiente devolución de los valores pagados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, según los casos.

Cuando el administrado solicite dar de baja la LMU (20), siempre y cuando no se hayan iniciado las intervenciones constructivas correspondientes y previo informe del órgano responsable del control, será el Operador Urbano la responsable de emitir los títulos de crédito a favor del administrado para la correspondiente devolución de los valores pagados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos.

Artículo Innumerado 233.- Pago en especie.- En caso de que el administrado decida realizar el pago en especie, éste deberá suscribir un contrato de cumplimiento de obligaciones referentes al monto correspondiente al pago de la concesión onerosa de derechos, rindiendo una garantía a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. La Administración Zonal, previo a la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20) en favor del administrado, verificará la suscripción del contrato de cumplimiento de obligaciones.

Artículo Innumerado 234.- Pago mixto.- En caso de que se establezca la forma de pago mixto, el administrado deberá indicar la combinación de su forma de pago, pudiendo ser alguna de las siguientes:

- a) Pago en especie más pago de contado
- b) Pago en especie más pago por cronograma

Cualquiera fuera la forma de pago mixta optada por el administrado, éste deberá seguir los procedimientos detallados anteriormente en las formas de pago de contado, por cronograma y en especie, para la obtención de la respectiva Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20). La Administración Zonal, previo a la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU 20) en favor del administrado, verificará que en función de las opciones de pago escogidas, los valores y demás requisitos hayan sido cumplidos.

Artículo Innumerado 235.- Gestión de los recursos recaudados por pago en monetario y cronograma del valor por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.- Los pagos por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos realizados de contado o por cronograma, incluyendo los pagos monetarios que deriven de cualquiera de las formas de pago mixto, serán gestionados a través del “Rubro COD” por la Dirección Metropolitana Financiera.

Los recursos monetarios recaudados por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos, gestionados por el “Rubro COD”, se destinarán únicamente para la ejecución de la totalidad o fases de proyectos contemplados en el “Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano” o para la adquisición de bienes inmuebles que alimentará el banco de suelos. Para tal efecto, el Operador Urbano será el responsable de la articulación interinstitucional entre la Dirección Metropolitana Financiera y las entidades municipales y/o Empresas Públicas Metropolitanas, a fin de lograr la asignación de los recursos.

Artículo Innumerado 236.- Condiciones de pago en especie.- Cuando el pago por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos sea en especie, el administrado deberá solicitar al Operador Urbano, a fin de que se opte por una de las siguientes opciones:

- a) Ejecutar hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de dicho pago en el Polígono de Intervención Territorial (PIT) en el cual se ejecute el proyecto arquitectónico; y, de manera obligatoria, un mínimo del ochenta por ciento (80%) en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) con tratamiento prioritario.
- b) Ejecutar el cien por ciento (100%) de dicho pago en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) con tratamiento prioritario, diferentes a aquel en el cual se ejecuta el proyecto arquitectónico.

Artículo Innumerado 237.- Verificación de proyectos compatibles y emisión de informe técnico del proyecto.- El Operador Urbano, previo a aprobar el pedido del pago en especie, verificará la existencia de proyectos o fases de proyectos en el “Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano” que sean compatibles con el valor a pagar por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos y con la opción seleccionada por el administrado en el artículo anterior.

En caso de no existir proyectos o fases de proyectos compatibles con las condiciones antes mencionadas, el Operador Urbano notificará al administrado, el cual a su vez podrá optar por cualquier otra forma de pago diferente al pago en especie.

En caso de existir proyectos o fases de proyectos compatibles con las condiciones para el pago en especie, el Operador Urbano elaborará el informe técnico del proyecto y notificará, al administrado, el proyecto asignado con su respectiva valoración.

Artículo Innumerado 238.- Suscripción de adendum de Convenio de cumplimiento de obligaciones e inicio de ejecución de proyecto.- Con el informe técnico emitido por el Operador Urbano, éste y el administrado suscribirán el adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones del pago en especie, en el cual deberá especificarse las condiciones técnicas a ser cumplidas contenidas en el informe técnico del proyecto.

Una vez que el administrado haya recibido el informe técnico del proyecto y suscrito el adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones del pago en especie, éste deberá iniciar con la ejecución del proyecto asignado.

SUB PARÁGRAFO VI

RÉGIMEN DE CONTROL, INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo Innumerado 239.- Seguimiento, Control y Fiscalización de la ejecución de proyectos financiados con los recursos de la Concesión Onerosa de Derechos.- Los proyectos que sean financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos serán sujetos de seguimiento, control y fiscalización por la instancia competente a fin de verificar que los mismos cumplan con las condiciones técnicas, económicas, financieras, legales y administrativas que se establecieron para su ejecución en el instrumento legal correspondiente.

Los proyectos deberán dar cumplimiento a todas las obligaciones a las que se han comprometido previo a la realización de la declaratoria de propiedad horizontal respectiva.

Aquellos proyectos que no cumplan con las disposiciones y especificaciones técnicas que hayan sido establecidas en los convenios respectivos, incurrirán en las infracciones que se establezcan y serán objeto de las sanciones correspondientes.

Artículo Innumerado 240.- Seguimiento de los compromisos asumidos por el promotor del proyecto.- Las entidades municipales competentes, en función de las obras o actuaciones a ejecutarse o de los bienes a transferirse en calidad de pago en especie, efectuarán el seguimiento a los compromisos asumidos por el administrado, en el marco del convenio previsto en el presente párrafo. En caso de probado incumplimiento a las obligaciones establecidas en el convenio de pago en especie, la o las entidades encargadas del seguimiento informarán a las dependencias municipales competentes, para que estas inicien las acciones legales o administrativas previstas para cada caso, según lo establecido en el presente párrafo.

Artículo Innumerado 241.- Control y cumplimiento del cronograma de pago monetario.- La Tesorería Metropolitana llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos monetarios debiendo, en caso de incumplimiento, reportar inmediatamente a la entidad encargada del catastro para el consecuente bloqueo de claves catastrales y a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional. La Concesión Onerosa de Derechos, de manera general, será exigible por la vía coactiva.

Artículo Innumerado 242.- Control.- Las competencias de control del presente sub párrafo las ejercerá el órgano responsable del control, sin perjuicio de que las inspecciones técnicas se realicen a través de los órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o Entidades Colaboradoras.

Artículo Innumerado 243.- Inspección Técnica.- El órgano responsable del control efectuará o delegará a Entidades Colaboradoras la realización de las inspecciones técnicas y de control en los proyectos que se califiquen a las edificabilidades máximas.

Artículo Innumerado 244.- Infracciones en proyectos.- Se consideran infracciones a las disposiciones del presente Título aquellas relacionadas con el incumplimiento de los parámetros del estándar de edificabilidad bajo los cuales un proyecto arquitectónico fue aprobado.

Artículo Innumerado 245.- Actas de verificación.- El órgano responsable del control o las Entidades Colaboradoras, en cada una de las inspecciones técnicas y de control del proyecto que aplicó a las edificabilidades máximas, emitirán actas de verificación conforme lo estipulado en la normativa metropolitana que establece el régimen administrativo que regula el ejercicio de la potestad sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo Innumerado 246.- Inspección de control anual.- Finalizado el proyecto y obtenido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo, el órgano responsable del control directamente o a través de las Entidades Colaboradoras, efectuarán obligatoriamente cada año, durante 10 años, una inspección de control para verificar que los parámetros del estándar de edificabilidad se cumplan.

Artículo Innumerado 247.- Prescripción.- Las infracciones y sanciones constantes en el presente sub párrafo prescribirán de conformidad con la legislación nacional y metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 248.- Obligaciones del administrado.- Sin perjuicio de la responsabilidad civil sobre la estructura e infraestructura del edificio, será además obligación del promotor o constructor del proyecto, el entregar a la administración del edificio o a la directiva del condominio, las garantías vigentes de todos los estándares de edificabilidad instalados, que fueron parte de los parámetros aprobados para alcanzar el puntaje que sustentó para alcanzar las edificabilidades máximas.

Artículo Innumerado 249.- Sanciones.- Los proyectos arquitectónicos calificados y aprobados que apliquen al mayor aprovechamiento urbanístico deben implementar y mantener en óptimo funcionamiento los sistemas e instalaciones por las cuales se concedió el incremento de pisos.

PARÁGRAFO II

TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD PARA LA RENOVACIÓN URBANA PATRIMONIAL

SUB PARÁGRAFO I
NATURALEZA, OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo Innumerado 250.- Definición de la transferencia de edificabilidad para la renovación urbana patrimonial.- La transferencia de edificabilidad para la renovación urbana patrimonial, es un mecanismo para el financiamiento del desarrollo urbano, se configura a través del traspaso de “edificabilidad virtual” de una edificación patrimonial (entendiéndose a ésta como “emisora”) a una edificación proyectada en una zona de desarrollo urbano (entendiéndose a ésta como “receptora”) para la renovación urbana patrimonial que implica el mejoramiento, rescate y protección de las áreas de conservación patrimonial.

Artículo Innumerado 251.- Componentes constitutivos de la transferencia de edificabilidad para la renovación urbana patrimonial.- Los componentes constitutivos de la transferencia de edificabilidad para la renovación urbana patrimonial son los siguientes:

- a) **Capacidad de renovación:** Es la capacidad de renovación sobre un inmueble patrimonial, esta capacidad será medida a través de un sistema de puntuación de renovación patrimonial sostenible, sistema que será expedido por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda mediante un instructivo de aplicación.
- b) **Edificabilidad virtual:** Se expresa como el área útil constructiva obtenida a través de la puntuación adquirida por la aplicación de los estándares de renovación patrimonial sostenibles.
- c) **Emisora:** La o las edificaciones patrimoniales con capacidad de renovación estará facultada a transferir su capacidad de renovación a favor de la edificabilidad receptora, siempre y cuando cumplan con lo siguiente:
 - i. Proyecto de renovación aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales del Concejo Metropolitano de Quito; y,
 - ii. Aplicación al sistema de puntuación de renovación patrimonial sostenible.
- d) **Receptora:** La edificación proyectada en una zona de desarrollo urbano que, tenga asignada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, edificabilidad general máxima y específica máxima, estará facultada a receptor el área útil transferida por la emisora.
- e) **Forma de pago:** Como forma de pago por la transferencia de aquella área útil recibida, deberá ejecutarse la renovación patrimonial.

Artículo Innumerado 252.- Ámbito de aplicación y estándares de eficiencia energética y sostenibilidad.- La capacidad de renovación de una edificación patrimonial, basada en estándares de eficiencia energética y sostenibilidad se verá reflejada en área útil a ser transferida en una edificación proyectada en una zona de desarrollo urbano con edificabilidad general máxima y específica máxima asignada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo Innumerado 253.- Estándares de eficiencia energética y sostenibilidad.- Los estándares de eficiencia energética y sostenibilidad que se apliquen para la renovación de la

edificación patrimonial serán establecidos por medio de un sistema de puntuación. El sistema de puntuación antes mencionado será emitido por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda a través de un acto administrativo.

En función de que la renovación sostenible será cuantificada a través del sistema antes referido, a mayor intervención sostenible realizada en la edificación patrimonial, mayor área útil a ser transferida a favor de la edificación proyectada en una zona de desarrollo urbano, encontrándose ésta última en la obligación de ejecutar la renovación como pago por aquella área útil recibida.

La adquisición del área útil de la edificabilidad emisora, por parte de la edificabilidad receptora es considerada como una de las acciones que contemplan un mayor aprovechamiento urbanístico, por lo tanto, se efectuará el pago de la concesión onerosa de derechos y su respectiva exoneración parcial en virtud de constituir un incentivo a la renovación urbana patrimonial.

Artículo Innumerado 254.- Cálculo del pago por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.- El cálculo para el pago de la concesión onerosa de derechos será realizado en función del área útil excedente de los pisos incrementados por sobre la edificabilidad básica. En aplicación del presente instrumento, el pago correspondiente al cálculo de la concesión onerosa a ser cancelada a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, únicamente podrá ser realizado mediante la ejecución de la renovación en la edificación patrimonial.

SECCIÓN V

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO

Artículo Innumerado 255.- Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.- Son aquellos que permitirán la regularización física y legal de forma prioritaria de los asentamientos de hecho, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

El instrumento para la gestión de asentamientos de hecho es la declaratoria de regularización prioritaria.

Artículo Innumerado 256.- Declaratoria de Regularización Prioritaria.- Es el instrumento que permite determinar zonas que, prioritariamente, serán objeto de un proceso de regularización física y legal, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

Implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados en una zona determinada como prioritaria, por medio del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos establecidos en la legislación vigente.

La declaratoria de regularización prioritaria se realizará en un plazo máximo de dos años contados desde la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Para tal efecto, se contará con un diagnóstico integral que contenga:

- a) Identificación de los beneficiarios
- b) Ausencia de riesgos para la población y respeto al patrimonio natural y cultural
- c) Capacidad de integración urbana del asentamiento humano

- d) Levantamiento y análisis de asentamientos humanos en zonas de riesgo

Artículo Innumerado 257.- Regularización de asentamientos de hechos.- Una vez realizada la Declaratoria de Regularización Prioritaria, a través de plan parcial de regularización prioritaria, se regularizarán los asentamientos humanos de hecho que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Capacidad de integración urbana, en base a los parámetros establecidos en el PUGS.
- b) No se localicen en zona de riesgos para la población.
- c) No se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural.

En los asentamientos de hecho que no cumplan con estos requisitos, se aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados para su relocalización.

Como parte del proceso de regularización, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las entidades competentes, realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, particularmente respecto del servicio de agua potable, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, mismos que podrán ser financiados a través de la contribución especial de mejoras.

SECCIÓN VI

DE LA GESTIÓN URBANA

PARÁGRAFO I

OPERADOR URBANO

Artículo Innumerado 258.- Operador Urbano.- El Operador Urbano es la entidad municipal encargada de la gestión del suelo, en coordinación con la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, de los mecanismos de financiamiento para el desarrollo de proyectos urbanos e inmobiliarios de iniciativa pública, público-privada; así como también, de la estructuración del catálogo de proyectos.

El Operador Urbano es el responsable de la gestión de la intervención pública y de la articulación interinstitucional necesaria para la implementación de los instrumentos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión.

SECCIÓN VII

PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

PARÁGRAFO I

PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Artículo Innumerado 259.- Ordenación del paisaje.-

1. Los instrumentos de planificación contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar sus incidencias en las actividades a desarrollar.
2. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, en base a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, para tal efecto:
 - a) Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones;
 - b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo; y,
 - c) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias, estudios y auditorías ambientales.

PARÁGRAFO II

PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS

Artículo Innumerado 260.- Áreas de protección de taludes.-

1. En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura sea natural o ejecutada por intervenciones antrópicas que superen los 45 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:
 - a) En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
 - b) En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
2. En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar, se deberá presentar el estudio de suelos del área de protección del talud que garantice su estabilidad, firmado por el profesional responsable.
3. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción de la forma de ocupación establecida en el código de edificabilidad y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, en base a un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia. Los lotes con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) mantendrán un retiro mínimo de 5 metros, la cual constituye un área de protección a las edificaciones.
4. Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características del talud existente siempre y cuando se demuestre la estabilidad del talud presentando los

estudios técnicos de suelo y estructurales que justifiquen la intervención y deberá mantener un retiro mínimo de 3 metros desde el borde superior del nuevo talud.

5. Todos los taludes cuya altura sea menor a 3 metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior permanecerá libre de humedad.
6. Aquellos taludes que hayan sufrido algún procesos de deslizamientos de tierra,

Artículo Innumerado 261.- Áreas de protección de quebradas.-

1. En quebradas se observarán las siguientes condiciones:
 - a) **b.** En quebradas con pendientes menores a 10 grados el área de protección será de 6 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
 - b) **c.** En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
 - c) **d.** En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
2. En las quebradas rellenas se requiere mantener área de protección.
3. Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará la pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.
4. El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
5. En los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección.
6. Para la habilitación de suelo y edificación en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá, además de los informes correspondientes, el informe del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, sobre el estado de la propiedad y área rellena e informe favorable de la empresa pública metropolitana competente.
7. Se podrá edificar en las áreas existentes correspondientes a rellenos de quebradas que hayan sido adjudicadas por la Municipalidad, siempre y cuando se presenten los justificativos técnicos en base a un Estudio de Suelos otorgado y certificado por una Entidad Competente, y previa aprobación del órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad y de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.

8. En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros establecidos en el código de edificabilidad, a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.

PARÁGRAFO III

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA

Artículo Innumerado 262.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.-

1. Se consideran áreas de protección a los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.
2. Para el caso de cuerpos de agua en general, se observará una franja de 15 metros de ancho de protección medidos horizontalmente a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual determinada por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, previo informe de la empresa pública metropolitana competente.
3. Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente. En caso de ser necesario, se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica.
4. En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes con una inclinación entre 45 y 60 grados, y una altura mayor a 10 metros las áreas de protección corresponderá a:
 - a) En pendientes entre 45 a 60 grados el área de protección tendrá 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo referente a protección de taludes.
 - b) En pendientes mayores a 60 grados el área de protección tendrá 15 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo referente a protección de taludes.
5. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar o interferir en el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan a esta prohibición las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración metropolitana, previo informe técnico favorable emitido por la empresa pública metropolitana competente.
6. Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico metropolitano, en materia ambiental.
7. Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Artículo Innumerado 263.- Aguas subterráneas.-

1. Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la empresa pública metropolitana competente para su criterio técnico y al órgano responsable del ambiente para su aprobación.
2. Respecto de las aguas subterráneas se prohíbe:
 - a) Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua;
 - b) Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá incluirse en el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño;
 - c) Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental; y,
 - d) Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que será otorgado siempre y cuando: i) no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, ii) se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, y iii) se entreguen las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

PARÁGRAFO IV

RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Artículo Innumerado 264.- Planificación Preventiva.- Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes.

No se autorizará la implantación de edificación alguna en zonas definidas como de "riesgo no mitigable", por el órgano municipal competente.

Artículo Innumerado 265.- Riesgo en Edificación.- El informe de regulación metropolitana incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo volcánico. Sobre la base de esta información, sólo se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante Notario Público.

Artículo Innumerado 266.- Prohibiciones para zonas de riesgo.- En las zonas de riesgo, entendidas como suelo rural con pendientes superiores a 30 grados; y, suelos inestables, susceptibles a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes, etc.) que constarán en el mapa de riesgos correspondiente del PUGS, se prohíbe todo tipo de edificación, debiéndose conservar la vegetación existente.

PARÁGRAFO V
CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Artículo Innumerado 267.- Construcciones sismo resistentes.-

1. Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.
2. Los proyectos estructurales se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observarán adicionalmente las normas básicas y recomendaciones correspondientes del Código Ecuatoriano de la Construcción, o el cuerpo normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas elaboradas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).
3. En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sismo resistente, se aplicarán las siguientes disposiciones:
 - a) Se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones de países con similar riesgo sísmico, cuya normativa establezca parámetros de construcción acordes con las mejores y más modernas prácticas de ingeniería estructural; y,
 - b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

PARÁGRAFO VI
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo Innumerado 268.- Normas de protección contra incendios.-

1. Todo proyecto urbano-arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, deberán observar adicionalmente las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa contra Incendios o el cuerpo normativo que lo sustituyere, su reglamento, y las normas INEN sobre protección contra incendios.
2. Las construcciones en áreas patrimoniales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Protección contra Incendios en todo cuanto técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.
3. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas.

PARÁGRAFO VII
ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Artículo Innumerado 269.- Accesibilidad universal (supresión de barreras arquitectónicas).-

1. Toda persona, sin importar su edad, género, etnia, condición física, psíquica y/o sensorial, tiene derecho a interactuar socialmente y a desarrollar sus aptitudes y potencialidades en las diversas esferas de la actividad cotidiana, hacer uso y disfrutar autónomamente de todos los servicios que proporciona la comunidad.
2. Se entiende por accesibilidad a la característica del urbanismo, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación sensorial, que permiten a cualquier persona su libre utilización, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.
3. Todo proyecto urbano-arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observar las Normas de accesibilidad universal de las personas establecidas por el INEN.

PARÁGRAFO VIII
PATRIMONIO CULTURAL

Artículo Innumerado 270.- Bienes y áreas patrimoniales.- Los bienes y áreas patrimoniales, los sitios arqueológicos y su entorno natural y paisajístico ubicados en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito serán sujetos de investigación, planificación, protección y gestión de conformidad con lo estipulado en la normativa vigente.

CAPÍTULO VIII
REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

SECCIÓN I
NATURALEZA

Artículo Innumerado 271.- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.-

1. Son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad.
2. Se emitirán bajo la denominación de “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” y podrán ser modificadas vía Resolución Administrativa del órgano responsable del territorio, atendiendo las necesidades de la gestión.

3. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus órganos, organismos y entidades competentes hará cumplir lo dispuesto en esta Sección, en los instrumentos de planificación y en las Reglas Técnicas que se expidan en aplicación del mismo.

SECCIÓN II

ALTURA

Artículo Innumerado 272.- Altura de local.- La altura de local es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, medida en el interior del local.

Las especificaciones técnicas de la altura del local se determinan en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Únicamente para elementos de detalles formales, ornamentales la altura mínima será de 2,10 m.

SECCIÓN III

RETIROS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo Innumerado 273.- Retiros.- Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en el presente instrumento, en los instrumentos de planificación territorial, y en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Municipal.

Los retiros, de acuerdo a la tipología de edificabilidad asignadas y establecidas técnicamente en el PUGS pueden ser: frontales, laterales y/o posteriores.

SECCIÓN IV

ESTACIONAMIENTOS

Artículo Innumerado 274.- Provisión obligatoria de estacionamientos.-

1. Toda edificación contará obligatoriamente con áreas para estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados y demás condiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
2. Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:
 - a) Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
 - b) Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, todo terreno, camionetas.
 - c) Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
 - d) Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto camión con semi - remolque o remolque.

Artículo Innumerado 275.- Casos en que la obligatoriedad de provisión de estacionamientos no es exigible o puede ser compensada.-

1. En lotes con frente a pasajes peatonales los estacionamientos no serán exigibles.
2. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies iguales o menores a doscientos metros cuadrados (200 m²) donde se vaya a edificar vivienda, se podrá exonerar el cincuenta por ciento del número de estacionamientos, en cuyo caso deberá compensarse a la administración metropolitana con el equivalente al 100% de valor del área de los estacionamientos faltantes.
3. En lotes menores o iguales a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) donde se vaya a edificar vivienda podrá exonerarse el ciento por ciento del número de estacionamientos requeridos. Los lotes que por su topografía o morfología sean inaccesibles para el ingreso de vehículos, podrán planificarse sin estacionamientos, previo informe del órgano responsable del territorio. En estos casos, deberá compensarse a la administración metropolitana con el equivalente al 100% del valor del área correspondiente al total de estacionamientos requeridos, de acuerdo a lo especificado en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
4. En predios patrimoniales según lo determinado en la normativa metropolitana vigente aplicable.
5. El valor del suelo será el determinado en la normativa de valoración urbana vigente.
6. Las compensaciones recaudadas constituirán un fondo para estacionamientos públicos, que será administrado por un fideicomiso creado para el efecto.
7. Dentro del período de vigencia del componente urbanístico del PUGS, cuando se trate de ampliaciones de edificaciones con usos residenciales, con permiso o licencia de construcción, licencia o acta de reconocimiento de la construcción informal, en lotes que no permitan la ubicación del número de estacionamientos requeridos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, se exigirán los que técnicamente sean factibles, en cuyo caso deberá compensarse a la Administración Metropolitana con el equivalente al 100% del valor del área de los estacionamientos faltantes.
8. Aquellas ampliaciones en edificaciones con usos distintos al residencial, deberán cumplir con la normativa técnica establecida.
9. En los casos previstos en el inciso anterior donde no se pudiera disponer de los estacionamientos exigidos por la norma, estos se podrán ubicar en otro lote situado a una distancia no mayor a 400 m., medidos desde el acceso principal de la edificación. El lote donde se vayan a ubicar los estacionamientos exigidos por la normativa, deberá ser de propiedad del promotor que está planteando la propuesta de ampliación en la edificación.

SECCIÓN V

CUBIERTAS, CERRAMIENTOS Y VOLADIZOS

Artículo Innumerado 276.- Cubiertas, cerramientos y voladizos.- Las especificaciones técnicas para la construcción de cerramientos, cubiertas y voladizos se sujetarán a lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo Innumerado 277.- Obligación de los titulares de lotes o solares no edificados.-

1. Los titulares de lotes o solares no edificados, sin perjuicio del régimen administrativo previsto en los numerales siguientes, están en la obligación de cerrarlos, a través de la construcción de cerramientos que deberán sujetarse a las normas administrativas y reglas técnicas de la normativa que regula los cerramientos.
2. En el evento de que en el ejercicio de las potestades de control, el órgano responsable del control constate la inobservancia de la obligación prescrita en el numeral anterior, se levantará la correspondiente acta de verificación, consignando en la misma el plazo de cumplimiento de la norma, que será de 120 días calendario, bajo la prevención legal contenida en el numeral siguiente.
3. En el caso de que el administrado no diere cumplimiento a lo consignado en el acta de verificación, la construcción del cerramiento frontal la realizará el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la empresa pública metropolitana competente y por cualquier modalidad de gestión, a costa del administrado y sin que esto genere responsabilidad alguna a aquellos.
4. El costo por la construcción del cerramiento frontal realizado por la empresa pública metropolitana competente deberá ser cobrado en el ejercicio inmediato posterior a la ejecución de la obra, en su totalidad, a los titulares o propietarios respectivos, por contribuciones especiales de mejoras y con un recargo del 20% más los intereses correspondientes.
5. En el caso de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito realice directamente la construcción del cerramiento frontal, el costo total de la obra será calculado sobre la base de los costos directos e indirectos en que se hubieren incurrido y que serán determinados por la empresa pública metropolitana ejecutora de la obra.
6. Para efectos de notificación a los titulares de los lotes o solares no edificados se cumplirán las disposiciones previstas en el Código Orgánico Administrativo. Adicionalmente se colocará al interior del solar no edificado un cartel, visible desde el espacio público, con la leyenda “Solar no edificado sujeto a control”.
7. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá notificar a los propietarios de los solares urbanos no edificados en función de la ubicación de dichos solares, debiendo para el efecto empezar por aquellos lotes que se encuentren en barrios con mayor porcentaje de consolidación.

SECCIÓN VI

ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN, CIRCULACIONES, ACCESOS Y SALIDAS

Artículo Innumerado 278.- Iluminación, ventilación, circulaciones, accesos y salidas.- Respecto de las especificaciones sobre iluminación, ventilación, circulaciones, accesos y salidas, las construcciones deberán obligatoriamente sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo”.

SECCIÓN VII
ASCENSORES

Artículo Innumerado 279.- Ascensores.- Las construcciones deberán respetar de manera obligatoria las especificaciones contenidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo respecto de ascensores.

CAPÍTULO X
INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO

Artículo Innumerado 280.- Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento específicos.- Las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de planificación y gestión para la habilitación del suelo y la edificación, serán expedidos vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

CAPÍTULO XI
CONTROL DE LA HABILITACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I
CONTROL TERRITORIAL

Artículo Innumerado 281.- Objetivos del control territorial.-

1. El control del uso y gestión del suelo persigue los siguientes propósitos:
 - a) Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes.
 - b) Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias metropolitanas urbanísticas.
 - c) Establecer las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Artículo Innumerado 282.- Del control territorial.- La actuación metropolitana en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administrado, reguladas en este Título y en el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, estén de acuerdo con las normas administrativas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

Los controles se realizarán de manera obligatoria por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, directamente o con el auxilio de las Entidades Colaboradoras en conformidad con este Título y el ordenamiento jurídico metropolitano.

El propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda, y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio y finalización de la ejecución de obras y del proceso constructivo, a fin de que la administración metropolitana planifique los controles aleatorios respectivos. La falta de notificación no inhibe la responsabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de realizar los controles respectivos en cualquier momento.

En toda Habilitación de Suelo y Edificación que se ejecute en el Distrito Metropolitano de Quito se deberá publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la ejecución de obras o el proceso constructivo. La falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias, en cuyo caso, una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan.

SECCIÓN II

INSTRUMENTOS DE CONTROL TERRITORIAL

Artículo Innumerado 283.- Instrumentos institucionales de control territorial.- Son instrumentos para el control de la habilitación del suelo y la edificación los siguientes:

1. Controles aleatorios.
2. Supervisión al proceso de control.
3. Inspecciones regulares y especiales.

Artículo Innumerado 284.- Controles aleatorios.- Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del órgano competente, realizará los controles aleatorios en los términos previstos en el régimen administrativo de licenciamiento metropolitano urbanístico.

La acreditación de que la Ejecución de Obras y la Intervención Constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que la licencia metropolitana urbanística respectiva fue otorgada, y que se encuentra en estado de ser habitada y es apta su destino específico, se realizará a través de los Certificados de Conformidad de Finalización de ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones, de acuerdo con el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, sin que estos Certificados habiliten al administrado para el funcionamiento de la actividad económica correspondiente.

Artículo Innumerado 285.- Supervisión técnica del control territorial.- El órgano responsable del territorio como órgano sectorial, coadyuvará en el proceso técnico de control territorial,

respetando las competencias de la Agencia Metropolitana de Control. Compartirán informes semestrales del trabajo conjunto.

Artículo Innumerado 286.- Inspecciones especiales.- Se podrán realizar inspecciones por parte del órgano responsable del territorio y los niveles de desconcentración permitidos, previa solicitud Edilicia o a pedido del Alcalde Metropolitano, ante cualquier requerimiento.

CAPÍTULO XII

INFRACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS

SECCIÓN I

EN HABILITACIÓN DEL SUELO

PARÁGRAFO I

INFRACCIONES LEVES

Artículo Innumerado 287.- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde el 10 por ciento de un salario básico unificado, hasta un máximo del 50 por ciento de un salario, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de carácter civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Fraccionar un terreno sin autorización, sin que aquello se oponga a la edificabilidad y uso de suelo vigentes; y,
- b) Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que, contando con autorización, incumplan o exceden lo permitido en la misma.
- c) Obstaculizar el control metropolitano;
- d) Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros;
- e) No contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores; y,
- f) No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras.
- g) No publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, de conformidad a lo previsto en el régimen de suelo.

Artículo Innumerado 288.- Correctivos.- Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y las medidas cautelares se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción artículo 182, literal:	Plazo para remediación (días)	Correctivo	Medidas preventivas
A	30	Obtención de la autorización respectiva	Suspensión de obras hasta la obtención de la autorización
B	30	Remediación	Suspensión de la obra hasta el correctivo
C	Inmediato	Permitir el control	Suspensión hasta el correctivo
D	Inmediato	Desocupación del espacio público	n/a
E	30 días	Obtención de la autorización	Suspensión hasta la obtención de la autorización
F	Inmediato	Notificación	Suspensión hasta la notificación, en caso de inicio de obras.
G	Inmediato	Remediación	Suspensión de la obra hasta el correctivo

n/a: no aplica.

PARÁGRAFO II

INFRACCIONES GRAVES

Artículo Innumerado 289.- Constituyen infracciones graves derivadas de habilitación del suelo, y serán sancionadas con una multa equivalente entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos o derrocamientos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de orden civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Fraccionar un terreno en suelo rural y con fines comerciales en más de diez lotes;
- b) Fraccionar un terreno con fines comerciales en áreas de protección ecológica o de riesgo;

- c) Fraccionar un terreno con fines comerciales incumpliendo con la edificabilidad y uso principal vigentes;
- d) Publicitar o promocionar de cualquier forma y por cualquier medio, la venta de lotes sin haberse autorizado previamente la urbanización o subdivisión objeto de la venta;
- e) Ocasionar daños a personas o bienes de terceros por no contar con condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obras, infracción que será sancionada con el máximo de la pena establecida además de la suspensión inmediata de la obra y reintegro al estado original; y,
- f) Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos, infracción que se sancionará con el máximo de la pena establecida además de la suspensión inmediata de la obra y reintegro al estado original; y,
- g) Cuando el fraccionamiento sea sin fines comerciales, la multa será la establecida en el COOTAD.

Artículo Innumerado 290.- Correctivos.- Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones muy graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción artículo 184, literal:	Plazo para correctivo (días)	Correctivo	Medidas preventivas a aplicar
A	30	Suspensión de obra	n/a
B	30	Suspensión de obra	n/a
C	30	Suspensión de obra	n/a
D	Inmediato	Suspensión de la publicidad o promoción	n/a
E	30	Restauración al estado original	Suspensión de obras

F	30	Restauración al estado original	Suspensión de obras
---	----	---------------------------------	---------------------

n/a: no aplica.

Artículo Innumerado 291.- Previo a disponer los correctivos correspondientes, la autoridad sancionadora deberá solicitar un informe preceptivo a su unidad técnica.

Artículo Innumerado 292.- En el caso de reincidencia en el cometimiento de la infracción o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, se establecerá el máximo del valor establecido en la sanción pecuniaria correspondiente. Así mismo, esta autoridad solicitará al órgano otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, que proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

En el caso de que la autoridad sancionadora verifique que la infracción corresponda al delito de Ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras, deberá notificar al fiscal correspondiente.

SECCIÓN II

EN EDIFICACIÓN

PARÁGRAFO I

INFRACCIONES LEVES

Artículo Innumerado 293.- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde el 10 por ciento de un salario básico unificado, hasta un máximo del 50 por ciento de un salario, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de carácter civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas establecidas en los planos arquitectónicos, y la autorización o permiso de construcción correspondiente, siempre y cuando estas especificaciones se refieran a:
 - i. Dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares.
 - ii. Dimensiones mínimas en los pozos de iluminación y ventilación
 - iii. Dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público.
 - iv. Dimensiones internas mínimas en espacios habitables.
 - v. Pendiente referencial.
- b) Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes;
- c) Ocupar el espacio público con equipos, materiales y/o escombros, con exclusión de aceras, cuya regulación se encuentra prevista en una ordenanza especial.

- d) No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente.
- e) Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requerido en la normativa local y nacional.
- f) No publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, de conformidad a lo previsto en el régimen de suelo.

Artículo Innumerado 294.- Correctivos.- Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones leves, se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción artículo 188, literal:	Plazo para correctivo (días)	Correctivo	Medidas preventivas a aplicar
A	30	Remediación o Derrocamiento si aplica	n/a
B	30	Remediación o Derrocamiento si aplica	Suspensión temporal de la obra, hasta remediación.
C	Inmediato	Desocupación del espacio público	Suspensión temporal de la obra, hasta remediación.
D	n/a	Remediación	Suspensión temporal de la obra, hasta remediación.
E	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra, hasta remediación.
F	Inmediato	Remediación	Suspensión temporal de la obra, hasta remediación.

n/a: no aplica.

PARÁGRAFO II

INFRACCIONES GRAVES

Artículo Innumerado 295.- Constituyen infracciones graves derivadas de edificación, y serán sancionadas con una multa equivalente entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos o derrocamientos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de orden civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo.
- b) Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional;
- c) Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente;
- d) Edificar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros;
- e) Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes;
- f) Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo, daños a bienes de uso público;
- g) Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación y los permisos de construcción correspondientes;
- h) Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS P. Baja y COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;
- i) Edificar sin cumplir con las normas locales y nacionales de accesibilidad universal.
- j) Edificar sobre fajas de protección de quebradas, taludes y ríos;
- k) Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional;
- l) Edificar sin respetar los retiros determinados en la edificabilidad respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa metropolitana;
- m) Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional;
- n) Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;
- o) Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;
- p) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa local y nacional;
- q) Adosamiento no autorizado a terceros.
- r) Obstaculizar las inspecciones de control metropolitano correspondientes.

Artículo Innumerado 296.- Correctivos.- Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones muy graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción artículo 190, literal:	Plazo para correctivo (días)	Correctivo	Medidas preventivas a aplicar
A	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
B	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
C	n/a	Derrocamiento	n/a
D	15	Derrocamiento	n/a
E	60	Remediación	Derrocamiento
F	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
G	30	Derrocamiento de áreas edificadas en exceso	n/a
H	30	Derrocamiento de áreas edificadas en exceso	n/a

I	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
J	21	Derrocamiento de áreas construidas sobre faja de protección	n/a
K	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
L	15	Derrocamiento de áreas construidas en exceso	n/a
M	30	Derrocamiento	n/a
N	15	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
O	n/a	Remediación o Derrocamiento si aplica	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o derrocamiento
P	30	Remediación o Derrocamiento si aplica	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o derrocamiento
Q	n/a	Derrocamiento	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o derrocamiento
R	n/a	Suspensión temporal de la obra	n/a

n/a: no aplica.

Artículo Innumerado 297.- La autoridad sancionadora, previamente a disponer los correctivos correspondientes deberá solicitar un informe preceptivo a su unidad técnica.

Artículo Innumerado 298.- En el caso de reincidencia en el cometimiento de la infracción o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, se sancionará con el máximo del valor establecido. Así mismo, esta autoridad solicitará al órgano otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, que proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El acuerdo entre particulares que establezca condiciones relativas al uso y ocupación del suelo a las que se refiere el Título I “Del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito”, que no afecte derechos de terceros, que se encuentre enmarcado en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, es oponible únicamente entre las partes.

SEGUNDA.- Las modificatorias a la edificabilidad aprobada por el Concejo Metropolitano, en aplicación del presente Título, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, y polígonos, sin que esto implique cambios a las asignaciones establecidas en los mapas y demás instrumentos de planificación, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por el órgano rector del territorio, en la base de datos georeferenciada, para la correcta emisión de los Informes de Regulación Metropolitana

TERCERA.- Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano se requiera la intervención de un profesional para la obtención de una licencia metropolitana urbanística respectiva, éste deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro del título correspondiente en los formularios normalizados.

Los Profesionales Técnicos competentes serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas, estándares urbanísticos y reglas técnicas vigentes y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con su firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las normas constructivas vigentes.

CUARTA.- La información cartográfica sobre gestión de riesgos, orientada a definir la mitigabilidad del riesgo en zonas susceptibles a diferentes amenazas, para efectos de aplicación del presente instrumento deberá ser definida en el Plan Metropolitano de Gestión de Riesgos.

QUINTA.- Forma parte de la presente Ordenanza Metropolitana el anexo adjunto que contiene el instructivo con los requisitos previos para la aprobación y modificación de trazados viales, por parte del ente responsable de la movilidad; anexo que podrá ser modificado vía resolución administrativa emitida por la misma autoridad.

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

Para las actividades económicas antes descritas, a excepción de las tipologías CM1A, solo podrán seguir funcionando aquellos establecimientos que hubieren presentado una solicitud de LUAE y obtenido el comprobante de ingreso de trámite emitido por la autoridad administrativa otorgante competente, hasta que la misma otorgue o no la licencia.

SÉPTIMA.- Reenumérense los artículos de la Ordenanza No. 001 del 07 de mayo de 2019 que contiene Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, conforme los artículos innumerados añadidos por el art. 1 del presente instrumento.

OCTAVA.- Reemplácese la palabra “zonificación” por “edificabilidad” en el texto del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

NOVENA.- El factor "*alfa*" de la fórmula para el cálculo del valor de la Concesión Onerosa de Derechos deberá ser ajustado como mínimo cada dos años de acuerdo con la dinámica económica del país, y su modificación estará siempre sustentada con estudios técnicos elaborados por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, basados en variables macroeconómicas. Dicho ajuste deberá ser aprobado a través de resolución del Concejo Metropolitano.

DÉCIMA.- Para los años 2021 – 2022, en virtud de la situación económica nacional como consecuencia de la crisis sanitaria producto de la COVID-19, el porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo (α) tomará el valor del 10%. Este porcentaje será revisado mediante informes de las entidades responsables del territorio, hábitat y vivienda, del desarrollo productivo y la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

DÉCIMA PRIMERA.- Desígnase a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como el operador urbano a cargo de la ejecución de este instrumentos conforme las competencias establecidas en el mismo.

DÉCIMA SEGUNDA.- Deróguese toda disposición contenida en Ordenanza, resolución y reglamento que se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

PRIMERA.- Incorpórese en las notas constantes al pie del cuadro No. 7, Requerimiento mínimo de estacionamientos de vehículos livianos por usos (2), de la viñeta "*Cálculo del número de estacionamiento*", del documento Anexo al Libro IV, Libro IV.1, Título I del Régimen Administrativo del Suelo, Código RT-AU Anexo, la siguiente nota:

"9. Los proyectos a desarrollarse en lotes comprendidos en las zonas con edificabilidades generales máximas y específicas máximas, deberán calcular el número de estacionamientos observando las siguientes condiciones:

- a) El número máximo de estacionamientos no debe exceder el veinte por ciento (20%) del número mínimo de estacionamientos establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo (RT-AU) vigentes.*
- b) Las dimensiones de los puestos de estacionamiento para vehículos livianos no podrán exceder los valores de seis metros (6.00 m.) de largo por tres metros (3.00 m.) de ancho.*
- c) Se podrá tener una (1) unidad de estacionamiento por vivienda.*

Los proyectos que apliquen a cualquier tipo de edificabilidad, podrán reducir o incluso eliminar el número de estacionamientos previstos en esta nota."

SEGUNDA.- Incorpórese al pie del cuadro No. 17 "*Resumen de Requerimientos*", de la viñeta referida a las Reglas técnicas e instrumentos de planificación en materia de régimen de propiedad horizontal del documento Anexo al Libro IV, Libro IV.1, Título I del Régimen Administrativo del Suelo, Código RT-AU Anexo, la siguiente nota:

"1. Los proyectos que apliquen a las edificabilidades: general máxima y específica máxima, correspondientes a edificios residenciales y de oficinas, pertenecientes a los grupos D, E y F podrán reducir el área de las zonas recreativas (áreas verdes) en hasta un veinticinco por ciento (25%) en general máxima y cincuenta por ciento (50%) en específica máxima, de la superficie requerida por unidad de vivienda u oficina, sin perjuicio del puntaje adicional que obtendrán en el estándar de edificabilidad.

2. Los proyectos que apliquen a las edificabilidades general máxima y específica máxima, que incorporen unidades de vivienda que integren los espacios de cocina, lavado y secado, sala-comedor y dormitorio en un área no menor a veinte metros cuadrados (20 m²), contabilizarán por cada tres unidades de vivienda seis metros cuadrados (6 m²) de áreas recreativas (áreas verdes) como mínimo obligatorio."

TERCERA.- En la viñeta "Cerramientos" del documento Anexo al Libro IV, Libro IV.1, Título I del Régimen Administrativo del Suelo correspondiente a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, incorpórese la siguiente subviñeta:

"Los proyectos que apliquen a las edificabilidades general máxima y específica máxima, independientemente de su uso de suelo, deberán integrar el retiro frontal con la acera, garantizando que el acceso peatonal al edificio se desarrolle al mismo nivel de la acera con una pendiente máxima que respete las especificaciones de accesibilidad universal de la normativa vigente."

CUARTA.- Incorpórese una nota al Cuadro No. 18 denominado "*Dimensiones mínimas de espacios y dotación mínima eléctrica para uso residencial*" documento Anexo al Libro IV, Libro IV.1, Título I del Régimen Administrativo del Suelo correspondiente a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, que diga lo siguiente:

"2. Los proyectos que apliquen a las edificabilidades: general máxima y específica máxima, las dimensiones mínimas podrán integrar los espacios de cocina, lavado y secado, sala-comedor y dormitorio, en un área no menor a veinte metros cuadrados (20 m²), a la cual se agregará una batería sanitaria cuya dimensión mínima será la prevista en este cuadro. En este caso, la dotación mínima eléctrica corresponderá a las características de eficiencia energética que sean parte del proyecto calificado."

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En el plazo de 90 días contados a partir de la sanción del presente instrumento, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la Resolución que contenga los requisitos y lineamientos para el desarrollo, implementación y aprobación de planes complementarios.

SEGUNDA.- En un plazo de 60 días contados a partir de la expedición del presente instrumento, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda expedirá el instructivo técnico para la definición de

adosamientos en sectores con formas de ocupación pareada, a ser aplicado por parte de las Administraciones Zonales.

TERCERA.- En el plazo de 90 días contados desde la sanción de este instrumento, la Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá 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 término de 30 días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, el ente responsable de la Movilidad deberá emitir la Resolución que contenga los lineamientos técnicos y procedimentales, así como los términos para la presentación de la planificación vial que contenga vías de jerarquía local urbanas y rurales y colectoras rurales por parte de las administraciones zonales.

QUINTA.- En el término de 120 días contados desde que el ente responsable de la Movilidad emita los lineamientos técnicos y procedimentales para la presentación de la planificación de la vialidad, las administraciones zonales del Distrito Metropolitano de Quito, deberán presentar al ente responsable de la movilidad, los planes viales de la circunscripción de los territorios de cada administración.

SEXTA.- En el término de 30 días a partir de la aprobación de los Planes Viales por parte del Concejo Metropolitano, el órgano responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda registrará las afectaciones viales de lotes, en los respectivos Informes de Regulación Metropolitana – IRM.

SÉPTIMA.- En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, emitirá los instructivos administrativos para la aplicación de los siguientes instrumentos: reajuste de terrenos; fraccionamiento, partición o subdivisión; integración inmobiliaria; cooperación entre partícipes; declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria.

OCTAVA.- En el plazo de un (1) año contado a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda, emitirá los instructivos administrativos para la aplicación del instrumento de adquisición preferente.

NOVENA.- En el término de sesenta (60) días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, emitirá los instructivos administrativos para la aplicación del instrumento de transferencia de edificabilidad; y, para la aplicación del sistema de puntaje de los estándares de edificabilidad.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en el registro oficial.