

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 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas-COPFP;
- 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 de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito 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 (...)”;

Que, el inc 3 de la Disposición General Cuarta de la Ley Orgánica de Telecomunicaciones prevé que:”todos los proyectos viales y de desarrollo urbano y vivienda deberán prever obligatoriamente la construcción de ductos y cámaras para el soterramiento de las redes e infraestructura de telecomunicaciones (...)”.

Que, el art 62 de la Ley Orgánica de Servicio Público de Energía Eléctrica, en su párrafo final, expresa:”(...) En la construcción de nuevas vías o ampliación de las existentes, a cargo del Ministerio de Transporte y Obras Públicas y de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, estas entidades serán las responsables en desarrollar los estudios técnicos y ejecutar las obras de alumbrado público general, ornamental o intervenido en función de dichos estudios.”

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, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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, aprovechamiento constructivo en

subsuelo y espacio aéreo, a excepción de las competencias exclusivas del gobierno nacional; a través de las herramientas e instrumentos de planificación, planeamiento y gestión del suelo, además de establecer los conceptos y herramientas procedimentales y administrativas para la aplicación de la normativa urbanística en los procesos de planificación, gestión y control del suelo dentro del Distrito Metropolitano de Quito.

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 personas naturales o jurídicas, entes públicos, privados o mixtos, en el ámbito de sus competencias y atribuciones en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo Innumerado 3.- 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 y al aprovechamiento urbanístico urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia con las asignaciones específicas establecido en el Plan de Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y demás planes urbanísticos complementarios.
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 un hábitat seguro y saludable, a la vivienda, a la naturaleza y a 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. Establecer 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, planificación, planeamiento urbanístico y gestión del suelo que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo.
6. Implementar y potenciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios derivados de las actuaciones urbanísticas.
7. Desarrollar los instrumentos para el reparto equitativo de los beneficios y los costos que genera el urbanismo, a partir de la adecuada aplicación de los instrumentos 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 4.- 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) 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.
 - b) 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.
 - c) Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no podrán ser aplicadas a casos análogos;
 - d) Toda norma se subordinará al contexto y objetivos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo Innumerado 5.- 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 de manera fundamentada por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda.

Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a los conceptos contenidos en los diferentes instrumentos y su aplicación. Su análisis debe fundamentarse en toda la normativa nacional vigente, sin tomar en cuenta casos análogos. En el caso de que la consulta verse sobre la aplicación jurídica, o se refiera a contradicciones de carácter normativo, será Procuraduría Metropolitana quien la absuelva al tenor literal de la norma, respetando la jerarquía jurídica. La interpretación del contenido normativo es atribución únicamente del Concejo Metropolitano.

El órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda 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 6.- 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, y esta se haya protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad, 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 o inmuebles 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, de acuerdo al análisis del órgano encargado de la seguridad o gestión de riesgos.

3. Lo determinado 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 o reconozca, salvo que se evidencie la necesidad de medidas de mitigación de riesgo, conforme el numeral 2.

Para los casos en que aplique la protección de autorizaciones de habilitación del suelo según el presente artículo, las administraciones zonales dentro el ámbito de su circunscripción territorial, emitirán el criterio favorable, mediante informe motivado, para el reconocimiento de los derechos y la emisión de los actos administrativos correspondientes.

Artículo Innumerado 7.- 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 que hayan notificado el inicio del proceso constructivo a la Agencia Metropolitana de Control o quien asumiera sus competencias, 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 que hayan obtenido una licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas mayores en una o varias etapas podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.
2. Los derechos de los propietarios que cuenten con la autorización administrativa de propiedad horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad, no perderán sus derechos por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, el o los inmuebles declarados en propiedad horizontal, en una o varias etapas podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.
3. 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, de acuerdo al análisis del órgano encargado de la seguridad o gestión de riesgos.
4. 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.

Para los casos en que aplique la protección de autorizaciones de edificación según el presente artículo, las administraciones zonales dentro el ámbito de su circunscripción territorial, emitirán el criterio favorable, mediante informe motivado, para el reconocimiento de los derechos y la emisión de los actos administrativos correspondientes.

Artículo Innumerado 8.- Casos no previstos.- Los casos no previstos en este Título serán resueltos por el Concejo Metropolitano. Para el efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la Comisión de Uso de Suelo, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, la

Administración Zonal correspondiente y la Procuraduría Metropolitana previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Metropolitano por la Administración Zonal correspondiente.

Artículo Innumerado 9.- Glosario.-

1. **Actuación urbanística.-** Gestión y ejecución de planes y proyectos orientados por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo, de su infraestructura, o una modificación del aprovechamiento urbanístico del mismo.
2. **Afectación vial.-** La afectación vial es una porción de terreno o franja de un lote o inmueble, en la que el Municipio limita el derecho de uso ya sea por el trazado vial aprobado, paso o ampliación de vías (calles, pasajes, escalinatas, ciclovías), vías proyectadas o por una afectación que conste en la cartografía correspondiente del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
3. **Área útil de construcción o área computable.-** Es el área computable destinada a diferentes usos y actividades que se contabilizan en el cálculo de los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).
4. **Áreas de protección.-** Corresponden a la porción de terreno o franjas de protección que deben respetarse por la presencia de ríos, quebradas, cuerpos de agua, taludes, deslizamientos o escorrentías y demás accidentes geográficos.
5. **Áreas de protección especial.-** Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, y demás infraestructura estratégica que se encuentran especificadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
6. **Asentamientos Humanos.-** Son los conglomerados de pobladores que se asientan, de modo concentrado o disperso, sobre el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.
7. **Asentamiento humano de hecho y consolidado.-** Asentamiento caracterizado por una forma de ocupación del territorio urbano y rural que no ha considerado el planeamiento urbanístico metropolitano establecido, 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, equipamientos y servicios básicos.
8. **Barrio.-** Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano.
9. **Ciudad.** Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.
10. **Copropiedad.-** Para efectos del presente Título se entenderá como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.
11. **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. Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios

sean de propiedad de terceros, la autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la ley de la materia.

12. **Desarrollo urbano.-** Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.
13. **Aprovechamiento constructivo en subsuelo y espacio aéreo.-** Es la extensión de la propiedad del suelo en su plano vertical superior e inferior, a partir del perfil natural del terreno superficial básica establecida en la zona respectiva, en los cuales se permite procesos constructivos según lo determinado en los instrumentos de planificación vigentes, salvo los límites establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente, respecto de afectaciones, servidumbres, distancias de seguridad, administración, regulación, control y gestión de los sectores estratégicos, aeronáuticos, infraestructura pública, entre otros.
14. **Espacios vivos y activos:** Son los espacios públicos que por su diseño, conformación o dotación, fomentan la realización de actividades de ocio, encuentro o recreación, tanto en el día como en la noche, y son accesibles para todo público.
15. **Hábitat.-** Para efectos de este Título, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado, orientadas a la consecución del Buen Vivir.
16. **Infraestructura.** Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.
17. **Infraestructura azul:** Es todo componente, subcomponente, elemento hídrico o procesos relacionados con el agua, su ciclo natural y sus ecosistemas acuáticos para la conservación y restauración de sus fuentes, su captación, tratamiento, suministro, uso eficiente, diseño urbano, manejo sostenible del drenaje urbano y saneamiento, adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático y contrarrestar la inequidad social y ambiental.
18. **Infraestructura verde:** Es todo componente, subcomponente o elemento natural y/o construido que en su conjunto mantiene, sustenta, restaura los procesos ecológicos naturales como el ciclo del agua y purificación del aire, y que proporciona resiliencia a través de los beneficios de la naturaleza o servicios ecosistémicos a la ciudad u otros asentamientos humanos para la mejora de la calidad del hábitat, a través de la protección y valorización de la naturaleza y su relevancia contra los efectos del cambio climático y de la inequidad social y ambiental.
19. **Intermodalidad:** Es la diversidad de medios y opciones que una persona tiene para movilizarse de un origen a un destino en la ciudad o fuera de ella, permite combinar o integrar las diversas modalidades de transporte priorizando según la jerarquía de la movilidad y asegurando la accesibilidad universal.
20. **Norma urbanística.-** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.
21. **Planeamiento urbanístico.-** Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.
22. **Suelo.-** Se entiende por suelo al soporte físico territorial, incluidos el subsuelo y el espacio aéreo, 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.

23. **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, telecomunicaciones 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 Distrito Metropolitano de Quito 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.
24. **Titularización.-** Proceso mediante el cual se otorgan las escrituras individuales a los copropietarios y/o socios de un asentamiento.
25. **Zonas de riesgo.-** Son terrenos que no son adecuados para el asentamiento de viviendas por constituir zonas de potencial riesgo por las características del suelo, cercanía de ríos o cuerpos de agua, cercanía a elementos de transmisión eléctrica u otras similares o aquellas carentes de higiene y salubridad. Las zonas de riesgo pueden ser destinadas a área de reforestación, área de protección ambiental.

SECCIÓN II

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Artículo Innumerado 10.- Derechos de los propietarios de suelo urbano y rural.- La clasificación del suelo otorga a los propietarios el derecho a participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico.

El derecho a edificar o habilitar el suelo se concede a través de la aprobación definitiva de la licencia respectiva, y consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, y utilizarlo de acuerdo con las normas urbanísticas asignadas, y los estándares pertinentes, 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 y metropolitano.

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 construcciones.
- 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 de conformidad con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y demás planes urbanísticos complementarios.
- e) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- f) Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.
- g) Sujetarse a los instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- h) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- i) 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.
- j) Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.
- k) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- l) Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.
- m) Adoptar las medidas y estándares correspondientes, establecidos por la autoridad competente frente a una emergencia.

Artículo Innumerado 12.- 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 Plan de Uso y Gestión del Suelo, otros planes urbanísticos complementarios, y las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, 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 y local vigente para suelo rural.
- 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 13.- Intangibilidad de la propiedad.- El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes 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 14.- 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.

Artículo Innumerado 15.- Derechos adquiridos.- El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planificación y gestión de suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

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 instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, los programas y proyectos de obra pública, 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.- El ordenamiento territorial y la planificación urbanística incluyen 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 aprovechamiento del suelo; 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 instrumentos de planificación donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para los instrumentos 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, a cargo de los órganos responsables de la planificación, del territorio, hábitat y vivienda, y los demás órganos y empresas conforme las atribuciones contenidas en el presente

instrumento y a la correspondiente estructura orgánica funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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

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

Artículo Innumerado 18.- Naturaleza jurídica de los planes.- Los planes son instrumentos que generan condiciones de desarrollo y aprovechamiento urbanístico y son de obligatorio cumplimiento 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 Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será elaborado conjuntamente por los órganos metropolitanos encargados de la planificación y del territorio, hábitat y vivienda, y será puesto en consideración mediante un 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 Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será la que se indique en la Ordenanza que lo apruebe y sancione.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 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 Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberá considerar los siguientes aspectos, en observancia de lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su reglamento:

- a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente.
- b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial.
- c) Actualizar políticas, programas y proyectos del Plan vigente.
- d) Corregir y actualizar normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas.
- e) Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan.
- f) La articulación con los instrumentos de planificación territorial de los demás niveles de gobierno y el Sistema Nacional de Planificación.
- g) Seguimiento y evaluación del cumplimiento del plan, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo.

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

PARÁGRAFO II ***DEL 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 del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto establecer el planeamiento territorial y urbanístico del suelo urbano y rural para la asignación de normativa urbanística a través de la definición de la clasificación y subclasificación del suelo, el aprovechamiento urbanístico, instrumentos de planeamiento, gestión de suelo y financiamiento del desarrollo urbano, y la identificación de instrumentos complementarios de planificación.

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 la siguiente cartografía básica:
 1. Mapa de clasificación de suelo
 2. Mapa de subclasificación de suelo
 3. Mapa de polígonos de intervención territorial
 4. Mapa de tratamientos urbanísticos
 5. Mapa de usos de suelo generales
 6. Mapa de usos de suelo específicos

7. Mapa de edificabilidad básica
 8. Mapa de edificabilidad general máxima
 9. Mapa del sistema vial
 10. Mapa de áreas de protección especial
- b) Estándares Urbanísticos
 - c) Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIUU)
 - d) Los demás instrumentos que determine el órgano técnico a cargo de su elaboración.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo será elaborado por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda, y será puesto en consideración a través de un informe preceptivo, previa su aprobación y sanción por el Concejo Metropolitano.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo se aprobará mediante la misma ordenanza que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

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 Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, 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 estándares urbanísticos e 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.

SUBPARÁGRAFO I

DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 25.- Actualización de la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- La cartografía que forma parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo se actualizará, únicamente en los siguientes casos:

1. Mediante la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. Mediante la expedición y sanción de un plan urbanístico complementario.
3. Los mapas correspondientes a la vialidad podrán ser actualizados mediante la aprobación de planes urbanísticos complementarios, unidades de actuación urbanística, subdivisiones, urbanizaciones, planes maestros y planes de vialidad local.

4. Cuando por efecto de estudios de gestión de riesgos se determine un ajuste en la cartografía de amenazas y riesgos.
5. Por efecto de ajustes cartográficos, para lo cual se deberá seguir el instructivo correspondiente, emitido por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda.
6. En caso de actualizaciones de afectaciones por protecciones especiales, las mismas se incorporarán al mapa de afectaciones especiales del PUGS una vez que obtengan la autorización de la autoridad nacional o local competente.

PARÁGRAFO III

DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo Innumerado 26.- Planes Urbanísticos Complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios 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 y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los Planes Urbanísticos Complementarios deberán ser aprobados por el órgano legislativo metropolitano mediante ordenanza, misma que eberá 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

Las zonas susceptibles a la aplicación de planes urbanísticos complementarios estarán definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, pudiéndose identificar y proponer nuevas áreas para aplicación de planes complementarios de iniciativa pública o mixta, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el presente Parágrafo y en la resolución expedida para el efecto. No se podrán proponer nuevos planes parciales de expansión urbana fuera de los límites de la subclasificación de suelo rural de expansión urbana que consta en el Plan de Uso y Gestión del Suelo..

Artículo Innumerado 27.- Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios estarán vigentes durante el plazo previsto en cada uno de ellos y podrán superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los planes urbanísticos complementarios serán revisados por, el órgano responsable en razón de la materia, 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 a lotes de manera individual, se deberá presentar una propuesta integral en el área del plan.
- c) Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Metropolitano.
- d) Los planes urbanísticos complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, al inicio de cada período de gestión, modificaciones que deberán estar debidamente motivadas.

En los casos anteriormente descritos, las revisiones o actualizaciones de los planes complementarios deberán contar con una justificación expresa dentro de las ordenanzas que los modifique, considerando que la modificación deberá cumplir con el procedimiento establecido para la formulación de planes complementarios; y, la ordenanza que los revise o modifique deberá identificar con precisión los aspectos técnicos o normativos a modificar.

Artículo Innumerado 28.- Contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios.- Los 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 según el alcance y objeto del plan complementario.
4. Mecanismos de participación ciudadana.
5. Propuesta del modelo de gestión del plan.
6. 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.
7. Tiempo de vigencia o implementación del plan, etapas de desarrollo.
8. Modelo de evaluación y seguimiento del plan, que contengan indicadores y metas.
9. Aquellos que el órgano responsable, de acuerdo al tipo de plan, considere necesarios.

Los contenidos mínimos de los planes parciales estarán establecidos en la presente sección.

SUB PARÁGRAFO I

PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANES COMPLEMENTARIOS

Artículo Innumerado 29.- Propuesta del plan complementario.- La propuesta del plan complementario será elaborada por las autoridades municipales que tengan competencia en el ámbito de cada plan, conforme al instructivo emitido para el efecto por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda. 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 atribución para la elaboración de los planes complementarios será la siguiente:

- a) Para planes maestros sectoriales y planes especiales, será el órgano responsable en razón de la materia.
- b) Para planes parciales, será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

- c) Para planes zonales, será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con los órganos metropolitanos competentes, y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, de ser el caso.
- d) Para planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho, le corresponderá a la unidad técnica responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.

Artículo Innumerado 30.- Formulación de la propuesta del plan complementario.- El órgano responsable de acuerdo al tipo plan complementario, lo deberá formular en estricta observancia del instructivo desarrollado para el efecto.

Artículo Innumerado 31.- Desarrollo de la propuesta del plan complementario mediante participación ciudadana.- Todo plan urbanístico 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 32.- Consolidación de informes de la propuesta del plan complementario mediante análisis técnico.- El órgano responsable deberá coordinar con los órganos municipales que correspondan para la obtención de las actas de conformidad técnica del, que formarán parte de la del plan.

Aprobación de la propuesta del plan complementario.- El órgano responsable de la propuesta emitirá un informe técnico favorable, en base a las actas de conformidad emitidas por las instituciones que formaron parte del proceso; mismo que será remitido 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.

En base a sus facultades y atribuciones, durante el tratamiento legislativo, las Comisiones y el Concejo Metropolitano podrán realizar observaciones al mismo, que serán subsanadas por los órganos técnicos competentes.

Si el proyecto de ordenanza trata sobre proyectos de vivienda de interés social, proyectos de integración inmobiliaria o proyectos de renovación urbana, se deberá incluir los incentivos que se establecen en el marco normativo del Municipio del Distrito Metropolitano.

No se considerarán como pago de concesión onerosa de derechos a las obligaciones de cesiones gratuitas a favor de la Municipalidad, por efectos de las habilitaciones de suelo, dispuestas en el Código de Organización Territorial de Autonomía y Descentralización y los parámetros establecidos en la normativa vigente.

En el caso de planes parciales, previo a su aprobación y, en virtud de la concesión onerosa de derechos y la cesión del derecho a urbanizar del Estado a un privado, se adscribirán todas las cargas locales tanto en la cesión del suelo como en la urbanización del mismo. Con respecto a la adscripción de cargas generales en vías y parques, estas se podrán adscribir a los ámbitos espaciales de los planes

parciales, y con soporte técnico que demuestre que permiten estructurar y habilitar el mismo suelo en proceso de incorporación o renovación.

Artículo Innumerado 33.- Publicación.- Una vez aprobado en el Concejo Metropolitano, el plan complementario será publicado en el Sistema de Información Local y Gobierno Abierto del Municipio de Quito.

Artículo Innumerado 34.- 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 instrumento al órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda, a fin de actualizar la información cartográfica del Plan de Uso y Gestión del Suelo conjuntamente con el Informe de Regulación Metropolitana.

Artículo Innumerado 35.- Planes de regularización prioritaria.- El procedimiento para la aprobación de planes parciales de regularización prioritaria se desarrollará en el título correspondiente del Código Municipal para regularización de asentamientos humanos de hecho, sin perjuicio del cumplimiento del instructivo que contiene el procedimiento para la formulación y aprobación de planes urbanísticos complementarios.

SUB PARÁGRAFO II DEL PLAN MAESTRO SECTORIAL

Artículo Innumerado 36.- Plan Maestro Sectorial.- Es un instrumento de planificación de la administración metropolitana complementario al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Su objetivo es ordenar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial y establecerá la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, riesgos, sistemas de áreas verdes y de espacio público, entre otros.

Se podrá desarrollar en suelo urbano y rural sobre la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito y no podrá modificar el componente estructurante 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 que en la formulación del plan maestro sectorial se requiera realizar cambios al componente urbanístico, se propondrá y aplicará el correspondiente plan parcial, donde fuera aplicable.

La iniciativa del Plan Maestro Sectorial provendrá del órgano responsable de la política competente en razón de la materia en coordinación con los órganos ejecutores y de las empresas que dotan los sistemas públicos de soporte.

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.

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 DEL PLAN ZONAL

Artículo Innumerado 37.- 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.

El plan zonal establece las estrategias de ordenamiento, las directrices que orientarán las acciones, actuaciones urbanísticas y el mejoramiento o desarrollo de los sistemas urbanos y sistemas públicos de soporte en el área del plan, planificando el mejoramiento de estos sistemas públicos, 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.

Se podrá aplicar en suelo urbano y rural de expansión urbana, a fin de promover una planificación integral de los sistemas públicos del territorio y estándares urbanísticos específicos necesarios para el mejor funcionamiento del mismo. No podrá modificar el componente estructurante ni el componente urbanístico del PUGS respecto a polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y aprovechamiento del suelo de usos generales, usos principales y edificabilidad.

El Plan zonal podrá determinar los tipos de planes complementarios y/o proyectos integrales que sean necesarios dentro del área del plan zonal y su delimitación, siempre en concordancia y respetando la vinculación de los mismos con la clasificación, sub clasificación del suelo y los tratamientos urbanísticos.

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 DEL PLAN ESPECIAL

Artículo Innumerado 38.- 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 Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

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, procesos de recuperación del patrimonio natural y construido, estándares urbanísticos y recursos necesarios para el cumplimiento de los objetivos propuestos en cada plan especial y su modelo de gestión.

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.

Los planes especiales se realizan por iniciativa metropolitana, a través del órgano metropolitano competente según la materia en coordinación con los órganos responsables que correspondan y/o con los niveles de gobierno involucrados, y actores públicos y/o privados. 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 otros órganos municipales y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Si por causa de la ejecución de proyectos de los sectores estratégicos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 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 DEL PLAN PARCIAL

Artículo Innumerado 39.- 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.

En caso de requerir, el Plan Parcial podrá detallar y especificar los tratamientos urbanísticos que actúan sobre el polígono o los polígonos de intervención territorial sobre el cual se desarrolla, en función de los tratamientos urbanísticos definidos en este Libro.

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 40.- 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) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión o intervención.
- i) 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.
- j) 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

Artículo Innumerado 41.- 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:

- a) Documento técnico de soporte: compuesto de los siguientes ítems:
1. Memoria Justificativa.-
 - 1.1 Marco Legal
 - 1.2 Objetivos y directrices del plan parcial.
 - 1.3 Pertinencia y procedencia del plan parcial.
 - 1.4 Diagnóstico participativo
 - 1.4.1 Condiciones de partida: problemáticas y potencialidades.
 - 1.4.2 La delimitación y características del área de la actuación urbana.
 - 1.4.3 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.
 - 1.4.4 Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
 - 1.4.5 Estructura predial.
 - 1.4.6 Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
 - 1.4.7 Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
 - 1.4.8 Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
 - 1.4.9 Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
 - 1.4.10 Cronograma de elaboración del plan.
 - 1.5 Criterios que orientan la propuesta del Plan Parcial.
 2. Planteamiento de la propuesta.-
 - 2.1 Delimitación del área del Plan Parcial.
 - 2.2 Estrategias de intervención que deberán incluir criterios para la sostenibilidad y el cambio climático. Implementar soluciones basadas en la naturaleza como medidas de adaptación al cambio climático.
 - 2.3 Identificación de predios en el Plan Parcial.
 - 2.4 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.
 - 2.5. Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
 - 2.6 Propuesta de los Sistemas Públicos de Soporte (capacidad, disponibilidad y factibilidad de ampliación de redes de servicios públicos), Sistemas Urbanos: Movilidad y Conectividad, Equipamientos, Sistema de Espacio Público, Sistema Ambiental y de Riesgos.
 - 2.7 Estudio de impacto de tráfico
 - 2.8 Estándares urbanísticos, en el caso que sean modificados.
 - 2.9 Descripción de los programas y proyectos a ser ejecutados.
 - 2.10 Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua , protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derechos de vías, entre otras.

2.11 La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.

3. Instrumentos de gestión del suelo.-

El plan parcial incluirá al menos uno de los instrumentos de gestión del suelo dependiendo del contexto de actuación, considerando:

- 3.1. Para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios en las unidades de actuación urbanística.
- 3.2. Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros)
- 3.3. Para regular el mercado del suelo. (derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de interés social, anuncio de proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros).
- 3.4. Para el financiamiento del desarrollo urbano (COD, entre otros)
- 3.5. Para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros).

4. Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU).- La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público- privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el PUGS y el plan parcial.

- 4.1. 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.
- 4.2. Establecer las condiciones de reparto equitativo de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.

5. Mecanismos de financiamiento

Los mecanismos de financiamiento que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

- 5.1 Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral.
- 5.2 Cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.
- 5.3 Costo de construcción de infraestructura general y local.
- 5.4 Valor de venta del suelo urbanizado.
- 5.5 Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.
- 5.6 La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.

5.7 Valor residual del suelo.

6. Tiempo de vigencia o implementación del plan:

6.1 Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.

6.2 Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.

6.3 Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan y procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

7. Planteamiento de la gestión, administración e implementación del plan

8. Metodología para la evaluación del plan parcial: se plantea la estrategia para la evaluación del plan en función de los indicadores del estado actual y los óptimos para establecer el seguimiento en la ejecución del plan.

b) Cartografía.- La cartografía mínima para el Plan parcial se establecerá en función de las temáticas desarrolladas en el diagnóstico participativo y en la propuesta.

c) Propuesta de ordenanza que adopta el plan parcial.

Artículo Innumerado 42.- 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 43.- 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.

El plan parcial de expansión urbana deberá considerar etapas de incorporación en función de la colindancia con el suelo urbano, densidad proyectada y/o crecimiento poblacional con el objetivo de facilitar la implementación de los mecanismos de gestión del suelo.

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 urbana que lo contenga e integrarse con el suelo urbano inmediato.

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

Contenido mínimo del Plan parcial de expansión urbana:

- a) El sistema vial general, que deberá configurarse a través de la incorporación de los nuevos desarrollos a la malla urbana existente, garantizando la continuidad vial y espacial de los sistemas arteriales, colectores y locales principales y evitando la localización de desarrollos en los extremos de una vía única.
- b) Las etapas de incorporación de este suelo establecidas en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los Planes Parciales u otros instrumentos de gestión de suelo.
- c) La previsión de los sistemas generales de servicios públicos domiciliarios para los nuevos desarrollos y sistemas públicos de soporte; que comprende estudios de viabilidad y capacidad de ampliación de redes de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable para soportar la población futura.
- d) La ubicación de áreas verdes y equipamientos sectoriales, los cuales podrán ser conformados en base a las cesiones obligatorias provenientes de los nuevos desarrollos y urbanizaciones.
- e) La normativa urbanística general que incluirá tamaño mínimo de fraccionamiento de los predios, uso y ocupación del suelo, edificabilidad y aprovechamiento constructivo, la misma que podrá ser especificada en el caso de aplicación de unidades de actuación urbanística previstas Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- f) Disponibilidad de suelo vacante de conformidad con la metodología establecida por el Consejo Técnico.
- g) Previsión de instrumentos de gestión a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos en los casos en que sea necesario para el reparto equitativo de cargas y beneficios o reestructuraciones parcelarias.
- h) Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.

- i) Referencia económica de los costos de urbanización de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios, que contemplaría la realización del plan parcial, y cómo se asumirán los costos.

Artículo Innumerado 44.- 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 45.- 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 46.- 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 protección urbanística, 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.
- c) Zonas donde sea necesaria 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.
- d) En áreas de renovación, rehabilitación, regeneración urbanística, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión o intervención.

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 47.- Plan parcial de regularización prioritaria.- Es el instrumento urbanístico complementario que permite la regularización prioritaria de asentamientos de hecho y corresponde 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, los asentamientos humanos de hecho deben haber sido previamente declarados de regularización prioritaria.

Los asentamientos humanos de hecho que no hayan sido declarados como de regularización prioritaria deberán ser tratados mediante la aplicación de un 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 48.- Contenidos mínimos 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 lo establecido por el órgano responsable competente, 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 y legales del plan parcial de regularización prioritaria, además de los previstos para los planes parciales en este libro, se norma en el capítulo correspondiente a regularización de asentamientos humanos de hecho y en el instructivo emitido para el efecto por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda.

Artículo Innumerado 49.- 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 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 para asignación del suelo para ZEIS establecidas en el PUGS.

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 calificadas como de riesgo no mitigable o áreas declaradas de patrimonio natural o cultural, donde no es posible compatibilizar la vivienda.

Su iniciativa es 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 50.- Requisitos del Plan parcial de zonas especiales de interés social (ZEIS).- El plan parcial aplicado para 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 encargado del territorio, hábitat y vivienda mediante el instructivo correspondiente, 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 gestión 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 ***DE LAS INTERVENCIONES TERRITORIALES***

SUB PARÁGRAFO I **DEL PROYECTO INTEGRAL**

Artículo Innumerado 51.- Proyecto integral.- El proyecto integral es la intervención física de escala urbano arquitectónica que ejecuta y desarrolla las decisiones de planeamiento y estrategias del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, 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, y de requerirse, intervenciones en el espacio público y equipamientos.

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

Los planes complementarios pueden contener uno o más proyectos integrales que permitan complementar, ejecutar o desarrollar las decisiones de planeamiento y estrategias establecidas en el componente urbanístico del PUGS, o de los planes urbanísticos complementarios.

CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I CLASIFICACIÓN DE SUELO

Artículo Innumerado 52.- Clasificación del suelo.- En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano y rural. La determinación del suelo como urbano o rural, es independiente de la definición política-administrativa de una parroquia como urbana o rural.

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.

PARÁGRAFO I SUELO URBANO

Artículo Innumerado 53.- Suelo Urbano.- Es aquel ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, 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 54.- 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

Artículo Innumerado 55.- Lineamientos para la delimitación del suelo urbano.- Para delimitar el suelo urbano del distrito metropolitano, 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 y el tamaño de los lotes.
- 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 56.- 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 considerarán 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 57.- 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 58.- 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 59.- 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 60.- 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 61.- 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.

La norma urbanística asignada a este suelo deberá ser compatible con el tipo de actividad prevista por la subclasificación, tanto en tratamiento urbanístico, uso e intensidad de aprovechamiento.

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 62.- 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 63.- 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 64.- 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 65.- 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 66.- 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 67.- 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 68.- 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.

PARÁGRAFO I
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO

Artículo Innumerado 69.- 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. Aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.
- 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. Estas áreas podrán tener ejes con edificabilidad general máxima sin que esto suponga un cambio en las condiciones normativas generales.
- 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 70.- 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.

PARÁGRAFO II TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL

Artículo Innumerado 71.- 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 72.- 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.

SECCIÓN III ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo Innumerado 73.- 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, socioeconómicas y culturales del lugar.

Los estándares urbanísticos se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y se podrá desarrollar otros estándares en función de la necesidad de creación de parámetros de calidad exigibles al planeamiento y actuaciones urbanísticas, los mismos que podrán ser emitidos a través de las ordenanzas de actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o de sus planes complementarios.

Artículo Innumerado 74.- Responsabilidades de los órganos municipales.- Los órganos e instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y sus empresas públicas metropolitanas, en el ámbito de sus competencias, cumplirán con las responsabilidades, funciones y emitirán los informes correspondientes previstos en el presente título, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios, instructivo de aplicación de los estándares urbanísticos y cualquier otro instrumento que desarrolle, modifique y actualice los estándares urbanísticos, para su aplicación y habilitación.

Artículo Innumerado 75.- De la aplicación de los estándares urbanísticos.- La aplicación de los estándares urbanísticos se determinará según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito vigente.

Para tal efecto, se tomará en cuenta las particularidades de la clasificación de suelos urbanos y rurales, usos de suelo, tratamientos urbanísticos, entre otros factores que permitan garantizar un equilibrio y proporcionalidad en el desarrollo sostenible del territorio.

La aplicación de los estándares se especificará en función de las edificabilidades básicas o máximas, destino de actividad del inmueble y escalas de edificación por pisos o área útil de construcción según lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda especificará las condiciones de aplicación de los estándares urbanísticos vigentes, promoviendo el acceso a los derechos constitucionales al hábitat, desarrollo sostenible, medio ambiente sano, salud, cultura y a la ciudad, contribuyendo a la consecución del buen vivir.

CAPÍTULO V APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo Innumerado 76.- 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 77.- Definición.- El uso de suelo es 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 78.- 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) **Suelo de expansión (SE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial que únicamente pertenecen a la subclasificación de suelo rural de expansión urbana, en los cuales su destino dependerá de la situación territorial circundante y las decisiones de planeamiento para su incorporación a suelo urbano. Podrán permitir actividades residenciales, de protección natural y cultural, múltiples e industriales según corresponda, de acuerdo a su planificación detallada mediante plan parcial.
- c) **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.
- d) **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.
- e) **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.
- f) **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.
- g) **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.

- h) 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.
- i) 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 79.- 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 establecerá 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.

Los usos previstos para el suelo urbano y rural de protección, y los usos rurales de aprovechamiento extractivo y de producción, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

Las condiciones generales de implantación para los usos de suelo estarán determinadas en el PUGS.

SUB PARÁGRAFO I USO ESPECÍFICO RESIDENCIAL

Artículo Innumerado 80.- 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):** Se asigna a zonas urbanas de uso residencial de baja densidad neta. Se 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. Se 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):** Se asigna a zonas urbanas 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.
- c) **Residencial urbano de Alta Densidad (RUA):** Se asigna a zonas urbanas 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.

Artículo Innumerado 81.- Usos específicos residenciales para suelo rural.- Los usos específicos residenciales para el suelo rural son:

- a) **Suelo de Reserva (SR):** Se asigna a zonas correspondientes a asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo, que se localizan en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y están 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.
- b) **Residencial Rural (RR):** Se asigna a 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.

- c) **Residencial Rural Restringido (RRR):** Se asigna a 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 SUELO DE RESERVA (SR)

Artículo Innumerado 82.- Suelo de Reserva.- Son zonas correspondientes a asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, localizados en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo, que se localizan en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y están 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.

Será asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades del PUGS

En este uso de suelo, la norma asignada corresponderá a la establecida en cualquiera de los usos rurales, en concordancia con el cuadro de códigos de edificabilidad para la habilitación del suelo; y sólo se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar (VU) de acuerdo a lo establecido en el presente Plan.

SUB PARÁGRAFO III USO MÚLTIPLE (M)

Artículo Innumerado 83.- Uso Múltiple.- Es el 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.

SUB PARÁGRAFO IV USO COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS (CSE)

Artículo Innumerado 84.- Uso Comercios y Servicios Especializados.- Es el uso 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.

Será asignado únicamente como uso específico principal dentro del cuadro de compatibilidades, el mismo que establecerá sus usos complementarios, restringidos y prohibidos.

SUB PARÁGRAFO V USO PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (PA)

Artículo Innumerado 85.- Uso de Protección Arqueológica.- Es el 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.

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.

Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en la normativa específica aprobada para el efecto.

SUB PARÁGRAFO VI USO PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL (PUP)

Artículo Innumerado 86.- Uso protección urbana patrimonial.- Es el 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.

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.

SUB PARÁGRAFO VII USO INDUSTRIAL (I)

Artículo Innumerado 87.- Usos Industriales específicos.- Corresponde al uso destinado a 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.

El uso de suelo industrial se clasifica en los siguientes usos específicos:

- a) **Actividad Industrial de Bajo Impacto (IBI):** Son actividades artesanales, de manufactura y de bajo impacto, 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 (IMI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas que corresponden a establecimientos industriales de impacto moderado de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos causados. No es

compatible con la residencia. Podrá ser asignado como cualquiera de los usos específicos dentro del cuadro de compatibilidades del PUGS.

- c) **Industrial de Alto Impacto (IAI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas que corresponden a las industrias en los que se desarrollan actividades que producen la emisión de combustión, de procesos, ruido, vibración y/o residuos sólidos, no es compatible con la residencia. Su localización deberá ser particularizada. Podrá ser asignado como cualquiera de los usos específicos dentro del cuadro de compatibilidades del PUGS.
- d) **Industrial de Alto Riesgo (IAR):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas que corresponden a establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que implican impacto al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. No es compatible con la residencia y su localización debe ser particularizada.

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

SUB PARÁGRAFO VIII USO EQUIPAMIENTO (EQ)

Artículo Innumerado 88.- Uso específico Equipamiento.- Es el uso destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el DMQ, independientemente de su carácter público o privado.

Podrá ser asignado como uso específico principal, complementario, restringido y prohibido, dentro del cuadro de compatibilidades del PUGS.

Artículo Innumerado 89.- Tipología de equipamientos.- 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 y animales;
 - 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 sistemas públicos de soporte y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios mencionados; 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 IX USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)

Artículo Innumerado 90.- Uso de Protección Ecológica.- Es el uso asignado a las áreas urbanas o rurales destinadas 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.

Se aplicarán las siguientes consideraciones:

1. Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades.
2. En quebradas o zonas de alta protección biofísica no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto no se permitirá la edificación.
3. Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en el PUGS, y sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.

Artículo Innumerado 91.- 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 rompedoras o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional.

SUB PARÁGRAFO X USO RECURSO NATURAL RENOVABLE (RNR)

Artículo Innumerado 92.- Uso Recurso Natural Renovable.- Es el uso destinado al manejo, producción sostenible, uso racional, y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas, 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.

Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos, y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstos en el PUGS, y sean concordantes con los objetivos de producción sustentable.

Artículo Innumerado 93.- Tipologías del uso Recurso Natural Renovable.-

- a) **Tipo 1 (RNR-1):** Incluye actividades relacionadas a sistemas agrícolas y forestales sostenibles, que involucran prácticas agrícolas no extensivas y se desarrollan de manera compatible con la conservación ambiental, en concordancia con la compatibilidad de actividades complementarias, restringidas y prohibidas asignadas en el presente Plan. Esta tipología será asignada únicamente a Polígonos de Intervención Territorial asignados con el tratamiento de Ocupación Sostenible.
- b) **Tipo 2 (RNR-2):** Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.

Artículo Innumerado 94.- Clasificación del uso Recurso Natural Renovable.- El uso específico de recurso natural renovable se clasifica en:

- a) **Sistemas agropecuarios sostenibles.-** Predominancia de actividades agroproductivas, 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.

SUB PARÁGRAFO XI USO RECURSO NATURAL NO RENOVABLE (RNNR)

Artículo Innumerado 95.- Uso Recurso Natural No Renovable.- Es el uso asignado a las áreas 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.

Las actividades de extracción realizadas en el uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR), deberán cumplir con el proceso de recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente. Se podrán realizar actividades relacionadas con recursos metálicos, no metálicos y áridos y pétreos.

Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades. Aquellas zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con el tratamiento urbanístico de Recuperación estarán destinadas a la recuperación del pasivo ambiental de conformidad con la normativa vigente (Reglamento Ambiental para las Actividades Mineras RAAM) sin que se otorgue el derecho minero para la extracción de áridos y pétreos.

Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que no posean derechos mineros vigentes, se realizará de acuerdo a la normativa nacional vigente.

Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que cuenten con un derecho minero vigente para extracción de materiales áridos y pétreos, se realizarán de acuerdo a los instructivos que genere el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda.

No se permite la actividad residencial en ese uso.

SUB PARÁGRAFO XII ACTIVIDADES DE COMERCIOS Y SERVICIOS

Artículo Innumerado 96.- 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 97.- 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 98.- 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 con 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.

Artículo Innumerado 99.- Cuadro de compatibilidades.- 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 especificadas en los cuadros CIU.

Para las actividades económicas que no estén especificadas en los cuadros de clasificación de actividades CIU, el órgano responsable del Desarrollo Productivo y Competitividad mediante Resolución Administrativa, podrá incorporarlas en los respectivos polígonos siempre y cuando cuente con informes favorables de la Administración General, el órgano encargado del Territorio, Hábitat y Vivienda, el órgano encargado de la Movilidad, Cuerpo de Bomberos de Quito, y demás componentes de la LUAE.

Artículo Innumerado 100.- Alcance del informe de compatibilidad de uso de suelo.- El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), es uno de los requisitos para la emisión de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) sin que por ello exima el cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.

PARÁGRAFO III
LICENCIAMIENTOS ESPECIALES EN USOS DE SUELO INCOMPATIBLES

Artículo Innumerado 101.- 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 obtener la preexistencia de manera automática y permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación: a) Haber obtenido una o más autorizaciones municipales, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2016, en el mismo lote o predio. b) Haber obtenido una o más licencias metropolitanas únicas para actividades económicas (LUAE) en el período comprendido entre enero de 2016 y la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.

Artículo Innumerado 102.- 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 y requisitos establecidos en el reglamento, en el que se establecen las condiciones técnicas elaborado por la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad.

Artículo Innumerado 103.- Autoridades Administrativas Otorgantes.- Las Administraciones Zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de Actividades Económicas (LUAE), de las actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido y/o que no cumplan condiciones de implantación, a través del Procedimiento Ordinario con inspección previa, con excepción de las actividades de tipologías 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 el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda a través del Procedimiento Especial.

PARÁGRAFO IV
NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN POR USOS

Artículo Innumerado 104.- Normas específicas de edificación 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, las condiciones de implantación por usos y los estándares urbanísticos previstos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, en garantía de la seguridad de las personas, bienes y el ambiente.

SECCIÓN II EDIFICABILIDAD

PARÁGRAFO I DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo Innumerado 105.- Edificabilidad.- Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo urbano o rural, para permitir un uso o destino determinado.

La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será determinada en el código de edificabilidad establecido en el PUGS, y regulada mediante la asignación de la edificabilidad básica, general máxima y/o específica máxima.

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.

Artículo Innumerado 106.- 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, en concordancia con el modelo territorial deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
La edificabilidad general y específica máxima que no hayan sido definidas en el PUGS, podrán ser determinadas únicamente mediante plan parcial.

Artículo Innumerado 107.- 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 108.- Máximo aprovechamiento constructivo.- Se podrá otorgar un aprovechamiento constructivo superior al básico, según lo determinado en el PUGS y/o plan parcial, a través de las edificabilidades máximas, siempre y cuando se sujeten 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, mismo que será oneroso, a excepción de los casos que se definen en este libro, y en el PUGS.

Artículo Innumerado 109.- 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 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 este libro o en el PUGS.

Artículo Innumerado 110.- Código de edificabilidad en uso de equipamiento.- Los usos de suelo de equipamiento definidos por el PUGS podrán tener una asignación con código de edificabilidad “CEQ”, y se determinará su edificabilidad en función de las necesidades de dotación.

El órgano encargado del 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 111.- Código de edificabilidad para asentamientos de hecho y consolidados regularizados.- Los asentamientos regularizados serán identificados con el código “BR”. Toda edificación y habilitación del suelo a desarrollarse en los barrios regularizados se someterán a lo establecido en las disposiciones de las Ordenanzas aprobadas para cada uno de ellos.

Artículo Innumerado 112.- Asignaciones especiales de edificabilidad en áreas históricas.- El patrimonio arquitectónico y urbanístico continuo, se identificará con el código especial de áreas históricas (H) para la edificación y habilitación del suelo; al igual 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. El patrimonio arquitectónico del inventario selectivo se sujetará a la zonificación de edificabilidad de su entorno urbano. Toda edificación y/o su intervención arquitectónica, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse en el inventario continuo y/o selectivo así como en las áreas Patrimoniales se someterán a lo establecido en las disposiciones de la Ordenanza de áreas y Bienes Patrimoniales y demás normas conexas vigentes.

Artículo Innumerado 113.- Condiciones de asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.- Las condiciones para la asignación de vivienda unifamiliar y bifamiliar se definen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

PARÁGRAFO II **OCUPACIÓN DEL SUELO**

Artículo Innumerado 114.- 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 establece en el PUGS.

SUB PARÁGRAFO I **FORMA DE OCUPACIÓN**

Artículo Innumerado 115.- 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.
- d) **Sobre línea de fábrica (D):** Mantendrá sólo un retiro posterior y se permitirá el adosamiento a las colindancias frontal y dos laterales.

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.

Se respetará de manera excepcional la forma de ocupación diferente a la aislada en asentamientos humanos de hecho regularizados mediante ordenanzas metropolitanas en suelo clasificado como rural.

En lotes que tengan forma de ocupación aislada, se permite el adosamiento hasta la altura asignada por la edificabilidad básica a través de un permiso notarial en mutuo acuerdo entre particulares. Los pisos

superiores a la edificabilidad básica deberán respetar la forma de ocupación aislada y los retiros asignados en la normativa del PUGS.

Los lotes con forma de ocupación B, C y D respetarán la forma de ocupación para la edificabilidad básica y máxima.

En lotes con forma de ocupación B, C y D que opten por establecer retiros desde la edificabilidad básica, se someterán a los estándares urbanísticos correspondientes.

En lotes con forma de ocupación pareada, la administración zonal correspondiente determinará la colindancia a la cual podrá adosarse la edificación.

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

Artículo Innumerado 116.- Autorización de adosamiento entre predios particulares y municipales.- El órgano encargado 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 y su correspondencia en metros, de la edificabilidad básica del PUGS.

Artículo Innumerado 117.- 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, y su correspondencia en metros asignados por la edificabilidad básica en el PUGS o un plan parcial.

SUB PARÁGRAFO II LOTE MÍNIMO

Artículo Innumerado 118.- 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, de conformidad al Modelo Territorial Deseado, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo propuestos para cada PIT en el PUGS.

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, conforme lo determine el PUGS.

SUB PARÁGRAFO III COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

Artículo Innumerado 119.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.- Es el porcentaje determinado por 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 complementarios.

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.

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).

Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación, cuyo detalle es el siguiente: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas individuales iguales o menores a 6 m², ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m², se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

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 Título y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

Artículo Innumerado 120.- 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 financiamiento del desarrollo urbano, 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 útil se calculará multiplicando el COS en planta baja adicional por el número de pisos asignados en la edificabilidad, y otras formas previstas en la normativa metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 121.- 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 únicamente de uso múltiple se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja únicamente para actividades comerciales y de servicios permitidas, respetando los retiros obligatorios asignados por el código de edificabilidad y aplicando los estándares urbanísticos de edificabilidad, con la finalidad de potenciar la mixticidad de usos y un mejor aprovechamiento y relación con el espacio público. La aplicación de esta condición no permite la ocupación de los retiros frontales de los lotes.
- b) En suelo urbano con uso múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales y de servicios permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, mediante la construcción de zócalos de hasta dos pisos altura, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, generando condiciones de integración con el espacio público circundante y utilizando materiales que permitan transparencia y continuidad con el exterior del establecimiento.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) El incremento del coeficiente de ocupación de suelo será medido desde el nivel de la planta hasta una altura máxima de 4 metros, por piso.

Artículo Innumerado 122.- 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. En predios que tengan edificabilidad general máxima, se podrá descontar el área redistribuida del área total de edificación permitida por la edificabilidad general máxima.

- 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 123.- 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.
- 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 (permeables o no permeables) 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.
- j) No aplica en bienes inmuebles inventariados.
- k) No se permitirá la aplicación de redistribución del coeficiente de ocupación en aquellos proyectos que generen áreas útiles habitables en subsuelos, por la aplicación de la normativa respecto a pendientes, en usos de suelo residenciales de baja y mediana densidad.

Artículo Innumerado 124.- 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 de la circulación vertical para el 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 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 125.- 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 complementarios.

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 126.- 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 127.- 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 128.- 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 LA EDIFICABILIDAD***

Artículo Innumerado 129.- 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 y compatibilidad 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 categoría 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 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.

- e) En predios esquineros que tengan dos o más edificabilidades, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía, 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 negativas 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 o de las condiciones definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se someterán a las siguientes condiciones:
 - a) En predios rurales con pendientes negativas se permitirá alcanzar únicamente 1 nivel adicional al establecido por la edificabilidad asignada, sin que este pueda ser utilizado como área habitable.
 - b) En predios urbanos con pendientes negativas se permitirá alcanzar un máximo de 2 niveles adicionales a los establecidos por la edificabilidad básica del PUGS, ubicados por debajo de la planta baja, de la siguiente manera:
 - i. Los subsuelos que se originen por la aplicación de esta normativa no podrán ser utilizados como áreas habitables si no garantizan una adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural.
 - ii. Los subsuelos que garanticen condiciones de habitabilidad en el diseño arquitectónico serán considerados como áreas útiles y deberán pagar concesión onerosa de derechos por el área generada.
 - iii. Estos casos no se podrán acoger a la redistribución de coeficientes de ocupación, en usos residenciales urbanos de mediana y baja densidad.
 - c) 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 permitirán pisos adicionales a los establecidos por la edificabilidad asignada, respetando el borde de quebrada.

SUB PARÁGRAFO I OCUPACIÓN PROVISIONAL

Artículo Innumerado 130.- 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 de intervenciones constructivas menores.

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

Deberá respetarse el código de edificabilidad para cada caso.

La autorización se obtendrá en la Administración Zonal respectiva.

CAPÍTULO VI HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN I HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 131.- Habilitación del suelo.- La habilitación del suelo es el proceso dirigido al fraccionamiento del suelo conforme 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, subdivisiones, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio, procurando la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

PARÁGRAFO II FORMAS DE HABILITAR EL SUELO

SUBPARÁGRAFO II SUBDIVISIÓN

Artículo Innumerado 132.- Los proyectos de subdivisión tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la edificabilidad establecida en el PUGS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.

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 Distrito Metropolitano de Quito mediante acto normativo del Concejo Metropolitano en los bienes sobre los que ejerce dominio, en 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 COOTAD.

SUBPARÁGRAFO II URBANIZACIÓN

Artículo Innumerado 133.- 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 Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el PUGS y otros instrumentos urbanísticos complementarios. En urbanizaciones, la división del suelo contempla un mínimo de veinte lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes.

No podrán modificar las previsiones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 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 encargado del territorio, hábitat y vivienda 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.

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.

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.

PARÁGRAFO II ***CONDICIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO***

SUBPARÁGRAFO I **DE LAS DIMENSIONES Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES**

Artículo Innumerado 134.- 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 complementarios, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

SUBPARÁGRAFO II DE LA VIALIDAD PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 135.- Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes en su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana, siempre que estas vías contemplen un ancho mínimo que admita la circulación de vehículos motorizados de emergencia, de acuerdo a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo. Su construcción será realizada por el promotor.

Artículo Innumerado 136.- El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano y a la política de movilidad sustentable.

Artículo Innumerado 137.- Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el Informe de Regulación Metropolitana.

Artículo Innumerado 138.- Derecho de vía.- 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

SUBPARÁGRAFO III ÁREAS VERDES, COMUNITARIAS Y REDES DE INFRAESTRUCTURA PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 139.- Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.-

1. En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de una subdivisión, urbanización o de una unidad de actuación urbanística, 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 fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de una subdivisión, urbanización o de una unidad de actuación urbanística, 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, y se tomará en consideración los criterios establecidos en el estándar emitido para el efecto y las determinaciones establecidas en el capítulo de espacio público de este instrumento.
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 deberán contribuir con el 15%.
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 140.- 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 y las consideraciones determinadas en el capítulo de espacio público, según corresponda, de este instrumento.

No obstante, lo previsto en el párrafo anterior:

- a) Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta veinte 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 de la gestión del riesgo.
- 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 encargado del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con la Administración Zonal correspondiente, en base al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, 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 órgano administrativo responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación con el órgano administrativo responsable del catastro metropolitano y la administración zonal correspondiente, verificarán los lotes destinados a zonas verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de urbanización o subdivisión aprobados, registrados, o licenciados, según sea el caso, para su posterior catastro

Artículo Innumerado 141.- Casos en el que la contribución para áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.-

1. En subdivisiones de lotes con una superficie igual o inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observarán lo siguiente:
 - 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 y en base a los criterios establecidos en el estándar emitido para el efecto;
 - 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 142.- 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, volviéndose parte del sistema de espacio público, y regirá la categorización establecida en el capítulo de espacio público del presente instrumento. Posteriormente, se podrá suscribir un convenio con los representantes de la sociedad civil o sector privado para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público, de ser el caso.

Artículo Innumerado 143.- Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, 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 144.- Redes de infraestructura.- Todos los proyectos de habilitación del suelo 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 Distribuidora de Energía Eléctrica y por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda para la infraestructura de telecomunicaciones.

El promotor de la habilitación del suelo construirá y entregará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a título gratuito, las redes de infraestructura de telecomunicaciones 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 factibles.

Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan y de conformidad a la normativa nacional y municipal, previo informe de la respectiva Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica

La Empresa Pública Metropolitana competente en materia de alcantarillado y agua potable y la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica., deberá priorizar la dotación de servicios en zonas urbanas, evitando otorgar certificados de factibilidad de servicio, a proyectos de urbanización y asentamientos humanos de hecho no regularizados, en áreas declaradas de riesgo no mitigable.

Artículo Innumerado 145.- 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 sujetas a reglamentación general, por propietarios o promotores privados; y,
 - b) En el caso de urbanizaciones de interés social 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 146.- Recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunal, vialidad e infraestructura.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las Administraciones Zonales en coordinación con las empresas públicas correspondientes, 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 a través de escritura pública y elaborará el acta de entrega-recepción de las mismas.

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

Las redes de energía eléctrica serán entregadas a la empresa Distribuidora de Energía Eléctrica.

SECCIÓN II HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo Innumerado 147.- Habilitación de la edificación.- La edificación se habilitará en función de las normas de aprovechamiento urbanístico de edificabilidad, previstas en este régimen, el PUGS, y las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.

SECCIÓN III CONSIDERACIONES GENERALES DE LA HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo Innumerado 148.- 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 el órgano encargado de la gestión de riesgos, deberán presentar los siguientes estudios, que serán validados por la por el órgano encargado de la gestión de riesgos en el DMQ, previo a la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística:

- a) Estudio de evaluación del nivel de riesgo en el lote.
- b) Estudio de estabilidad de taludes o laderas, 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; así 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, a través de la LMU-(20) simplificada previo informe favorable del órgano encargado de la gestión de riesgos, la cual, de ser el caso, deberá solicitar el informe de otros órganos municipales competentes.

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 edificación, 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.

El órgano encargado 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 encuentren disponibles, que permitan la adecuada aplicación del PUGS.

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

Artículo Innumerado 149.- 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 edificabilidad 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.
 - b) Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
 - c) 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 del 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 Metropolitan en los términos previstos en el presente instrumento.
4. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y de Edificación.- Es el acto administrativo mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitan 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 Metropolitan de Quito se encuentra regulado en el Régimen de Licenciamiento Metropolitan Urbanístico.

PARÁGRAFO I
DEL INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVAR Y SITUACIÓN DE RUINA

Artículo Innumerado 150.- Incumplimiento del deber de conservar y situación de ruina.- La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.

Las administraciones zonales, en colaboración con el órgano responsable del control, o el instituto metropolitano de patrimonio en colaboración con el órgano responsable del control en el caso de inmuebles patrimoniales, deberán identificar y determinar técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, a través de una resolución administrativa del órgano responsable del control territorial. La declaratoria que establece la ruina de un edificio, construcción o instalación deberá ser debidamente notificada a los propietarios.

El órgano responsable del control, deberá:

1. Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.
2. Convocar a una audiencia con el propietario, a fin de resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario, para lo cual, presentará los planos debidamente registrados, la Licencia de Construcción y una solicitud a la Administración Zonal correspondiente, adjuntando un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación, suscrito por un arquitecto o ingeniero debidamente calificado y habilitado.

En caso de incumplir con los plazos establecidos, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública, a cargo de los órganos metropolitanos correspondientes. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones establecidas para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble.

En el caso de inmuebles protegidos, el derrocamiento será extraordinario y requerirá de un informe favorable previo del ente nacional de conservación patrimonial, previa aprobación de la intervención por parte de la Comisión de Áreas Históricas.

El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegidos será declarado por la Comisión de Áreas Históricas, sin esperar a su estado de ruina, para lo cual convocará a audiencia al propietario. Una vez declarado el incumplimiento del deber de conservar, a través de la Resolución de la Comisión de Áreas Históricas, le corresponderá al Instituto Metropolitano de Patrimonio su trámite administrativo y seguimiento. Esta declaración del incumplimiento del deber de conservación conllevará una orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble.

SECCIÓN IV PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo Innumerado 151.- Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal.- Deberán 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 normativa

nacional y metropolitana vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

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 o no 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 V INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo Innumerado 152.- 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 encargado 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 153.- 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.

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 154.- 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 de edificación expresada en pisos y su correspondencia 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, 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, gasoductos, 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 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, de manera física o digital. El Informe de Regulación Metropolitana no confiere derechos de aprovechamiento del suelo.

PARÁGRAFO II
INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USOS

Artículo Innumerado 155.- 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, de manera física o digital.

CAPÍTULO VII
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 156.- 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 157.- 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.
 - a) Unidades de actuación urbanística
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
 - a) Reajuste de terrenos
 - b) Integración inmobiliaria
 - c) Fraccionamiento, partición o subdivisión
 - d) Cooperación entre partícipes
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
 - a) Derecho de adquisición preferente
 - b) Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
 - c) Declaración de zonas especiales de interés social
 - d) Anuncio del proyecto
 - e) Derecho de Superficie
 - f) Banco de Suelo
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
 - a) Concesión Onerosa de derechos
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.
 - a) Declaratoria de regularización prioritaria

Se podrán aplicar más de un instrumento de gestión a la vez, de conformidad a lo previsto en este capítulo, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los instructivos de aplicación de los instrumentos de gestión del suelo.

SECCIÓN I

INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo Innumerado 158.- 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. Los planes complementarios y unidades de actuación urbanística son los instrumentos que permitirán la distribución equitativa de cargas y beneficios.

En el reparto de cargas y beneficios, 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 159.- 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. Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales, no se consideran cargas urbanísticas. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas contempladas en la normativa nacional y metropolitana vigente, ni pueden confundirse con estas.

Artículo Innumerado 160.- Beneficios.- Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir de un nuevo aprovechamiento urbanístico, derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo e instrumentos complementarios de planificación y gestión.

Artículo Innumerado 161.- Cargas generales.- Son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes principales de servicios públicos. Las cargas generales se conectan con infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística, pero benefician a los propietarios que se encuentran dentro de la unidad de actuación urbanística, y por tanto su financiamiento se distribuye entre ellos. Dentro de las cargas generales se considera tanto el suelo como el costo de construcción de la infraestructura principal. Estas cargas deben ser financiadas a través de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.

Dentro de las cargas generales se encuentran:

1. Las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción. (Energía Eléctrica, Telecomunicaciones, Agua Potable, Alcantarillado, Recolección de Residuos)
2. El suelo y la construcción de la infraestructura vial principal (Vías expresas, arteriales, colectoras) y otras infraestructuras de los sistemas de transporte masivo y de movilidad activa de interés general.
3. Infraestructura verde.
4. El suelo y la construcción del sistema de espacio público de la Red de Parques Distritales: Parque Metropolitano Ecológico, Parque Metropolitano Urbano, Parque de Ciudad, Parque Lineal. De la Red de Plazas Distritales: Plaza mayor y central.
5. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y propuesta del plan parcial que se justifican por sus características particulares cuando así lo considere la propuesta.

Artículo Innumerado 162.- Cargas locales.- Son aquellas cargas establecidas en los planes parciales y/o unidades de actuación urbanística. Corresponde a los gravámenes, imposiciones,

afectaciones y cesiones obligatorias de suelo a los municipios que son necesarios para la aplicación del instrumento de planeamiento urbanístico y gestión de suelo que se prevé para la unidad de actuación urbanística en el plan parcial o las definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y cuyo beneficio es particular para los propietarios que están dentro de una unidad de actuación urbanística, y por tanto se distribuye entre ellos. Las cesiones obligatorias de suelo establecidas en el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización, no se considerarán como cargas locales.

Dentro de las cargas locales se encuentran:

1. El suelo y la construcción de la infraestructura vial local (Vías locales, senderos, pasajes, escalinatas, calles peatonales y zonas de movilidad activa).
2. Suelo y construcción del sistema de espacio público de la Red de Parques Distritales: (Parques de cercanía, Parques Vecinales, Parques de bolsillo, Parques infantiles y Bulevares), De la Red de Plazas Distritales (Plazas menores y Plazoletas).
3. Las redes secundarias de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción (Energía Eléctrica, Telecomunicaciones, Agua Potable, Alcantarillado, Recolección de Residuos)
4. El suelo y construcción de equipamientos de servicios sociales de escala barrial y sectorial, de educación, salud, cultura, bienestar social, seguridad y demás servicios de interés público y social, que se propongan en el plan parcial.
5. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y propuesta del plan parcial que se justifican por sus características particulares cuando así lo considere la propuesta.

Artículo Innumerado 163.- Requisitos mínimos para el reparto equitativo de cargas y beneficios.- Con el fin de determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá utilizar cualquier método matemático incluyendo el método del valor residual del suelo, el método de la renta o capitalización y el de la concesión onerosa de derechos cuando lo amerite, para lo cual deberá 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 instrumentos complementarios de planificación y gestión.
- 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.

Artículo Innumerado 164.- Recaudación de captura del plusvalor de los beneficios.- Con el fin de garantizar el desarrollo eficiente y la implementación adecuada de los planes complementarios o de las unidades de actuación urbanística, cada inmueble que forme parte de dichos planes o unidades deberá realizar el pago de las obligaciones consideradas como cargas que le corresponden.

A través de un convenio o acuerdo, celebrado entre los propietarios de los predios vinculados a los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión y el Operador Urbano, se determinará la forma de desarrollo, los cronogramas de ejecución, los medios de pago de las obligaciones y la forma de recaudo para el cumplimiento y pago de las cargas. Asimismo, se determinarán los instrumentos jurídicos que posibiliten su desarrollo o que faciliten el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. La recaudación podrá ser efectuado a través de las siguientes modalidades:

- a) Tarifas
- b) Contribución especial de mejoras
- c) Concesión onerosa de derechos
- d) Impuesto predial
- e) Otros medios de recaudación establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente

Artículo Innumerado 165.- Responsable de la gestión urbana e inmobiliaria para el reparto equitativo de las cargas y beneficios.- Para los procesos de distribución o reparto equitativo de cargas y beneficios, el Operador Urbano será el órgano responsable de llevar a cabo o promover los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.

PARÁGRAFO I
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo Innumerado 166.- Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanísticas son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que las defina.

Las unidades de actuación urbanísticas serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación de suelo 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 el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo serán desarrolladas por el operador urbano, incluyendo el modelo de gestión, el reparto equitativo de cargas y beneficios; y, no podrán modificar la norma de aprovechamiento urbanístico. Las unidades de actuación urbanística definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo serán aprobadas vía resolución por la máxima autoridad administrativa o su delegado.

Las unidades de actuación urbanística definidas en planes parciales implementarán los instrumentos de gestión de suelo específicos y el reparto equitativo de cargas y beneficios de los nuevos aprovechamientos urbanísticos determinados por el plan.

Las unidades de actuación urbanística, sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión
2. Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanística y de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística en los planes parciales determinarán de manera general el reparto equitativo de cargas y beneficios. Posterior a la aprobación del plan parcial, la máxima autoridad administrativa o su delegado, emitirá la Resolución Administrativa que aprueba el modelo de gestión de la unidad de actuación urbanística y el detalle del reparto específico de cargas y beneficios.

El operador urbano actualizará la valoración del reparto de cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística durante el primer mes posterior a la renovación del instrumento que norme los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso que, en la resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística, se contemple variaciones del valor de las cargas con respecto a las determinadas en el plan parcial, la administración pública garantizará la recuperación de dichos valores a través de otros instrumentos de gestión de suelo.

En Planes Parciales de Regularización Prioritaria, las Unidades de Actuación Urbanística serán aprobadas con la ordenanza del Plan Parcial.

Artículo Innumerado 167.- Actualización de las Unidades de Actuación Urbanística.- Las Unidades de Actuación Urbanística se revisarán y actualizarán en sus componentes técnicos y económicos cada actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo o actualización-reforma del plan parcial que las reforma. El órgano responsable de actualizar las Unidades de Actuación Urbanística será el Operador Urbano.

Artículo Innumerado 168.- 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 169.- 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.

SECCIÓN II

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo Innumerado 170.- 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 171.- Reajuste de terrenos.-El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, 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.

Las condiciones y procedimientos para la aplicación de este instrumento serán emitidos mediante resolución y/o instructivos de la máxima autoridad administrativa o su delegado.

Artículo Innumerado 172.- Ámbito de aplicación.- Se aplicará en predios privados y/o públicos, organizados mediante los mecanismos previstos en la normativa nacional y metropolitana vigente, que formen parte de un plan parcial y/o de una unidad de actuación urbanística y que requieran de una nueva configuración predial.

Artículo Innumerado 173.- Aplicación del reajuste de terrenos.- El reajuste de terrenos podrá ser de iniciativa pública en coordinación con los propietarios de los inmuebles, o iniciativa privada.

El administrado presentará el proyecto de reajuste de terreno al Operador Urbano, quien, en función de la norma emitida para el efecto, aprobará el proyecto, establecerá y/o aprobará las cargas y beneficios. En caso de que el proyecto contenga observaciones, el Operador Urbano las notificará al administrado, quien tendrá 15 días término para subsanarlas. En caso de que el administrado no las subsane en dicho término, el Operador Urbano ordenará su archivo y lo notificará al administrado.

La aprobación del proyecto se realizará a través de Resolución Administrativa emitida por el Operador Urbano.

Con la Resolución Administrativa del Operador Urbano, el administrado iniciará el proceso de licenciamiento en una de las entidades colaboradoras acreditadas y obtendrá la licencia metropolitana urbanística en la Administración Zonal correspondiente.

Una vez obtenida la licencia, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

PARÁGRAFO II **INTEGRACIÓN INMOBILIARIA**

Artículo Innumerado 174.- 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, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico.

Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios.

Para incentivar el uso de este instrumento el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Los administrados que apliquen a este instrumento recibirán incentivos en el aprovechamiento urbanístico, los mismos que se detallarán en el instructivo de aplicación del Estándar de Edificabilidad emitido por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda.

Las condiciones y procedimientos para la aplicación de este instrumento serán emitidos mediante resolución y/o instructivos de la máxima autoridad administrativa o su delegado.

Artículo Innumerado 175.- Ámbito de aplicación.- Se realizará en predios privados y/o públicos contiguos, sean de uno o varios propietarios.

Artículo Innumerado 176.- Procedimiento.- En el caso de que la integración inmobiliaria se realice sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la normativa metropolitana vigente.

Cuando los lotes de terreno tengan varios propietarios, se deberán conformar una figura asociativa, que permita la gestión del instrumento.

Una vez que se haya realizado el proceso de unificación de lotes, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a catastrar los lotes resultado de la integración inmobiliaria, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En caso de que la integración inmobiliaria se ejecute dentro de una unidad de actuación urbanística, previo a obtener una licencia metropolitana urbanística de edificación o habilitación de suelo, el proyecto será aprobado por el operador urbano mediante resolución administrativa.

Si los lotes objeto de la integración parcelaria son de propiedad municipal, se requerirá aprobación del Concejo Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

PARÁGRAFO III
FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN

Artículo Innumerado 177.- Fraccionamiento, partición o subdivisión.- El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un lote de mayor extensión se subdivide en varios predios, por iniciativa pública o privada, a través de la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el registro e individualización de lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo Innumerado 178.- Ámbito de aplicación.- Se realizará en predios privados y/o públicos contiguos, en suelo con clasificación urbana o rural.

Artículo Innumerado 179.- Procedimiento.- Se realizará siguiendo los procedimientos y autorizaciones establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente.

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 Municipio 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.

En caso de que el fraccionamiento, partición o subdivisión se ejecute dentro de una unidad de actuación urbanística, previo a obtener una licencia metropolitana urbanística de edificación o habilitación de suelo, el proyecto será aprobado por el operador urbano mediante resolución administrativa.

Artículo Innumerado 180.- Número máximo de lotes en proyectos de subdivisión.- En suelo urbano y rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de veinte (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 181.- Exclusiones.- 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 PARTICIPES***

Artículo Innumerado 182.- 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 organizados a través de las figuras previstas en el ordenamiento jurídico nacional, propondrán al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la ejecución de las obras definidas en un plan parcial y en las unidades de actuación urbanística. De igual manera, el mecanismo para distribución equitativa de las cargas y beneficios estará definido en el plan parcial correspondiente.

Las condiciones y procedimientos para la aplicación de este instrumento serán emitidos mediante resolución y/o instructivos de la máxima autoridad administrativa o su delegado.

Artículo Innumerado 183.- Ámbito de aplicación.- Se ejecutará en predios privados y públicos organizados mediante los mecanismos previstos en la normativa vigente, que formen parte de un plan parcial y/o de una unidad de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial.

Artículo Innumerado 184.- Aplicación del instrumento de cooperación entre partícipes.- La cooperación entre partícipes podrá ser de iniciativa pública en coordinación con los propietarios de los inmuebles, o iniciativa privada.

El administrado presentará el proyecto de cooperación entre partícipes y la propuesta de intervención al Operador Urbano, quien en función de la norma emitida para el efecto, aprobará el proyecto, establecerá y/o aprobará las cargas y beneficios. En caso de que el proyecto contenga observaciones, el Operador Urbano las notificará al administrado, quien tendrá 15 días término para subsanarlas. En caso de que el administrado no las subsane en dicho término, el Operador Urbano ordenará su archivo y lo notificará al administrado.

La aprobación del proyecto se realizará a través de Resolución Administrativa emitida por el Operador Urbano.

Con la Resolución Administrativa del Operador Urbano, el administrado obtendrá las licencias y/o autorizaciones para ejecutar el proyecto planteado de conformidad a lo previsto en la normativa vigente.

El Operador Urbano en coordinación con la administración zonal correspondiente realizará el seguimiento de los procesos de gestión asociada, y en coordinación con las empresas públicas metropolitanas competentes para la fiscalización de las obras realizadas por los partícipes.

SECCIÓN III
INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO

Artículo Innumerado 185.- 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, el derecho de superficie y el Banco de Suelo

PARÁGRAFO I
DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Artículo Innumerado 186.- 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, cuando el propietario de dichos predios pretenda enajenarlos a título oneroso.

Los bienes que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adquiera mediante derecho de adquisición preferente, no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En caso de aplicación del instrumento de derecho de superficie sobre estos inmuebles se permitirá, únicamente, la construcción de vivienda de interés social.

Artículo Innumerado 187.- Determinación y notificación del derecho de adquisición preferente.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de ordenanza, declarará el derecho de adquisición preferente de aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico. Se podrá hacer dicha declaración en la ordenanza que aprueba un plan urbanístico complementario.

La referida ordenanza contendrá la identificación de la institución municipal o empresa pública metropolitana que estaría a cargo de la ejecución del proyecto, en caso de que se adquiera el bien.

Una vez aprobada la ordenanza, la Secretaría del Consejo notificará a las siguientes dependencias:

1. Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir dicha afectación en los inmuebles correspondientes.
2. Administración Zonal correspondiente, quienes notificarán de la afectación a los propietarios de los bienes inmuebles, a través de los mecanismos previstos en la normativa nacional vigente.
3. Administración General para que, a través de sus dependencias, garanticen el ejercicio efectivo del cumplimiento del derecho de adquisición preferente.

4. Entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda quien incorporará una nota en los Informes de Regulación Metropolitana de dichos predios, estableciendo esta afectación y la determinación de la ordenanza mediante la que se aprueba.
5. Operador Urbano y/o la entidad municipal o empresa pública metropolitana que en el ámbito de sus competencias requiera el predio declarado con derecho de adquisición preferente definido en la ordenanza.

Artículo Innumerado 188.- Procedimiento para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.- Cuando el o los propietarios de un bien inmueble sobre el cual se haya realizado la declaratoria de derecho de adquisición preferente, decida enajenarlo de forma onerosa, deberá notificar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Administración Zonal correspondiente, quien a su vez comunicará de inmediato al Operador Urbano, mismo que coordinará con las entidades pertinentes para el efectivo ejercicio del derecho de adquisición preferente. En dicha notificación, el propietario indicará el objeto, precio y demás condiciones para la venta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que tendrá el término de treinta días para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente. En caso de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no notifique al administrado en el término de 30 días, se entenderá que no ejercerá su derecho de adquisición preferente.

En caso de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito decida que ejercerá su derecho de adquisición preferente, tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal, según lo previsto en la normativa nacional vigente. 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.

Para poder determinar el justo precio, el administrado deberá solicitar a la Dirección Metropolitana de Catastro el informe donde conste valor que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Si el administrado no perfecciona la transferencia de dominio hasta dos años después de la notificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el que indica que no ejercerá su derecho de adquisición preferente o hasta un año después de vencido el término de 30 días para notificar al administrado del ejercicio del instrumento, deberá realizar una nueva notificación al Municipio en los términos previstos en este capítulo.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus dependencias, no autorizará ninguna transferencia de dominio a título oneroso de los predios afectados con el Derecho de Adquisición preferente, a menos de que se caduque dicho derecho, de conformidad a lo previsto en el presente título.

Artículo Innumerado 189.- Efecto de compraventa sin notificación. - La perfección de la compraventa sin haber procedido a la notificación a la que se refiere el artículo anterior o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato. Además le faculta al Concejo Metropolitano de Quito a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis meses contados a partir de la perfección de la compraventa.

La indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

PARÁGRAFO II

DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

Artículo Innumerado 190.- 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.

Artículo Innumerado 191.- Plazo para construir.- El plazo para construir será de tres (3) años contados a partir de la respectiva notificación a los propietarios. En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a predios o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, el plazo para construir será de cinco (5) años. La enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación, que no se hubieren desarrollado.

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.

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.

Artículo Innumerado 192.- Subasta Pública.- Una vez vencidos los plazos para construir, el Alcalde mediante resolución motivada ordenará la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos previstos en los artículos precedentes.

En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

Esta resolución debe ser notificada de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

Una vez en firme, el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa de los terrenos e inmuebles correspondientes se inscribirá en el registro de la propiedad y será reflejada en el Informe de Regulación Metropolitana. Los inmuebles así afectados quedarán con prohibición de enajenar a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

Dentro de los 3 meses siguientes al registro la administración municipal deberá adelantar el procedimiento de pública subasta, que inicia con una convocatoria que debe contener la siguiente información:

1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto para el propietario inicial.
2. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.
3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al avalúo catastral del inmueble. Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio o distrito respectivo y la totalidad de la plusvalía generada desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

Artículo Innumerado 193.- Seguimiento.- El operador urbano será quien realice el seguimiento de los predios declarados para el desarrollo y construcción prioritaria en coordinación con el órgano encargado del control en el Distrito Metropolitano de Quito, además será el encargado de ejecutar el proceso de enajenación forzosa de los predios declarados por el Alcalde Metropolitano. Podrá además generar gestión y

PARÁGRAFO III ***DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL***

Artículo Innumerado 194.- 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. Las zonas especiales de interés social deberán ser planificadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo y áreas de protección, en concordancia con la normativa de vivienda de interés social que se expida para el efecto.

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.

Aquellas personas que hayan sido identificadas por la ordenanza encargada de la relocalización de las familias damnificadas y en alto riesgo no mitigable, así como aquellos que, por las características del asentamiento humano de hecho, no puedan ser incluidas en la declaratoria de regularización

prioritaria, podrán aplicar a los procesos de reubicación o reasentamiento en zonas especiales de interés social, conforme el instructivo emitido para el efecto.

El órgano responsable identificará las zonas especiales de interés social, en concordancia con los requerimientos definidos en el PUGS. Las declaraciones de zonas especiales de interés social aprobadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes zonales deberán ejecutarse a través de un plan parcial. Los planes parciales de zonas especiales de interés social y los planes parciales que incluyen zonas especiales de interés social deberán incluir la declaración.

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 195.- 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.

Previo a la ejecución de un proyecto que contemple procesos de expropiación, el órgano proponente ejercerá este instrumento de manera obligatoria mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en el Distrito Metropolitano de Quito y en la página electrónica institucional del Municipio.

Se considera entidad proponente o ejecutora a aquella entidad municipal o empresa pública que, en el ámbito de sus competencias, es responsable de la ejecución de obra pública que contemple procesos expropiatorios.

Artículo Innumerado 196.- Radio de influencia del proyecto.- La entidad ejecutora de un proyecto que requiera la ejecución de obra pública, determinará la zona de influencia de dicho proyecto y el plazo de inicio de ejecución de las obras.

Las condiciones para determinar la zona de influencia serán emitidas por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda vía resolución.

Artículo Innumerado 197.- Resolución de Anuncio del Proyecto.- La Resolución que declare el anuncio del proyecto será emitida por la entidad ejecutora, en cumplimiento con la normativa nacional y metropolitana vigente y será notificada a:

1. Los propietarios de los predios afectados, a través de la Administración Zonal correspondiente. Se utilizarán los medios de notificación previstos en la normativa nacional vigente.

2. Administración General, para que, a través de sus dependencias, garanticen el ejercicio efectivo del cumplimiento del anuncio del proyecto.
3. Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir la afectación en los bienes inmuebles que se encuentren dentro del área de influencia determinada.
4. Entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda quien incorporará una nota en los Informes de Regulación Metropolitana de los predios que se encuentren en el área de influencia del Proyecto anunciado, estableciendo el valor fijo de dichos predios, a la fecha del anuncio público de las respectivas obras y su plazo de ejecución.

Además, la Resolución se publicará en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realiza la obra, así como en la página web institucional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

La Resolución de Anuncio de Proyecto contendrá los requisitos y lineamientos establecidos en el Instructivo de aplicación del instrumento.

Artículo Innumerado 198.- Plazo de inicio de ejecución de las obras.- El proyecto deberá iniciarse en un plazo no mayor a tres (3) años desde su notificación a todos los propietarios, debiendo constar este plazo en la Resolución de Anuncio del Proyecto.

Si el proyecto no fuese iniciado en el plazo establecido, quedará sin efecto de oficio, en cumplimiento de la normativa nacional vigente, debiendo notificarse a las mismas personas naturales, jurídicas y órganos municipales determinadas en el artículo precedente, a quienes se notificó con la afectación del anuncio del proyecto.

PARÁGRAFO VI DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo Innumerado 199.- 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 propiedad municipal, 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 en el Registro de la Propiedad.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social.

En los casos definidos por la normativa nacional vigente podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo económico.

Artículo Innumerado 200.- Del Contrato de Derecho de Superficie.- En el contrato de derecho de superficie 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.

El contrato cumplirá con la normativa metropolitana y nacional vigente al momento de su suscripción.

El incumplimiento de los compromisos adquiridos en el contrato, será sancionado en función de las cláusulas y estipulaciones previstas en el contrato.

Artículo Innumerado 201.- Cumplimiento del contrato.- El incumplimiento en el deber de edificar, conservar y/o destinar a los usos establecidos en el contrato, causará la terminación del mismo.

La renuncia del derecho de superficie, el desuso y/o abandono del bien inmueble, por parte del superficiario, no lo liberan de sus obligaciones legales y contractuales.

Una vez cumplido el plazo determinado para el ejercicio del Derecho de Superficie, el administrado deberá entregar la construcción al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en óptimas condiciones arquitectónicas y estructurales de conformidad a lo previsto en la normativa metropolitana vigente y el contrato.

PARÁGRAFO VII BANCO DE SUELO

Artículo Innumerado 202.- Banco de Suelo.- Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado para destinarlos a los fines de utilidad pública establecida por las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la demás normativa metropolitana vigente.

El Banco de Suelo identificará y promoverá el desarrollo de suelo no utilizado de propiedad municipal y priorizará la utilización de los bienes inmuebles para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios, para el uso y goce de la ciudadanía, además, articulará los procesos de compra de suelo a través de mecanismos de financiamiento de desarrollo urbano.

Artículo Innumerado 203.- Artículo Innumerado 205.- Administración y gestión del Banco de suelo.- Las disposiciones contenidas en el presente instrumento serán aplicadas obligatoriamente por las entidades administrativas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y demás instituciones que intervengan en el proceso de conformación, calificación, gestión y administración del Banco de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo Innumerado 204.- De la aplicación del Banco de Suelo.- El Inventario del Banco de Suelo se constituirá por inmuebles que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adquiera a cualquier título y modalidad.

Los medios económicos para financiar la adquisición de inmuebles para incrementar el inventario del Banco de Suelo, podrán gestionarse de las siguientes fuentes:

1. Recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos;
2. Recursos provenientes de la venta de inmuebles del inventario del Banco de Suelo;

3. Rendimiento ocasionado por el usufructo de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo;
4. Asignación de presupuesto municipal;
5. Otros recursos monetarios que resulten de la propia gestión del Banco de Suelo.

Artículo Innumerado 205.- Administración y gestión del Banco de suelo.- El Banco de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, será administrado y gestionado por el Operador Urbano.

La entidad encargada de la gestión de bienes inmuebles actualizará periódicamente la base de bienes inmuebles municipales de dominio privado y notificará a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, para que determine el uso potencial o vocación de dichos bienes.

Artículo Innumerado 206.- Determinación de los usos potenciales de los inmuebles municipales.- La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda determinará los usos potenciales de los inmuebles del inventario de Banco de Suelo que constarán en una ficha individual por inmueble, de acuerdo a los criterios que defina mediante resolución administrativa.

Artículo Innumerado 207.- Actualización del inventario de Banco de Suelo.- El órgano encargado de la gestión de bienes inmuebles en coordinación con el órgano encargado del catastro del Distrito Metropolitano de Quito generarán reportes semestrales de los nuevos inmuebles que ingresen como propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y las remitirán al órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda para que determine el uso potencial o vocación de dichos bienes y su notificación al Operador Urbano.

Esta actualización se realizará y sistematizará con base en las fichas técnicas de aptitud del suelo de los inmuebles inventariados.

Artículo Innumerado 208.- Proyectos a desarrollar en inmuebles del inventario del Banco de Suelo.- La **asignación** de los inmuebles municipales del inventario del Banco de Suelo se realizará en respuesta a la solicitud escrita y debidamente motivada de la entidad municipal y/o empresa pública metropolitana interesada en desarrollar proyectos en uno o varios de los inmuebles del Banco de Suelo, a través del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.

Artículo Innumerado 209.- Proceso para la asignación de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo.- La asignación de inmuebles del inventario del Banco de Suelo deberá cumplir el siguiente procedimiento:

1. Los órganos municipales y las empresas públicas metropolitanas interesadas en desarrollar proyectos en uno o varios de los inmuebles del Banco de Suelo, solicitarán al Operador Urbano, la asignación del inmueble, para lo cual presentarán la respectiva ficha técnica del inmueble de su interés y el proyecto a desarrollarse sobre dicho inmueble, en concordancia al Catálogo de proyectos de desarrollo urbano.
2. Los requerimientos de bienes inmuebles del Banco de Suelo, previo a su asignación, serán analizados y validados a través de una Comisión Técnica del Banco de Suelo, misma que estará conformada por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda, el órgano encargado de la planificación del Distrito Metropolitano de Quito, el Operador Urbano; y

el órgano municipal o empresa pública metropolitana propietaria del bien inmueble. El órgano municipal interesada, previo a la sesión de la Comisión, deberá presentar, de ser necesarios, como insumos previos para tal sesión, los siguientes informes:

- a. Informe técnico de análisis de amenazas y riesgos del lote a intervenir, emitido por el órgano encargado de riesgos del Distrito Metropolitano de Quito.
- b. Informe técnico de aprovechamiento urbanístico del suelo, emitido por el Operador Urbano.
- c. Informe técnico de verificación de estado y uso actual del bien inmueble, que será realizado por el órgano encargado de bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.
- d. Informe técnico del uso potencial y vocación del bien inmueble de acuerdo al Inventario de Banco de Suelo emitido por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito.

La Comisión Técnica será convocada por el Operador Urbano, quien la presidirá. Los miembros de la Comisión Técnica del Banco de Suelo, actuarán con voz y voto; el órgano municipal o empresa pública metropolitana, propietaria del bien inmueble, participará únicamente con voz.

En caso de no haber acuerdo entre los miembros de la Mesa, el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda tendrá voto dirimente para la asignación del inmueble en favor del órgano municipal o empresa pública metropolitana requirente.

El Operador urbano se encargará de dar seguimiento y control para que el bien inmueble asignado sea utilizado efectivamente para el desarrollo de los proyectos y programas para los cuales fue asignado, en concordancia con el referido Catálogo de Proyectos.

En caso de que el órgano municipal y/o la empresa pública metropolitana utilicen el bien para un uso distinto para el que fue asignado, dicha asignación quedará sin efecto y el bien inmueble regresará al Banco de Suelo.

Las instituciones involucradas determinarán el mecanismo para efectivizar la respectiva asignación, en función de la normativa metropolitana y nacional vigente.

Artículo Innumerado 210.- Financiamiento para incrementar el inventario del Banco de Suelo.- Los medios económicos para financiar la adquisición de inmuebles para incrementar el inventario del Banco de Suelo, podrán gestionarse de las siguientes fuentes:

1. Recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos;
2. Recursos provenientes de la venta de inmuebles del inventario del Banco de Suelo;
3. Rendimiento ocasionado por el usufructo de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo;
4. Asignación de presupuesto municipal;
5. Otros recursos monetarios que resulten de la propia gestión del Banco de Suelo.

SECCIÓN IV
INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo Innumerado 211.- 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.

PARÁGRAFO I
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo Innumerado 212.- Definición de la Concesión Onerosa de Derechos.- La Concesión Onerosa de Derechos es el mecanismo que dispondrá el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

Artículo Innumerado 213.- 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 214.- 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 el o los códigos de edificabilidad con su respectivo coeficiente de ocupación.

La motivación de la transformación de clasificación del suelo será determinada a través del Plan Parcial por iniciativa pública promovida por el órgano encargado 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 215.- Modificación de uso del suelo.- Se determina una modificación de uso del suelo cuando se cambia el uso del suelo general y/o específico asignado por medio de un 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 establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo será efectuada a través del Plan Parcial por iniciativa pública promovida por el órgano encargado 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 216.- Parámetros para el cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por transformación de clasificación del suelo y/o 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 transformación de la clasificación del suelo y/o modificación del uso del suelo vinculada directamente al cambio de uso de suelo general y/o específico correspondiente.

El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE), contemplando las nuevas compatibilidades asignadas en el uso general y/o específico de la nueva normativa urbanística, en relación a aquellas que fueron asignadas en la norma urbanística anterior. La determinación del valor a pagar correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuada de acuerdo a lo establecido en la fórmula contenida en el anexo respectivo de la presente ordenanza.

Entendiéndose por nueva normativa urbanística a la modificación de datos de aprovechamiento urbanístico otorgada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo; o, la aprobación de un Plan Parcial.

Artículo Innumerado 217.- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.- Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo al incrementar la edificabilidad, 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 asignados edificabilidad 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 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 máxima, se deberá cumplir con lo determinado en el sistema de puntuación de estándares de edificabilidad, 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) en suelo de clasificación urbano:** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación en planta baja según los siguientes casos:

i. En suelo urbano con uso múltiple, siempre que exista edificabilidad general máxima, se permitirá el aprovechamiento de mayor 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.

ii. Para proyectos comerciales compatibles con las actividades CM4 y que se implanten en suelo urbano con uso múltiple, siempre que exista edificabilidad general máxima, se permitirá el aprovechamiento de mayor coeficiente de ocupación en planta baja únicamente

con fines comerciales permitidos, mediante la construcción de zócalos de hasta dos pisos altura, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, generando condiciones de integración con el espacio público circundante y utilizando materiales que permitan transparencia y continuidad con el exterior del establecimiento.

Adicionalmente, deberán acogerse a las condiciones arquitectónicas y estándares urbanísticos, entre éstos el estándar de fachadas activas en planta baja del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

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 según lo establecido en el estándar de espacio público y demás estándares establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

c) **Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo total en suelo de clasificación rural:** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación de suelo total según los siguientes casos:

i. En suelo rural con uso de suelo residencial rural se permitirá el 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos.

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.

ii. En suelo rural con uso de suelo de recurso natural renovable se permitirá el 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos.

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. El incremento del coeficiente de ocupación de suelo será medido desde el nivel de la planta hasta una altura máxima de 4 metros.

No se permite la aplicación del incremento del coeficiente de ocupación en pisos inferiores a la planta baja.

Artículo Innumerado 218.- Parámetros para el cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad.- El valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU20), se calculará en función del incremento de pisos sobre lo establecido en la edificabilidad básica, el incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en suelo de clasificación urbano o por el incremento de coeficiente de ocupación del suelo total en suelo de clasificación rural.

Artículo Innumerado 219.- Parámetros para el cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad.- El valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo (LMU10), se calculará en función del tamaño del lote mínimo; para aquellos casos en los que el tamaño del lote mínimo asignado en la nueva normativa urbanística sea menor al tamaño del lote mínimo de la norma anterior y el área de los lotes fraccionados sea menor al lote mínimo establecido en la normativa anterior; y siempre que el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS PB"), el número de pisos asignados en el código de edificabilidad y , sean iguales tanto en la nueva normativa urbanística como en la anterior.

Artículo Innumerado 220.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos.- La entidad responsable para determinar 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 la nueva normativa urbanística.

Artículo Innumerado 221.- 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 de la nueva normativa urbanística.

Artículo Innumerado 222.- Sujetos obligados al pago de la concesión onerosa de derechos.- El administrado obligado al pago de la concesión onerosa de derechos podrá optar por alguna de las siguientes formas de pago:

1. De contado
2. Por cronograma
3. En especie
4. Mixto

Artículo Innumerado 223.- 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 Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o la normativa urbanística correspondiente, los proyectos que tengan las siguientes características:

- a) Los proyectos de vivienda de iniciativa pública y/o privada que tengan como mínimo:
 - i. El equivalente al veinte por ciento (20%) del área útil total del proyecto 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 destinado a vivienda de interés social fuera del polígono de intervención territorial donde se encuentre el proyecto o en las zonas especiales de interés social. Incondicionalmente, dichos proyectos deberán ser desarrollados en áreas 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 ente nacional encargado del desarrollo urbano y la vivienda y/o el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través del órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda.

La vivienda de interés social, prevista en el presente acápite, estará prohibida de enajenar, para lo cual se inscribirá dicha prohibición en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. Solo podrá ser enajenada en favor de los beneficiarios identificados por el Operador Urbano, en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente para proyectos de vivienda de interés social.

- b) Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública o a la provisión de servicios públicos, incluso los promovidos por sociedades y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, en los ámbitos de la educación, salud, cultura, deporte, beneficencia, entre otros, que demuestren objetivamente la orientación de inclusión social y económica de proyectos sin fines de lucro.
- c) Se podrá aplicar un descuento en el pago de la concesión onerosa de derechos en aquellos proyectos que apliquen el instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial cumpliendo las condiciones arquitectónicas, estándares urbanísticos y particularidades propias establecidas en dicho instrumento.

Artículo Innumerado 224.- 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 225.- Emisión de Órdenes de Pago de la Concesión Onerosa de Derechos.- El Operador Urbano emitirá la orden de pago por el valor de la Concesión Onerosa de Derechos una vez que el administrado haya realizado la solicitud de emisión de la misma al Operador.

Artículo Innumerado 226.- Contrato de cumplimiento de obligaciones.- Es el acuerdo de carácter público que suscribirá el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través del Operador Urbano, con el administrado; y, por medio del cual el administrado se compromete a dar cumplimiento a los requisitos que serán detallados en las determinaciones técnicas. El referido contrato, como mínimo deberá contener: objeto, plazo de ejecución, garantías en caso de ser pertinente, multas, forma de cálculo de multas, formas de terminación del contrato, controversias, determinación del administrador, supervisor, fiscalizador, y otros aspectos que correspondan según la naturaleza del contrato.

Artículo Innumerado 227.- Rubro de la recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos.- La recaudación del pago monetario de contado o por cronograma del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos lo recaudará el Operador Urbano y se destinará 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 administrada 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 228.- Distribución de los recursos recaudados por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.- La distribución de los ingresos recaudados por el rubro de la Concesión Onerosa de Derechos deberá ser realizada técnicamente por parte del Operador Urbano, en función de la aprobación y priorización de proyectos disponibles en el Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.

Los recursos monetarios recaudados por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos y gestionado a través del “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 alimentarán el Banco de Suelos. Para tal efecto, el Operador Urbano asignará los recursos correspondientes, a las entidades municipales o empresas públicas metropolitanas proponentes de los referidos proyectos o fases de proyectos.

No será facultad del Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, negar la distribución de los recursos recaudados por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos; sin embargo, la máxima autoridad administrativa del Operador Urbano pondrá en conocimiento de los miembros del Directorio, los informes técnicos para la distribución de la Concesión Onerosa de Derechos y las resoluciones de aprobación de los proyectos por parte de la Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el Desarrollo Urbano, siendo éstos los documentos habilitantes que garantizarán la distribución de los recursos en estos proyectos.

Artículo Innumerado 229.- 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 por el Operador Urbano a través del “Rubro COD”.

Los recursos monetarios recaudados por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos y gestionado a través del “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 alimentarán el Banco de Suelos. Para tal efecto, el Operador Urbano asignará los recursos correspondientes, a los órganos municipales o empresas públicas metropolitanas proponentes de los referidos proyectos o fases de proyectos.

PARÁGRAFO II

INSTRUMENTO DE FINANCIAMIENTO PARA LA REHABILITACIÓN PATRIMONIAL

Artículo Innumerado 230.- Instrumento para financiamiento de la rehabilitación patrimonial.- Es un mecanismo para financiar proyectos de rehabilitación patrimonial, a través del pago en especie por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que los mencionados proyectos contemplen el cumplimiento de estándares y un sistema de calificación por etiquetas emitidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

Una edificación denominada “receptora”, como una de las formas de pago para acceder a la edificabilidad máxima en las zonas determinadas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes complementarios, deberá ejecutar la rehabilitación patrimonial en una edificación denominada “edificación emisora” cumpliendo con la normativa específica para edificaciones patrimoniales y obteniendo las autorizaciones respectivas.

Artículo Innumerado 231.- Ámbito de aplicación.- Aquellos proyectos que apliquen al incremento de aprovechamiento urbanístico en las zonas determinadas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes complementarios, podrán realizar el pago por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, a través de un pago en especie con proyectos de rehabilitación patrimonial, que hayan sido previamente priorizados por el órgano encargado del patrimonio del Distrito Metropolitano de Quito y formen parte del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano o que cuenten con la autorización de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, en caso de inmuebles en predios patrimoniales que no formen parte del referido catálogo.

Artículo Innumerado 232.- Componentes constitutivos del Instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial.- Los componentes constitutivos del instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial son los siguientes:

- a) **Capacidad de rehabilitación de un inmueble patrimonial:** Es la capacidad de recuperación que tiene un inmueble para devolverle su habitabilidad, seguridad estructural y constructiva a través de intervenciones que adecúen su espacio para restituir su uso originario o adaptarle a un nuevo uso y función. Dicha capacidad se medirá en función del cumplimiento de la norma técnica vigente, estándares de eficiencia energética y sostenibilidad, definidos por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda.
- b) **Inmueble patrimonial “Receptor”:** Son las edificaciones patrimoniales con capacidad de rehabilitación, que serán susceptibles de recibir el pago en especie por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos y deberán cumplir con los requisitos y lineamientos sostenibles establecidos por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda y alineándose a los programas y proyectos previstos por el órgano encargado del Patrimonio del Distrito Metropolitano de Quito.
- c) **Inmueble o proyecto “Emisor”:** Son el o los proyectos que por concepto de incremento de aprovechamiento urbanístico en las zonas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios, deban pagar el valor correspondiente por Concesión Onerosa de Derechos y escojan la modalidad de pago en especie, podrán optar por imputar dicho pago para rehabilitar un inmueble patrimonial bajo la aplicación del instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial.

Artículo Innumerado 233.- Estándares de eficiencia energética y sostenibilidad.- Los estándares de eficiencia energética y sostenibilidad que se apliquen para la rehabilitación de la edificación patrimonial serán determinados por medio de un sistema de etiquetas que establecerá el puntaje de calificación a ser alcanzado en función del cumplimiento de los referidos estándares.

El sistema de calificación de etiquetas será emitido por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda a través de resolución administrativa.

Artículo Innumerado 234.- Recuperación del costo de rehabilitación patrimonial.- La inversión realizada por el emisor a través del pago en especie por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos en un inmueble patrimonial privado, en calidad de receptor, será recuperada por el Municipio Distrito Metropolitano de Quito a través de los mecanismos previstos en los programas y proyectos del órgano encargado del patrimonio y la normativa metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 235.- Funciones del órgano encargado del patrimonio.- El órgano encargado del patrimonio del Distrito Metropolitano de Quito será el responsable de conformar una matriz de proyectos prioritarios susceptibles de rehabilitación, que cuenten con una propuesta de valoración presupuestaria de intervención. Los mencionados proyectos deberán ser aprobados por el órgano encargado de territorio, hábitat y vivienda, la subcomisión y la comisión de Áreas Históricas y Patrimonio.

Una vez conformada la matriz que se deberá actualizar periódicamente, el órgano encargado del patrimonio remitirá la referida matriz al Operador Urbano, para su inclusión en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.

Los propietarios de bienes patrimoniales que deseen beneficiarse con el instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial, deberán ingresar la solicitud de rehabilitación de su inmueble al órgano encargado del patrimonio del Distrito Metropolitano de Quito, con el fin de ser incluido en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.

SUB PARÁGRAFO II PAGO EN ESPECIE MEDIANTE UN PROYECTO DE REHABILITACIÓN PATRIMONIAL

Artículo Innumerado 236.- Pago en especie en predios patrimoniales.- El administrado podrá solicitar al Operador Urbano acogerse a la modalidad de pago en especie mediante la ejecución de proyectos de rehabilitación de predios patrimoniales o predios que se encuentren ubicados en áreas históricas del Distrito Metropolitano de Quito, mediante una petición por escrito.

El Operador Urbano y el administrado suscribirán un contrato de cumplimiento de obligaciones respecto al monto correspondiente al pago de la concesión onerosa de derechos, y el administrado rendirá una garantía a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo Innumerado 237.- Verificación de proyectos y notificación del proyecto asignado.- El Operador Urbano, previo a la aprobación de la solicitud de la modalidad de pago en especie, verificará la existencia de proyectos o fases de proyectos de rehabilitación patrimonial en el “Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano”.

En caso de que el monto imputable a la Concesión Onerosa de Derechos supere al valor total de la rehabilitación del inmueble patrimonial, el emisor podrá optar por una modalidad diferente de pago para el valor restante.

El emisor podrá proponer la rehabilitación de un inmueble específico que no conste en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, siempre que cuente con la autorización de el o los propietarios del inmueble patrimonial receptor y sea priorizado bajo la autorización de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio del Concejo Metropolitano de Quito vía resolución.

Una vez realizada la solicitud de pago en especie a través de la aplicación del instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial, cumpliendo lo estipulado en el presente capítulo, el Operador Urbano realizará el adendum pertinente al contrato de cumplimiento de obligaciones incluyendo todas las formas, modalidades de pago, plazos y obligaciones; y, notificará al administrado el proyecto a ejecutar incluyendo las especificaciones técnicas, valoración y condiciones particulares para su implementación.

Artículo Innumerado 238.- Suscripción de adendum de Contrato de cumplimiento de obligaciones.- Una vez acordadas las formas y modalidades de pago, incluyendo el pago en especie por concepto del instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial, el Operador Urbano y el Administrado suscribirán el adendum al Contrato de cumplimiento de obligaciones por pago en especie, en el que se determinarán los plazos y obligaciones para cada una de las partes.

SECCIÓN V INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

PARÁGRAFO I DEL ÁMBITO APLICACIÓN DEL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN

Artículo Innumerado 239.- Objeto.- El objeto de la presente sección es establecer el procedimiento y parámetros para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como su declaratoria de interés social de ser el caso, para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para este efecto, de conformidad con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y demás disposiciones de regularización expedidas por el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo Innumerado 240.- Finalidad.- La finalidad de esta sección es establecer el procedimiento para la declaración prioritaria, regularización, titularización y ejecución de obras en el plan parcial de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, que se encuentren con una ocupación informal del suelo, y que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en el presente Título, en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 241.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones de la presente sección son de aplicación y observancia obligatoria, en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, para

asentamientos humanos de hecho y consolidados que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito, en los siguientes casos:

- a. Asentamientos que cuentan con escrituras colectivas del o los predios que los abarquen totalmente.
- b. Asentamientos cuya propiedad esté en derechos y acciones.
- c. Asentamientos, cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona jurídica pública o privada, sin fines de lucro, del cual el titular y los beneficiarios hayan solicitado por escrito su regularización y fraccionamiento, partición o subdivisión, teniendo la obligación de transferir la propiedad individualizada de los lotes a cada uno de sus beneficiarios una vez obtenida la ordenanza de regularización, sin perjuicio de las acciones legales presentes o futuras que se pudieran interponer en su contra por el incumplimiento de la ley.
- d. Otros que justifiquen la propiedad del inmueble a regularizar mediante instrumento público legalmente inscrito en el registro de la propiedad.

PARÁGRAFO II DE LAS DEPENDENCIAS RESPONSABLES

SUBPARÁGRAFO I DE LA COMPETENCIA ADMINISTRATIVA

Artículo Innumerado 242.- Competencia administrativa sobre el proceso de regularización y de titularización.- Para el cumplimiento del objeto del presente Título, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, será el órgano técnico operativo encargado del proceso integral de regularización, esto incluye, los procedimientos administrativos previos al acto de regularización, así como los procesos posteriores a la sanción de la ordenanza de regularización que sean de sus atribuciones.

Artículo Innumerado 243.- Organización y funcionamiento.- Para efectos de este Título, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización estará conformada por un Director de la Unidad y un equipo técnico, con perfil organizativo, jurídico y administrativo, nombrado por el Alcalde o su delegado.

Artículo Innumerado 244.- Financiamiento del proceso.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, asignará al inicio de cada año fiscal, en base a su planificación anual, los recursos económicos necesarios para el ejercicio de sus funciones.

SUBPARÁGRAFO II DE LA COORDINACIÓN

Artículo Innumerado 245.- Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización.- Es un ente contable, dotada de autonomía económica, financiera, administrativa y de gestión, encargado de identificar, levantar y analizar toda la información física, social, económica y legal de los asentamientos humanos de hecho y consolidados. Canalizará con las dependencias que de acuerdo a sus responsabilidades emitan los informes debidamente motivados para el proceso de regularización.

Para el cumplimiento de estos objetivos se procesará, canalizará y resolverá los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, dentro del marco de la planificación, el ordenamiento de la ciudad y las disposiciones del presente título.

Artículo Innumerado 246.- Del órgano metropolitano encargado de territorio, hábitat y vivienda.- Determinará en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo las zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. En la fase del proceso de regularización integral del asentamiento humano de hecho y consolidado, y determinará los parámetros urbanísticos en coordinación con las dependencias metropolitanas rectoras de gestión de riesgos, coordinación territorial y participación ciudadana y empresas públicas metropolitanas.

SUBPARÁGRAFO III DE LOS INFORMES

Artículo Innumerado 247.- Del órgano metropolitano encargado de gestión de riesgos.- Identificará la factibilidad del inicio de los procesos de regularización basado en la determinación de las amenazas y exposición del territorio donde se encuentra un determinado asentamiento humano de hecho y consolidado. Además, una vez iniciado el proceso, se encargará de emitir un informe de calificación de riesgos a detalle con base en la propuesta del plan parcial de regularización.

Artículo Innumerado 248.- Del órgano metropolitano encargado de la coordinación territorial y la participación ciudadana.- Se encargará del proceso de titularización en el cual se otorgarán escrituras individuales a los beneficiarios de la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado.

Artículo Innumerado 249.- Empresas Públicas Metropolitanas.- Serán las responsables de la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, siendo prioridad el servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de residuos.

Artículo Innumerado 250.- La Administración Zonal correspondiente.- Estará facultada para ampliar motivadamente los plazos de ejecución de obras de infraestructura establecidos en los planes parciales de regularización.

Artículo Innumerado 251.- Entidades de apoyo.- Además de los órganos mencionados, las dependencias metropolitanas deberán atender con carácter prioritario los requerimientos que formule la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, dentro del marco de la planificación y ordenamiento territorial de la ciudad.

PARÁGRAFO III DE LAS GENERALIDADES DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

Artículo Innumerado 252.- Proceso Integral de Regularización.- Proceso mediante el cual se identifica, levanta y analiza toda la información física, social, económica y legal para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados en el que sus predios se encuentran en unipropiedad, derechos y acciones o en copropiedad, que son susceptibles a ser declarados como de regularización prioritaria, con el fin de habilitar el fraccionamiento del suelo a través de un plan parcial de regularización y expedido mediante una Ordenanza Metropolitana para el reconocimiento de su derecho de tenencia de la tierra otorgándoles la titularización individual de la misma, siempre que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en el presente Título.

Artículo Innumerado 253.- Etapas del proceso integral de regularización.- El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá las siguientes etapas:

- 1. De la identificación de los asentamientos:** Se identificarán georeferencialmente los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren ubicados dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito, con lo que se determinará si son o no susceptibles de ingresar al proceso de declaratoria de regularización prioritaria.
- 2. Declaratoria de Regularización Prioritaria:**
En esta fase se determinarán las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria mediante plan parcial, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, las cuales se incorporan en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Este proceso incluye el análisis de la capacidad de integración urbana, la ausencia de riesgos de la población, el respeto al patrimonio natural y cultural y la identificación de los beneficiarios.
- 3. Proceso de regularización (Plan Parcial):** Una vez culminado el proceso de declaratoria de regularización prioritaria se da inicio al proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, para el reconocimiento y determinación de los parámetros urbanísticos, aplicando la normativa establecida para estos casos.
- 4. Proceso de titularización:** En esta etapa del proceso se otorgarán las escrituras de propiedad individual a los socios o copropietarios, conforme su situación legal, a través de procesos de escrituras individuales de propiedad o partición administrativa, según el caso.
- 5. Dotación de Sistemas Públicos de Soporte:** La dotación de sistemas públicos de soporte podrá financiarse de las maneras concebidas en el presente título.

PARÁGRAFO IV DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

Artículo Innumerado 254.- Identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- La identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados a ser considerados para el análisis del Proceso de Regularización, se podrán dar bajo las siguientes condiciones:

Identificación pública: Podrá darse a través de cualquier entidad gubernamental o a través de las dependencias que conforman el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito justificando la información debidamente documentada dentro de las áreas Social, Legal y Técnica, a los requisitos determinados en el presente Título.

Identificación de parte: La comunidad y/o interesados, podrán identificar asentamientos humanos de hecho y consolidados, los mismos que se enmarquen dentro de los requisitos determinados en el presente Título.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización remitirá la información referente a la identificación de asentamientos humanos de hecho al ente rector nacional de hábitat y vivienda, para su registro particular en el Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado conforme lo determinado en la normativa nacional vigente dos veces durante cada periodo de gestión administrativa metropolitana. La primera se realizará dentro del primer año de gestión y la segunda se realizará a los dos años contados desde la primera identificación de asentamientos humanos de hecho dentro del periodo de gestión administrativa.

Artículo Innumerado 255.- Iniciativa de los procesos de regularización.- Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados podrán iniciarse de las siguientes formas:

Iniciativa pública: Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán dar por iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, previo al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en el presente Título.

Iniciativa de parte: Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán dar por iniciativa de los administrados, siempre y cuando justifiquen la propiedad, previo al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en el presente Título.

Las iniciativas deberán responder a planes, programas, proyectos y normativa vigente desarrolladas por los órganos metropolitanos.

Artículo Innumerado 256.- Planificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Con base en las iniciativas presentadas para el proceso de regularización, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, determinará los asentamientos cuya regularización deba ser promovida de forma prioritaria, en cumplimiento de las condiciones físicas, sociales, económicas, legales y técnicas de la propiedad para ser integrada en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

PARÁGRAFO V **DE LA DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA**

Artículo Innumerado 257.- Declaratoria de Regularización Prioritaria.- La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de una zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico

de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho.

El órgano encargado de la declaratoria de regularización prioritaria será la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización. Esta declaratoria se realizará en base a la información del Plan de Uso y Gestión de Suelo remitida por el órgano encargado del territorio hábitat y vivienda, y a los informes de prefactibilidad de riesgos emitidos por el órgano encargado de la gestión de riesgos.

La Declaratoria de Regulación Prioritaria se actualizará únicamente al principio de cada período de gestión, como parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización remitirá al órgano encargado del territorio hábitat y vivienda la lista de predios de asentamientos humanos de hecho considerados para la declaratoria de regularización prioritaria, misma que será incorporada en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, previa a su aprobación por parte de Concejo Metropolitano.

SUBPARÁGRAFO I DEL DIAGNÓSTICO INTEGRAL

Artículo Innumerado 258.- Requisitos.- Para determinar las zonas que deban ser objeto de procesos de regularización física y legal de forma prioritaria, será de carácter obligatorio el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Capacidad de integración urbana
- b. Respeto al patrimonio natural y cultural
- c. Ausencia de riesgos para la población
- d. Identificación de beneficiarios

Artículo Innumerado 259.- Capacidad de integración urbana.- Los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, serán aquellos ubicados en suelos con clasificación urbana y con subclasificación de suelo consolidado o no consolidado; en el caso del suelo rural, únicamente serán aquellos que se encuentren ubicados en suelos subclasificados como de expansión urbana, acorde con lo determinado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo Innumerado 260.- Respeto al patrimonio natural y cultural.- Las zonas que forman parte del patrimonio natural y cultural del Distrito Metropolitano son aquellas definidas en la subclasificación de Protección en suelo urbano y rural dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo; en consecuencia, aquellos asentamientos humanos de hecho que se encuentren emplazados en dichas zonas no podrán ser declarados de regularización prioritaria. En casos en los cuales la delimitación del asentamiento se encuentre en conflicto respecto a la clasificación y subclasificación de suelo, se solicitará al órgano responsable del Ambiente un informe de actualización o conformidad, según corresponda.

Artículo Innumerado 261.- Ausencia de riesgos para la población.- El órgano encargado de la gestión de riesgos, deberá emitir un informe de prefactibilidad sobre la susceptibilidad alta y muy alta

en relación a amenazas de movimientos en masa, flujos volcánicos y subsidencia, en el cual conste si estas son o no mitigables. Aquellos asentamientos que se encuentren en zonas con amenazas no mitigables no podrán ser declarados de regularización prioritaria.

Artículo Innumerado 262.- Identificación de beneficiarios.- Toda vez que los asentamientos humanos de hecho cumplan con los parámetros de capacidad de integración urbana, que no presenten riesgos para la población, y no se localicen en suelo urbano y rural con subclasificación de Protección dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo; deberán cumplir con los siguientes requisitos físicos y legales mínimos:

- a. La ocupación del bien inmueble a regularizarse, por un tiempo mínimo de doce (12) años previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación;
- b. Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sean personas naturales o jurídicas, de forma colectiva mediante la figura de derechos y acciones o cuerpo cierto;
- c. Propiedad del bien inmueble a nombre de una sociedad u organización Ad-Hoc.
- d. Una consolidación mínima del 65%, la cual será establecida de conformidad con los parámetros expuestos en el presente Título;
- e. Un mínimo de 20 lotes resultantes del proceso de regularización;
- f. Todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados que soliciten su regularización, deberán proponer un fraccionamiento correspondiente al número de beneficiarios.

Artículo Innumerado 263.- Ocupación.- Para demostrar la temporalidad en la ocupación, se podrán presentar uno o varios de los siguientes documentos habilitantes:

1. Escrituras y títulos de propiedad, traslaticios de dominio, legalmente inscritos en el registro de la propiedad.
2. Carta de pagos de servicios básicos.

En el caso de no cumplir con la documentación antes mencionada la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización realizará un análisis de fotogrametría para verificar su temporalidad y realidad.

Artículo Innumerado 264.- Propiedad.- Para demostrar la propiedad del inmueble se podrán presentar los siguientes documentos habilitantes:

1. Escrituras y títulos de propiedad, traslaticios de dominio, legalmente inscritos en el registro de la propiedad.
2. Mediante documento emitido por el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito se verificará que el postulante no posea otros bienes en el cantón Quito.

SUBPARÁGRAFO II

DE LA RELOCALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS DE HECHO EN ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Artículo Innumerado 265.- Asentamientos no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en áreas verdes municipales, los asentados en áreas declaradas de utilidad pública e interés social a excepción de los casos establecidos en el Título I de este Libro, y en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, los ubicados en áreas de protección, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, suelo urbano y rural con subclasificación de Protección, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores a 45°, las áreas correspondientes a cuerpos de agua en general, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.

No serán considerados aquellos asentamientos que se ubiquen en el uso de suelo de Protección Ecológica, asignados con la edificabilidad PQ (Protección de Quebrada), una vez rectificado el borde superior de quebrada en el órgano municipal competente.

En los asentamientos humano de hecho y consolidado en los cuales la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, o las demás órganos municipales competentes, identifiquen que existe un predio con una superficie afectada en la cual una parte puede habilitarse y otra no, se procederá a realizar el proceso integral de regularización en la totalidad del inmueble, identificando las zonas no afectadas y las zonas afectadas, estas últimas que no podrán ser adjudicadas y deberán ser consideradas en los procesos de relocalización.

Para ello, se podrá autorizar el fraccionamiento de la totalidad de los lotes que conforman el asentamiento humano de hecho y consolidado, procediendo posteriormente con la adjudicación individual de los lotes no afectados.

No se autorizará la adjudicación de los lotes y/o áreas afectadas por riesgos no mitigables y no regularizables. El cumplimiento de esta disposición será de responsabilidad de la Administración Zonal respectiva en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control.

SUBPARÁGRAFO III

RELOCALIZACIÓN O REUBICACIÓN DE COPROPIETARIOS UBICADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE, ZONAS DE PROTECCIÓN Y SIN CAPACIDAD DE INTEGRACIÓN URBANA

Artículo Innumerado 266.- Relocalización y reubicación de copropietarios.- En caso de que en un asentamiento humano de hecho y consolidado se ubique en suelo urbano y rural con subclasificación de Protección dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo, en zonas de alto y muy alto riesgo no mitigable o zonas de protección especial y cuya legalización entrañe riesgo para la vida o los bienes de las personas allí asentadas, se procederá a su reubicación dentro del mismo predio a partir de la determinación de mecanismos de gestión y financiamiento que se desarrollarán dentro del Plan Parcial de Regularización Prioritaria. De no ser posible la reubicación in situ, se iniciará un proceso de relocalización a las familias afectadas conforme lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Para los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidados que no sean susceptibles de regularización, el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda, y la empresa de hábitat y

vivienda, deberá identificar dentro del banco de suelo establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo predios de propiedad municipal o de propiedad privada adecuados para iniciar los procedimientos correspondientes.

Artículo Innumerado 267.- Convalidación de habilitaciones de suelo por el ex INDA y el ex IERAC.- Las habilitaciones en suelos rurales de expansión urbana para el caso de asentamientos cuyo origen sea la autorización por parte del ex Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario (INDA) y el ex Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), que se hallen debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, serán convalidadas por el órgano encargado de territorio, hábitat y vivienda, previo informe favorable que contenga: análisis de riesgos, levantamiento planialtimétrico con trama vial, áreas verdes, borde superior de quebrada y demás áreas de protección.

Artículo Innumerado 268.- Áreas verdes y de equipamiento municipal en las que no sea posible identificar propietario.- En suelos rurales de expansión urbana donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC, que hayan considerado áreas verdes y de equipamiento público que no hayan sido transferidas aún a la municipalidad, serán declaradas como bienes de uso público, conforme lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. El proceso de individualización y catastro de estos predios será de competencia de la Municipalidad.

PARÁGRAFO VI
DEL PROCEDIMIENTO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS

Artículo Innumerado 269.- Casos de aplicación.- Los procesos de regularización serán aplicados exclusivamente sobre los asentamientos humanos de hecho y consolidados declarados como de regulación prioritaria por parte del Concejo Metropolitano.

Para el caso de regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho y consolidados determinados bajo el procedimiento de expropiación especial descritos en el LIBRO IV.7 DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, TÍTULO I DEL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA, una vez que se haya obtenido la declaratoria de utilidad pública, así como la resolución de ocupación inmediata emitida por el Alcalde, y una vez realizada la transferencia de dominio del inmueble expropiado a favor del Distrito Metropolitano de Quito, deberán sujetarse a lo establecido en el presente título para su regularización y entrega individual de títulos.

Artículo Innumerado 270.- Plan parcial de Regularización Prioritaria.- Los asentamientos humanos de hecho declarados como de regularización prioritaria ingresarán al proceso regularización mediante plan parcial. El plan parcial de regularización prioritaria determina mecanismos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados y definir nueva normativa urbanística que implique la modificación de usos de suelo, la aplicación de instrumentos para intervenir la morfología del suelo y estructura predial, en las intervenciones físicas relacionadas con el

mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, y en la autorización de un mayor aprovechamiento de suelo.

Artículo Innumerado 271.- Plan parcial de regularización prioritaria .- Los asentamientos humanos de hecho declarados como de regularización prioritaria ingresarán al proceso regularización mediante plan parcial determinado en el instructivo emitido por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda.

Artículo Innumerado 272.- Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.- Con la finalidad de que la regularización atienda el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada, en las ordenanzas de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, dentro del plan parcial de regularización se hará la declaratoria de interés social del asentamiento, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

1. Falta de planificación urbanística.
2. Inseguridad jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra.
3. Viviendas con calidad estructural reducida.
4. Falta parcial o total de servicios básicos.
5. Acceso inadecuado al agua potable.
6. Superpoblación y/o hacinamiento poblacional.

Los asentamientos que cumplan las condiciones socioeconómicas, legales y físicas, serán declarados de interés social dentro del mismo proceso de regularización.

La declaratoria de Interés Social del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria, de acuerdo a la ley.

Artículo Innumerado 273.- Procedimiento de Regularización Prioritaria.- El flujo de procedimiento específico, requisitos para la formulación y aprobación del plan parcial de regularización prioritaria se encuentra definido en el Instructivo de planes parciales desarrollado para el efecto.

PARÁGRAFO VII
DEL PROCEDIMIENTO DE TITULARIZACIÓN INDIVIDUAL A FAVOR DE LOS
BENEFICIARIOS DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

SUBPARÁGRAFO I
DE LA PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LA ORDENANZA DE
REGULARIZACIÓN

Artículo Innumerado 274.- Obligación de los beneficiarios del proceso de regularización.- Los copropietarios y/o beneficiarios de los inmuebles fraccionados durante el proceso de regularización deberán protocolizar e inscribir la Ordenanza metropolitana de regularización, para el efecto podrán

solicitar a la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, que esta efectuó el proceso de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

SUBPARÁGRAFO II

DEL PROCEDIMIENTO DE TITULARIZACIÓN INDIVIDUAL DE LOS LOTES

Artículo Innumerado 275.- Titularización individual.- Una vez inscrita la ordenanza de regularización con los números de claves catastrales y números de predios individuales, los beneficiarios del proceso de regularización tendrán el plazo de tres años, contados a partir de la inscripción de la ordenanza de regularización en el Registro de la Propiedad, para inscribir sus escrituras individuales.

Transcurrido este plazo, la Unidad Técnica en Procesos de Regularización podrá ampliarlo por un año más, durante el cual la Unidad podrá acompañar el proceso de titularización individual hasta su inscripción.

La Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización brindará acompañamiento a los beneficiarios de los procesos de regularización para la titularización individual y/o partición administrativa de adjudicación de sus lotes, sin perjuicio de que los beneficiarios, con el fin de realizar los procesos de titularización individual, puedan recibir servicios legales públicos brindados por la entidad nacional rectora del desarrollo urbano y vivienda a través de los bonos de titulación, la Defensoría Pública o cualquier otra entidad pública; o, servicios legales privados, con el fin de hacer efectivos sus derechos.

Artículo Innumerado 276.- Solicitud.- Los beneficiarios del proceso de regularización para iniciar el trámite de titularización deberán presentar una solicitud por escrito o de manera digital por la parte interesada a la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización, solicitando iniciar el proceso de escrituración o partición administrativa del asentamiento humano de hecho y consolidado, con el siguiente contenido:

- a. Nombres completos del solicitante, del asentamiento humano y/o de la organización social bajo la cual se agrupan, en caso de existir;
- b. Petición concreta de iniciar el proceso de escrituración o partición administrativa;
- c. Identificación de domicilio, correo electrónico y número de teléfono para notificaciones.

Artículo Innumerado 277.- De la inadmisión de la solicitud.- En el caso de que la solicitud incumpla con los requisitos legales establecidos para el proceso de transferencia de dominio, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización inadmitirá la misma mediante oficio, debidamente motivado.

Artículo Innumerado 278.- Atención de trámites de transferencia de dominio.- La Dirección Metropolitana Tributaria, en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización, atendiendo a los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y

confianza legítima dará atención ágil en los procesos tributarios a las personas beneficiarias de los procesos de transferencia de dominio.

En consecuencia, procederá previa la presentación de los requisitos correspondientes a realizar la transferencia de dominio de los predios regularizados.

La liquidación de los valores que por este concepto se realicen, deberán emitirse en un término máximo de 5 días, contados a partir de la presentación de los documentos necesarios. De existir inconsistencias o errores en los documentos que soporten la transferencia de dominio, estos deberán ser devueltos a los usuarios en un término de 48 horas.

Los documentos que se deberán adjuntar para efectuar la transferencia de dominio son:

1. Copia de la Ordenanza, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
2. Copia de pago del impuesto predial y la contribución especial de mejoras del año actual.
3. Formulario de declaración para la liquidación de impuestos a la transferencia de dominio, con firma y sello del notario, debidamente lleno, sin enmendaduras, tachones o borrones.
4. Original y copia de la minuta con firma y sello del notario; la minuta deberá contener los valores de la transferencia.
5. Copia de cédula y certificado de votación de los intervinientes, de ser necesario.
6. Copia del poder especial o general en caso de comparecencia de apoderados.
7. Copia de nombramiento vigente del representante legal en caso de organizaciones.
8. En caso de transferencia de dominio realizada por entidades de interés social el certificado de bienes, emitido por el Registro de la Propiedad, a fin de determinar si existe o no derecho a exención; deberá encontrarse vigente al momento de realizar el trámite de transferencia de dominio.

A más de los documentos detallados no se exigirá la presentación de ningún otro documento adicional.

Artículo Innumerado 279.- Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio, así como también de las Resoluciones de Partición Administrativa a favor de los beneficiarios de la regularización, de la inscripción de las escrituras de hipoteca, y levantamiento de hipoteca, las cédulas catastrales y Resoluciones de Diferencia y/o excedente de áreas, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza.

Artículo Innumerado 280.- En base al análisis de fotogrametría en el cual se establece la temporalidad y realidad del asentamiento humano de hecho y consolidado, el órgano responsable de la inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los Procesos Administrativos Sancionadores verificará que el asentamiento humano de hecho y consolidado haya mantenido esta realidad dentro del proceso de regularización y titularización, en el caso que se compruebe que la realidad del asentamiento sufrió cambios se establecerá el proceso administrativo sancionador correspondiente.

PARÁGRAFO VIII
DEL DESARROLLO DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

Artículo Innumerado 281.- Del desarrollo de servicios e infraestructura.- La ejecución de las obras de infraestructura en los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se realizará en el plazo y condiciones determinados en su propia ordenanza de regularización a través de unidades de actuación urbanística mediante la repartición equitativa de cargas y beneficios.

El plan parcial de regularización a través de las unidades de actuación urbanística definirá la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, según las particularidades del territorio para lo cual se establecen diferentes plazos para la ejecución de obras:

Cargas locales: Su plazo de ejecución no será mayor a cinco años, pudiendo este plazo prorrogarse máximo por un período igual. El Municipio Metropolitano, por disposición de la ley y como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

Cargas generales: El plazo de ejecución de estas cargas no estarán vinculadas al plazo de ejecución de las cargas locales y al levantamiento de hipoteca.

El desarrollo, ejecución, garantías y liberación de garantías de las cargas generales se plantearán dentro del plan parcial de regularización.

Las obras de servicios e infraestructura podrán financiarse de tres maneras:

- **Gestión pública:** Se financiarán a través del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual deberán incluir en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios en asentamientos humanos regularizados. Las inversiones se recuperan a través de la recaudación de la contribución especial de mejoras, conforme a lo determinado en el artículo 569 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización.
- **Gestión privada:** Se financiarán a través de los aportes directos de los beneficiarios mediante los instrumentos de gestión definidos en el plan parcial de regularización, para lo cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá hacer el seguimiento y fiscalización de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución por mejoras para los beneficiarios.
- **Gestión compartida:** Se financiarán a través del aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios del asentamiento humano y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o de cualquier entidad pública o privada, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre ambas partes. En este caso a los aportantes se les aplicará lo dispuesto en el artículo 281 del Código Orgánico de Organización

Territorial Autonomía Descentralización , en consecuencia habrá derecho a la exención del pago de la contribución especial por mejoras.

Artículo Innumerado 282.- Garantías.- Las obras de infraestructura determinadas en las cargas locales de cada unidad de actuación urbanística que deban ejecutarse, constituye una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en la ordenanza de regularización del mismo. Su ejecución deberá estar respaldada por una garantía constituida mediante hipoteca a favor de la municipalidad sobre cada uno de los lotes materia del proceso de regularización.

Se prohíbe solicitar garantías adicionales a las establecidas en este instrumento.

En caso de que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, en garantía de las obras de infraestructura, deba hipotecar los predios en favor de la municipalidad, se podrá aceptar la garantía hipotecaria en segunda, de tal forma que los deudores hipotecarios, puedan garantizar en primera a cualquier entidad del sector financiero público o privado.

Las obras de infraestructura determinadas como cargas generales no están sujetas al levantamiento de hipotecas por cargas locales.

Artículo Innumerado 283.- Levantamiento de hipoteca.- El levantamiento de hipoteca se realizará una vez que se hayan ejecutado la totalidad de las obras de infraestructura correspondientes a las cargas locales determinadas en cada unidad de actuación urbanística. Sin embargo, de lo establecido se podrá autorizar el levantamiento parcial de hipoteca en los siguientes casos:

- a. Cuando se haya ejecutado hasta un 70% de la totalidad de las obras.
- b. Cuando la solicitud de levantamiento parcial de hipoteca corresponda a una etapa del asentamiento regularizado. La Administración Zonal correspondiente será el órgano encargado de realizar este procedimiento.

Artículo Innumerado 284.- Subrogación.- La subrogación de las obligaciones contraídas en lo referente a la ejecución de las obras de infraestructura y sobre las garantías entregadas, podrá ser subrogada previo la autorización de la municipalidad, para tal efecto la Administración Zonal, deberá otorgar la autorización para la subrogación solicitada previo solicitud de parte. Cuando el producto de la venta del predio individual regularizado sea para afrontar los gastos de enfermedades catastróficas, terminales o degenerativas del propietario, cónyuge, compañera o compañero en unión de hecho o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad lo que se deberá acreditar mediante certificado emitido por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o cualquier otro hospital público, o cuando el propietario sea una persona de la tercera edad, la Administración Zonal correspondiente podrá levantar la hipoteca siempre y cuando el comprador se subrogue a las obligaciones y garantías constituidas a favor de la Municipalidad.

PARÁGRAFO IX

DE LOS RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Artículo Innumerado 285.- Acciones Legales.- En caso de que los representantes de los asentamientos beneficiados con el proceso de regularización deciden instaurar acciones legales en

defensa de los beneficiarios del asentamiento, dentro del proceso de regularización, la municipalidad a través de las administraciones zonales, instancias de control y la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, deberá brindar apoyo y asistencia legal de acuerdo al artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo Innumerado 286.- Reclamos de terceros interesados.- Los actos administrativos producidos dentro del proceso de regularización podrán ser impugnados en vía administrativa exclusivamente con efecto devolutivo, o en vía judicial, de acuerdo a la ley, sin perjuicio de la presunción de legalidad y legitimidad de la que estos actos disponen.

Artículo Innumerado 287.- 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 288.- Etapas del proceso integral de regularización.- El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá las siguientes etapas:

- 1. De la identificación de los asentamientos:** Se identificarán georeferencialmente los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren ubicados dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito, con lo que se determinará si son o no susceptibles de ingresar al proceso de regularización.
- 2. Declaratoria de Regularización Prioritaria:** A través de la declaratoria de regularización prioritaria, se establecerá las zonas en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo , que podrán ser objeto de ingreso al proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, que les permitirá reconocer el fraccionamiento del suelo, la capacidad de integración urbana, la ausencia de riesgos de la población, el respeto al patrimonio natural y cultural y la identificación de los beneficiarios
- 3. Plan Parcial de Regularización Prioritaria:** Esta fase es el inicio del proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, para el reconocimiento y aprobación del fraccionamiento del suelo y determinación de los parámetros urbanísticos, aplicando la normativa establecida para estos casos.
- 4. Proceso de titularización:** En esta etapa del proceso se otorgarán las escrituras de propiedad individual a los socios o copropietarios, conforme su situación legal, a través de escrituras individuales de propiedad o mediante el proceso de partición administrativa, según el caso.
- 5. Dotación de Sistemas Públicos de Soporte:** La dotación de sistemas públicos de soporte podrá financiarse mediante gestión pública, privada o compartida.

Artículo Innumerado 289.- 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 el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de conformidad a lo previsto en este título. Para tal efecto, se contará con un diagnóstico integral que contenga:

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

Para aquellos asentamientos de hecho que se localicen en zonas que presenten riesgos para la población, o sobre las áreas declaradas de protección natural o cultural en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, estarán sujetos a la relocalización, para el efecto, se aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Para aquellos asentamientos de hecho que se localicen en suelos rurales y aquellos que no cumplan con los parámetros de integración urbana, podrán acogerse al procedimiento establecido para la declaratoria de propiedad horizontal.

Una vez identificados las zonas y sus respectivos beneficiarios, se realizará la Declaratoria de Regularización Prioritaria, la cual 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.

Artículo Innumerado 290.- Regularización de asentamientos de hecho.- Se regularizarán los asentamientos humanos de hecho, a través del plan parcial de regularización, considerandos en la Declaratoria de Regularización Prioritaria.

En los asentamientos de hecho que no hayan sido considerados, se les 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 los órganos 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.

Artículo Innumerado 291.- Plan parcial de Regularización Prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria se utilizará para determinar los mecanismos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, los programas para su regularización, para definir nueva normativa urbanística que implique la modificación de usos de suelo, la aplicación de instrumentos para intervenir la morfología del suelo y estructura predial, en las intervenciones físicas

relacionadas con el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, y en la autorización de un mayor aprovechamiento de suelo.

Artículo Innumerado 292.- Procedimiento de Regularización Prioritaria.- El flujo de procedimiento específico, requisitos y particularidades del plan parcial de regularización prioritaria se encuentra definido en el Instructivo de planes parciales emitido por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda.

SECCIÓN VI DE LA GESTIÓN URBANA

PARÁGRAFO I DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

Artículo Innumerado 293.- Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.- El Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano será conformado por proyectos o fases de 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, y aprobado a través de resolución de la Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.

Artículo Innumerado 294.- Remisión de lineamientos de política territorial para la selección de proyectos al Operador Urbano.- El órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda y el órgano encargado de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito remitirán al Operador Urbano, los lineamientos de política territorial para la selección de proyectos o fases de proyectos que conformarán el Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano, 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 295.- Remisión de lineamientos de política territorial para la selección de proyectos a los órganos municipales y a las empresas metropolitanas.- Una vez recibidos los lineamientos de política territorial, el Operador Urbano coordinará y remitirá los mismos a los órganos municipales y a las empresas metropolitanas competentes para que sean considerados obligatoriamente en la formulación de la proforma correspondiente, donde constarán los proyectos que deseen ser seleccionados para financiarse con los recursos de la concesión onerosa de derechos.

Artículo Innumerado 296.- 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 factibilidad de los mismos, podrán ser enviados al Operador Urbano para su evaluación.

Los estudios de factibilidad de los proyectos no podrán exceder el diez por ciento (10%) del monto total correspondiente al valor a cancelar por concepto de concesión onerosa de derechos.

Artículo Innumerado 297.- De los órganos municipales y empresas metropolitanas habilitadas a proponer proyectos para conformar el Catálogo.- Los órganos municipales y empresas metropolitanas que se encuentran habilitadas a remitir al Operador Urbano los referidos proyectos o fases de proyectos son:

- a) El órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda;
- b) El órgano encargado de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
- c) El órgano encargado de la coordinación territorial y participación ciudadana; y,
- d) Los órganos y empresas metropolitanas competentes.

Artículo Innumerado 298.- Análisis, evaluación y selección de los proyectos propuestos para conformar el Catálogo.- Una vez que los órganos municipales y las empresas metropolitanas remitan al Operador Urbano los proyectos o fases de 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 factibilidad, el Operador Urbano devolverá el proyecto justificando la motivación de su devolución. El órgano 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 Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.

Artículo Innumerado 299.- Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.- La Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano estará conformada por el órgano encargado del territorio hábitat y vivienda, el órgano encargado de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Operador Urbano, y será la encargada de la revisión, priorización y aprobación de los proyectos que conforman el Catálogo de Proyectos para su ejecución.

Artículo Innumerado 300.- Priorización de proyectos y aprobación del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.- La Comisión Técnica determinará la priorización de los proyectos que forman parte del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano; y, aprobará dicho catálogo a través de resolución.

Los proyectos que conformen el Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano serán financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos, y su ejecución podrá ser

efectuado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de los órganos y empresas metropolitanas competentes; o, por el administrado cuando la forma de pago sea en especie.

Artículo Innumerado 301.- Obligatoriedad de seguimiento y fiscalización de los proyectos propuestos.- Los proyectos o fases de proyectos priorizados del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, cuya ejecución haya sido dispuesta, estarán sujetos al seguimiento y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas, legales y administrativas dictaminadas para su ejecución.

Las entidades municipales y empresas metropolitanas proponentes de los proyectos del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano y cuya ejecución haya sido dispuesta deberán efectuar el seguimiento y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas dictaminadas para su ejecución.

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

Artículo Innumerado 302.- Supervisión de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos.- El Operador Urbano realizará la supervisión de los proyectos del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, excepto de aquellos que haya sido proponente, para aquellos casos, la supervisión será efectuada por las administraciones zonales.

PARÁGRAFO II OPERADOR URBANO

Artículo Innumerado 303.- Operador Urbano.- El Operador Urbano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se constituye como gestor y ente ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos, y de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el presente documento normativo y en los instrumentos complementarios de planificación y gestión.

Artículo Innumerado 304.- Objeto.- El Operador Urbano será el encargado de promover, fomentar, administrar y gestionar el suelo y la oferta de suelo para la vivienda con énfasis en la vivienda de interés social en cualquiera de sus modalidades, en arrendamiento, uso o propiedad; la habilitación de equipamientos y espacios públicos, así como el desarrollo de dotaciones en infraestructura necesarias para garantizar el hábitat, el acceso al derecho a la ciudad, el derecho a la vivienda y el disfrute y goce de un hábitat adecuado, seguro y digno, con integración social, con el fin de alcanzar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad.

Artículo Innumerado 305.- Atribuciones y Responsabilidades del Operador Urbano. - Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el Operador Urbano deberá:

- 1) Ejecutar las políticas de densificación, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana, establecidas en los instrumentos de planificación territorial.

- 2) Gestionar integralmente los programas, proyectos y/o planes especiales, desarrollo de unidades de actuación urbanística, proyectos de hábitat y vivienda con finalidad social y demás instrumentos contemplados en la legislación nacional o local vigente, con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la normativa vigente.
- 3) Gestionar y ejecutar intervenciones urbanas integrales dispuestas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes complementarios.
- 4) Adquirir por expropiación u otros mecanismos autorizados en la normativa correspondiente, los predios vinculados a planes parciales y polígonos de intervención territorial. Podrá recomendar la aportación de bienes, enajenarlos a entidades gestoras, así como realizar la enajenación forzosa de aquellos bienes que sean necesarios para las operaciones urbanas; adquisición de bienes inmuebles que permitan garantizar el acceso equitativo a las tierras y evitar la especulación del suelo, o la integración inmobiliaria de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística, conforme a la normativa que le faculte para el efecto.
- 5) Gestionar y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el inventario del Banco de Suelo para ejecutar proyectos de desarrollo urbano, e inmobiliario que contemple además viviendas de interés social.
- 6) Administrar y gestionar el Banco de Suelo para intervenciones de desarrollo urbano, según lo establecido en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.
- 7) Gestionar el suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda bajo los lineamientos de la planificación territorial, dotación de infraestructura y equipamiento.
- 8) Declarar, previa autorización municipal, áreas o suelo de desarrollo prioritario y proceder a la subasta pública de los bienes declarados de conformidad a lo establecido en la normativa correspondiente.
- 9) Mejorar la vivienda y su entorno desde una visión integral y con participación comunitaria, respetando la integralidad del hábitat, el uso eficiente de los espacios públicos y la conservación de los recursos naturales.
- 10) Contribuir a la renovación urbana, y al mejoramiento del hábitat, mediante la habilitación y reparación de espacios urbanos subutilizados, potenciando la oferta de un hábitat seguro y una vivienda digna.
- 11) Recibir, administrar y canalizar los aportes de organismos nacionales e internacionales, destinados a la consolidación, diseño, construcción, desarrollo y operación de proyectos enmarcados en la planificación urbana municipal.
- 12) Propiciar acuerdos y concertar la participación de entidades públicas y privadas, nacionales e internacionales que permitan promover acciones para el desarrollo de proyectos integrales de hábitat y vivienda, y que contribuyan a la reducción del déficit cuantitativo y cualitativo habitacional.
- 13) Coordinar con los órganos municipales en la planificación de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que requieran como fuente de financiamiento los recursos por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.
- 14) Gestionar la obtención de los recursos de financiamiento para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con su objeto, con mayor énfasis en vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.
- 15) Generar el derecho de superficie en inmuebles de su propiedad y aquellos que sean parte del inventario del Banco de Suelo.
- 16) Realizar, de ser el caso, el anuncio del proyecto sobre terrenos que sean útiles para la ejecución de proyectos habitacionales de interés social y sistemas públicos de soporte.

- 17) Coordinar con los demás órganos municipales la promoción y ejecución de planes y proyectos relacionados con su objeto.
- 18) Aportar inmuebles a unidades de actuación urbanística y planes parciales, con el fin de contribuir a las políticas de consolidación de la ciudad.
- 19) Generar y administrar una base de datos cuantitativos y cualitativos de déficit de vivienda que contenga un listado de posibles beneficiarios para proyectos de vivienda de interés social.
- 20) Celebrar cualquier acto, contrato o convenio, de participación, sea como participe activo o como participe inactivo, consorcios, uniones temporales de empresas, asociaciones, contratos de riesgo comparativo, alianzas estratégicas y cualquier otra forma lícita de colaboración que tienda al desarrollo de su objeto.
- 21) Propiciar la creación de fondos para créditos blandos cuyo destino sea la adquisición de suelo y construcción de vivienda de interés social en mediano y/o largo plazo.
- 22) Fiscalizar de manera directa o indirecta, según corresponda, las obras ejecutadas en razón de su objeto, como alianzas público privadas, alianzas estratégicas o cualquier otra forma de alianza que permita la consecución de los objetivos del Operador Urbano.
- 23) Recaudar, gestionar y asignar recursos de la Concesión Onerosa de Derechos para la implementación de las políticas establecidas en el Ordenamiento Territorial, Herramientas de Gestión de Suelo y generación de desarrollo urbano y vivienda.
- 24) Supervisar de manera directa o a través de las Administraciones Zonales competentes, según corresponda, los proyectos e intervenciones gestionados a través de recursos provenientes de la Concesión Onerosa de Derechos.
- 25) Gestionar los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios para garantizar el desarrollo de los proyectos a ser aplicados mediante los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión y ejercer las competencias y atribuciones que le correspondan en relación con la gestión urbana e inmobiliaria.
- 26) Desarrollar el modelo de gestión de las unidades de actuación urbanísticas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, que incluye el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- 27) Estructurar la propuesta de los proyectos o fases de proyectos que conformarán el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.
- 28) Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Banco de Suelo y en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.
- 29) Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el ámbito de sus atribuciones, funciones y responsabilidades.
- 30) Generar o requerir a los órganos competentes los insumos e indicadores necesarios para poder determinar y elaborar los planes, programas y proyectos de vivienda y desarrollo urbano acorde a las necesidades de la ciudad y población.
- 31) Celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con su objeto como operador urbano.
- 32) Cumplir las demás atribuciones y responsabilidades establecidas en el Código Municipal en el título respecto de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; y,
- 33) Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.

CAPÍTULO VIII PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

SECCIÓN I PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Artículo Innumerado 306.- Ordenación del paisaje.-

1. Los instrumentos de planificación contendrán estudios del paisaje que permitan evaluar sus incidencias en las actividades a desarrollar.
2. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, con 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.

SECCIÓN II PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS

Artículo Innumerado 307.- 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 proceso de deslizamiento de tierra,

Artículo Innumerado 308.- Áreas de protección de quebradas.-

1. En quebradas se observarán las siguientes condiciones:
 - a) 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) 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) 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. Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el órgano 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.
3. 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.
4. En los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección.
5. 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 órgano responsable del catastro metropolitano, sobre el estado de la propiedad y área rellenada e informe favorable de la empresa pública metropolitana competente.
6. 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.
7. En caso de que las quebradas rellenas 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.

SECCIÓN III

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA

Artículo Innumerado 309.- 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 órgano 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 órgano 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 corresponderán 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 órgano 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 310.- 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.

SECCIÓN IV ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Artículo Innumerado 311.- Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, 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.

SECCIÓN V RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Artículo Innumerado 312.- 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 313.- 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 314.- 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.

SECCIÓN VI CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Artículo Innumerado 315.- 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 utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

SECCIÓN VII PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo Innumerado 316.- 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.

SECCIÓN VIII ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Artículo Innumerado 317.- 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.

SECCIÓN IX PATRIMONIO CULTURAL

Artículo Innumerado 318.- 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 IX DEL ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I GENERALIDADES

Artículo Innumerado 319.- El sistema de espacio público está constituido por bienes de propiedad público y/o privada.

Artículo Innumerado 320.- Definición Única de Espacio Público.- Es todo suelo o bien público de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de uso público que en su conjunto organiza y moldea a la ciudad. Es un espacio versátil y adaptativo en el que todas las personas tienen derecho a acceder, estar, interactuar y/o circular libremente, donde coexisten diversidad de actividades permitidas individuales, colectivas, simbólicas, de intercambio y diálogo, en el que se desarrolla la vida cotidiana en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad; contiene infraestructuras y servicios en general para garantizar su funcionalidad y calidad del hábitat desarrollados en el espacio físico aéreo, superficie y subsuelo del Distrito Metropolitano de Quito.

El espacio público incorpora elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos, patrimoniales, culturales, naturales, de servicios, ecosistémicos, y todos aquellos que permitan alcanzar los principios nacionales e internacionales que tengan por objeto eficiencia funcional, seguridad, sostenibilidad ambiental, resiliencia, mitigación y adaptación al cambio climático, justicia social, diversidad cultural, equilibrio entre lo urbano y lo rural, valor estético y paisajístico; y, permite la relación e integración con espacios complementarios de dominio público y privado.

Artículo Innumerado 321.- Los componentes del sistema espacio público.- Constituyen componentes del sistema del espacio público los siguientes, los mismos que tendrán planificación y gestión propia, según su naturaleza.

- a. **Espacio Público:** Es el suelo o bien público destinado al uso público como las vías, calles, senderos, bulevares, alamedas, pasajes, chaquiñanes, escalinatas, parques lineales, parques, plazas, miradores, y otros determinados en la normativa nacional, así como sus subcomponentes y elementos que forman parte de las diferentes infraestructuras.
- b. **Espacio público condicionado:** Es el suelo o bien público de uso público que por su naturaleza o topografía condiciona el acceso o libre circulación de las personas, entendiéndose a éstos como taludes, quebradas o ríos inaccesibles que son parte del patrimonio natural, cuyo uso y disfrute es a través de la contemplación y que cumplen funciones ecológicas o ambientales.
También se considera como espacio público condicionado al bien de uso público que requiere de una gestión especial, como el mercado, casa comunal, concha acústica u otros de servicio comunitario que se encuentren determinados en la normativa nacional.
- c. **Espacios complementarios:** Son todos los suelos o bienes de dominio público o privado que no corresponden a los bienes públicos de uso público previstos en la normativa nacional vigente, pero se relacionan o complementan a estos últimos bienes por los siguientes casos:

1. Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos destinados al uso público.
2. Suelo, bien o todo tipo de edificación o elemento público o privado que se encuentre en el campo visual a escala humana desde el espacio público y que forman parte del paisaje natural y/o cultural.
3. Suelo o bien de propiedad pública o privada que complementariamente permiten, a través de la conectividad, mejorar la funcionalidad y organización de la ciudad u otros asentamientos humanos en los siguientes ámbitos:
 - i. De la movilidad: Permiten conformar redes peatonales y fomentar la caminabilidad, a través de la conexión de la vía pública mediante pasajes o corazones de manzana producto de la utilización de retiros o la planta baja de un lote de propiedad pública o privada. Asimismo, se considera en este ámbito cualquier elemento instalado en los espacios de dominio público o privado que permita mejorar la funcionalidad de la infraestructura de la movilidad y fomentar la intermodalidad.
 - ii. Ecológico ambiental: Permiten conformar corredores verdes en el espacio público complementariamente con el espacio privado, para cumplir con una función ecológica y/o ambiental a fin de mejorar el hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos. Asimismo, se consideran en este ámbito cualquier elemento que se encuentre en los espacios de dominio público o privado que permita mejorar la funcionalidad de la infraestructura verde y/o azul definidas en el presente instrumento.
4. Otros de similar naturaleza que se destinen para el uso público.

Los instrumentos normativos relacionados a la planificación, gestión y normativa técnica del espacio público, contemplarán lo estipulado en el presente artículo.

Artículo Innumerado 322.- De la categorización del espacio público.- Comprende en la categorización del sistema de espacio público cuatro niveles multi-escala desde lo general hasta una escala específica, y a su vez, se relaciona con las diferentes infraestructuras que permiten la funcionalidad del sistema. La categorización se explica en cuadros se organizan de la siguiente manera:

- a) Nivel I: Grupos del sistema de espacio público
- b) Nivel II: Tipos de espacio público
- c) Nivel III: Subcomponentes del espacio público
- d) Nivel IV: Mobiliario urbano
- e) Tipos y definiciones de infraestructura (transversal)
- f) Definiciones de Nivel I
- g) Definiciones de Nivel II

Del Nivel I: Grupos del sistema de espacio público

COMPONENTE	COD.	NIVEL I: GRUPOS
I. Espacio Público	EP.001	Red Vial Cantonal Urbana
	EP.002	Red de Parques Distritales
	EP.003	Red de Plazas Distritales
	EP.004	Red de Miradores
	EP.005	Áreas de revitalización y verde urbano
II. Espacio Público Condicionado	EPC.01	Por su geografía o topografía
	EPC.02	Al servicio comunitario
III. Espacio Complementario	EC.001	Edificaciones
	EC.002	Vías complementarias
	EC.003	Parques complementarios
	EC.004	Plazas complementarias
	EC.005	Áreas complementarias
	EC.006	Bienes afectados al servicio público instalados en el EP

Del Nivel II: Tipos de espacio público - Componente I"

COD.	NIVEL I GRUPOS	COD.	NIVEL II TIPOS	INFRAESTRUCTURA PRINCIPAL
EP.001	Red Vial Cantonal Urbana	EP.001.01	Vía Expresa	Vial
		EP.001.03	Vía Arterial	Vial
		EP.001.04	Vía Colectora	Vial
		EP.001.05	Vía Local	Vial
		EP.001.06	VL. Sendero	Vial
		EP.001.07	VL. Pasaje	Vial
		EP.001.08	VL. Escalinata	Vial
		EP.001.09	Vía aérea	Vial
EP.002	Red de Parques Distritales	EP.002.01	Parque Metropolitano Ecológico	Verde
		EP.002.02	Parque Metropolitano Urbano	Verde
		EP.002.03	Parque de Ciudad	Verde
		EP.002.04	Parque Lineal	Verde
		EP.002.05	Parque Vecinal	Verde
		EP.002.06	Parque de Cercanía	Verde
		EP.002.07	Bulevar	Recreativa
		EP.002.08	Parque de bolsillo	Naranja
		EP.002.09	Parque Infantil	Recreativa
EP.003	Red de Plazas Distritales	EP.003.01	Mayor	Cultural
		EP.003.02	Central	Cultural
		EP.003.03	Menor	Naranja
		EP.003.04	Plazoleta	Cultural
EP.004	Red de Miradores	EP.004.01	Mirador urbano	Turística
		EP.004.02	Mirador rural	Turística
		EP.004.03	Corredor o ruta de contemplación	Turística
EP.005	Áreas de revitalización	EP.005.01	Jardín urbano	Verde
		EP.005.02	Jardín de lluvia	Azul
		EP.005.03	Huerto urbano	Verde
		EP.005.04	Cancha recreativa	Recreativa
		EP.005.05	Área verde de conversión	Verde
		EP.005.06	Área gris de Conversión	Cultural

Del Nivel II: Tipos de espacio público - Componentes II y III

COMPONENTE	COD.	NIVEL I GRUPOS	COD.	NIVEL II TIPOS	INFRAESTRUCTURA PRINCIPAL
II. Espacio Público Condicionado	EPC.01	Por su geografía o topografía	EPC.01.01	Quebrada abierta	Azul y verde
			EPC.01.02	Río	Azul y verde
			EPC.01.03	Talud	Verde
			EPC.01.04	Otros similares	Indeterminado
	EPC.02	Al servicio comunitario	EPC.02.01	Casa comunal	Cultural
			EPC.02.02	Mercado	de Comercio
			EPC.02.03	Espacio deportivo recreativo	Recreativa
			EPC.02.04	Balneario	Recreativa
			EPC.02.05	Otros al servicio comunitario	Indeterminado
III. Espacio Complementario	EC.001	Edificaciones			Indeterminado
	EC.002	Vías complementarias			Vial
	EC.003	Parques complementarios			Verde
	EC.004	Plazas complementarias			Cultural/Naranja
	EC.005	Áreas complementarias			Indeterminado
	EC.006	Bienes afectados al servicio público instalados en el EP			

Nivel III: Subcomponentes del espacio público

COD.	NIVEL III SUBCOMPONENTES	NIVEL II COMPONENTES	COD.	NIVEL III SUBCOMPONENTES	NIVEL II COMPONENTES
III.a	Acera	EP.001.01 EP.001.02 EP.001.03 EP.001.04 EP.001.05 EP.001.09 EP.001.10 EP.004.03	III.g	Carril exclusivo de transporte público	EP.001.01 EP.001.02 EP.001.03 EP.001.04
III.b	Calzada	EP.001.01 EP.001.02 EP.001.03 EP.001.04 EP.001.05 EP.001.09 EP.001.10 EP.001.12	III.h	Estacionamiento	EP.001.01 EP.001.02 EP.001.03 EP.001.04 EP.001.05 EP.001.06 EP.002.01 EP.002.02 EP.002.03 EP.002.04 EP.002.05 EP.002.06
III.c	Parterre	EP.001.01 EP.001.02 EP.001.03 EP.001.04	III.i	Sendero	EP.002.01 EP.002.02 EP.002.03 EP.002.04 EP.002.05 EP.002.06 EPC.01.01 EPC.01.03
III.d	Redondel	EP.001.01 EP.001.02 EP.001.03 EP.001.04 EP.001.05			
III.e	Isleta	EP.001.01 EP.001.02 EP.001.03 EP.001.04 EP.001.05	III.j	Área verde	EP.001.01 EP.001.02 EP.001.03 EP.001.04 EP.001.05 EP.001.07 EP.001.08 EP.001.09 EP.002.01 EP.002.02 EP.002.03 EP.002.04 EP.002.05 EP.002.06 EP.002.08 EP.003.01 EP.003.02 EP.003.03 EP.003.04 EP.004.01 EP.004.02 EP.004.03
III.f	Ciclovia	EP.001.01 EP.001.02 EP.001.03 EP.001.04 EP.001.05 EP.001.06 EP.001.07 EP.001.10 EP.001.12 EP.002.01 EP.002.02 EP.002.03 EP.002.04 EP.002.05 EP.002.06			

Nivel III: Subcomponentes del espacio público

COD.	NIVEL III SUBCOMPONENTES	NIVEL II COMPONENTES
III.k	Sendero	EP.002.01 EP.002.02 EP.002.03 EP.002.04 EP.002.05 EP.002.06 EP.002.08 EPC.01.01 EPC.01.02 EPC.01.03 EPC.01.04
III.l	Jardín urbano	EP.001.01 EP.001.02 EP.001.03 EP.001.04 EP.001.05 EP.001.07 EP.001.08 EP.001.09 EP.002.01 EP.002.02 EP.002.03 EP.002.04 EP.002.05 EP.002.06 EP.002.08 EP.003.01 EP.003.02 EP.003.03 EP.003.04 EP.004.01 EP.004.02 EP.004.03

COD.	NIVEL III SUBCOMPONENTES	NIVEL II COMPONENTES
III.m	Jardín de lluvia	EP.001.01 EP.001.02 EP.001.03 EP.001.04 EP.001.05 EP.001.07 EP.001.08 EP.001.09 EP.002.01 EP.002.02 EP.002.03 EP.002.04 EP.002.05 EP.002.06 EP.002.08 EP.003.01 EP.003.02 EP.003.03 EP.003.04 EP.004.01 EP.004.02 EP.004.03
III.n	Cancha multiuso	EP.002.01 EP.002.02 EP.002.03 EP.002.04 EP.002.05 EP.002.06
III.ñ	Cancha fútbol o simi	EP.002.02 EP.002.03

Nivel IV: Elementos o Mobiliario Urbano (E-MU)

COD.	NIVEL IV.01 GRUPO	COD.	NIVEL IV.01.1 ELEMENTOS / MOBILIARIO URBANO	COD.	TIPO DE INFRAESTRUCTURA
E-MU.01	De ambientación	E-MU.01.001	Luminaria	I.13	Eléctrica y energética
		E-MU.01.002	Banca	NA	NA
		E-MU.01.003	Mesa	NA	NA
		E-MU.01.004	Juegos infantiles	I.05	Recreativo
		E-MU.01.005	Juegos biosaludables	I.10	Salud
		E-MU.01.006	Juegos en general	I.05	Recreativo
		E-MU.01.007	Kiosko, o mobiliario para el comercio y servicio	I.08	De comercio
		E-MU.01.008	Pileta	I.05	Recreativo
		E-MU.01.009	Rampa	I.01	Vial
		E-MU.01.010	Bordillo	I.01	Vial
		E-MU.01.011	Rejilla	I.11	Gris
		E-MU.01.012	Maceta	NA	NA

Nivel IV: Elementos o Mobiliario Urbano (E-MU)

COD.	NIVEL IV.01 GRUPO	COD.	NIVEL IV.01.1 ELEMENTOS / MOBILIARIO URBANO	COD.	TIPO DE INFRAESTRUCTURA
E-MU.02	Vegetación urbana	E-MU.02.001	Arbolado urbano en vía	I.02	Verde
		E-MU.02.002	Arbolado urbano en espacio abierto	I.02	Verde
		E-MU.02.003	Arbusto urbano	I.02	Verde
		E-MU.02.004	Herbácea urbana	I.02	Verde
E-MU.03	Salud e higiene	E-MU.03.001	Baño público	I.11	Gris
		E-MU.03.002	Basurero o papelera	I.14	Aseo e higiene
		E-MU.03.003	Puntos limpios	I.14	Aseo e higiene
		E-MU.03.004	Contenedores de residuos sólido, o de reciclaje	I.14	Aseo e higiene
E-MU.04	Comunicación	E-MU.04.01	Nomenclatura domiciliaria o de vías urbanas	I.01	Vial
		E-MU.04.02	Señalética informativa, mapas de localización de lugares de interés	I.07	Turística
		E-MU.04.03	Panel informativo de las condiciones ambientales como temperatura, contaminación del aire, otros.	I.010	Salud
		E-MU.04.04	Cartelera pública	NA	NA
		E-MU.04.05	Buzón público	NA	NA
		E-MU.04.06	Reloj público	NA	NA
		E-MU.04.07	Teléfono público	I.12	Telecomunicaciones
		E-MU.04.08	Otros elementos o mobiliario urbanos relacionados con la comunicación.	NA	NA
E-MU.05	Transporte	E-MU.05.01	Parada de bus convencional	I.01	Vial
		E-MU.05.02	Parada de bus BRT	I.01	Vial
		E-MU.05.03	Boca de Metro	I.01	Vial
		E-MU.05.04	Estacionamiento de bicicletas	I.01	Vial
		E-MU.05.05	Parquímetros	I.01	Vial
		E-MU.05.06	Cargadores para vehículos eléctricos	I.13	Eléctrica y energética
		E-MU.05.07	Otros elementos o mobiliario urbanos relacionados con el transporte.	I.01	Vial
E-MU.06	Dispositivos de control de tránsito/ señalización	E-MU.06.01	Señalización horizontal	I.01	Vial
		E-MU.06.02	Señalización vertical, incluido semaforización.	I.01	Vial
E-MU.07	De Seguridad	E-MU.07.01	Barandas	I.01	Vial
		E-MU.07.02	Pasamanos	I.01	Vial
		E-MU.07.03	Guardavías	I.01	Vial
		E-MU.07.04	Cámara de video vigilancia	I.09	De seguridad
		E-MU.07.05	Alarmas comunitarias	I.10	De seguridad
		E-MU.07.06	Hidrantes	I.11	Gris
		E-MU.07.07	Equipos contra incendios	I.11	Gris
		E-MU.07.08			

Nivel IV: Elementos o Mobiliario Urbano (E-MU)

COD.	NIVEL IV.01 GRUPO	COD.	NIVEL IV.01.1 ELEMENTOS / MOBILIARIO URBANO	COD.	TIPO DE INFRAESTRUCTURA
E-MU.08	Servicios	E-MU.08.01	Armario o pedestal para la red de telecomunicaciones.	I.12	Telecomunicaciones
		E-MU.08.02	Postes de telecomunicaciones	I.12	Telecomunicaciones
		E-MU.08.03	Estructuras de soporte de antenas de telecomunicaciones	I.12	Telecomunicaciones
		E-MU.08.04	Ductería y manguera de telecomunicaciones	I.12	Telecomunicaciones
		E-MU.08.05	Pozos y tapas de telecomunicaciones	I.12	Telecomunicaciones
		E-MU.08.06	Cables aéreos y subterráneos de telecomunicaciones	I.12	Telecomunicaciones
		E-MU.08.07	Dispositivos de audio y sonido, y señal wifi	I.12	Telecomunicaciones
		E-MU.08.08	Armario o pedestal para la red de eléctrica	I.13	Eléctrica y energética
		E-MU.08.09	Postes para la red de eléctrica	I.13	Eléctrica y energética
		E-MU.08.10	Torres de alta tensión para la red eléctrica	I.13	Eléctrica y energética
		E-MU.08.11	Ductería y manguera para la red eléctrica	I.13	Eléctrica y energética
		E-MU.08.12	Pozos y tapas para la red eléctrica	I.13	Eléctrica y energética
		E-MU.08.13	Cables aéreos y subterráneos para la red eléctrica	I.13	Eléctrica y energética
		E-MU.08.04	Rejilla	I.11	Gris
		E-MU.08.05	Alcantarilla	I.11	Gris
		E-MU.08.06	Otros.	NA	NA
E-MU.09	Ornamental	E-MU.09.01	Escultura	I.06	Cultural
		E-MU.09.02	Mural	I.07	Cultural
E-MU.10	Publicidad	E-MU.10.01	Vallas		NA
		E-MU.10.02	Paneles		NA
		E-MU.10.03	Paletas		NA
		E-MU.10.04	Pantallas led		NA
		E-MU.10.05	Otros.		NA

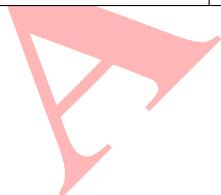
Definición de las infraestructuras y las relaciones con los niveles multiescala

COD.	INFRAESTRUCTURA (TIPOS)	DEFINICIÓN	NIVEL
I.01	Vial	Es todo componente, subcomponente o elemento 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, cuya forma constitutiva contiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
I.02	Verde	Es todo componente, subcomponente o elemento natural y/o construido que en su conjunto mantiene, sustenta, restaura los procesos ecológicos naturales como el ciclo del agua y purificación del aire, y que proporciona resiliencia a través de los beneficios de la naturaleza o servicios ecosistémicos a la ciudad u otros asentamientos humanos para la mejora de la calidad del hábitat, a través de la protección y valorización de la naturaleza y su relevancia contra los efectos del cambio climático y de la inequidad social y ambiental.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
I.03	Azul	Es todo componente, subcomponente, elemento hídrico o procesos relacionados con el agua, su ciclo natural y sus ecosistemas acuáticos para la conservación y restauración de sus fuentes, su captación, tratamiento, suministro, uso eficiente, diseño urbano, manejo sostenible del drenaje urbano y saneamiento, adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático y contrarrestar la inequidad social y ambiental.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
I.04	Naranja	Es todo componente o subcomponente del espacio público, donde convergen la cultura, la creatividad y el emprendimiento. Estos espacios son consideradas como Áreas de Oportunidad Económica, y se caracterizan por la alta aglomeración de actividades de producción cultural y creativa.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
I.05	Recreativa	Es todo componente, subcomponente o elemento que fomenta la recreación activa y pasiva. También se considera dentro de este grupo a lo relacionado con el deporte recreativo.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
I.06	Cultural	Es todo componente, subcomponente o elemento que permite las diversas prácticas y manifestaciones artísticas y culturales de las comunidades	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
I.07	Turística	Es todo componente o subcomponente del espacio público, que se lo considera como un atractivo turístico	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
I.08	de Comercio	Es todo componente, subcomponente o elemento que forma parte de la cadena de suministro en el espacio público, desde la venta minorista local y los mercados de abastos.	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
I.09	de Seguridad	Es todo componente, subcomponente o elemento que permite mejorar la percepción de seguridad ciudadana, y reduce el índice de actos delictivos en el espacio público.	Nivel IV: Mobiliario/ elementos
I.10	de Salud	Es todo mobiliario o elemento que permite acercar el servicio de salud en espacio público, o promover la actividad física saludable	Nivel IV: Mobiliario/ elementos
I.11	Gris	Es todo elemento instalado del sistema de alcantarillado y a las plantas de tratamiento de aguas como las presas, acueductos, tuberías, desagües y complejas redes de procesamiento del agua, y otros similares. En este grupo se incluyen los baños públicos.	Nivel IV: Mobiliario/ elementos
I.12	de Telecomunicaciones	Es todo elemento instalado en espacio público para el servicio y despliegue de telecomunicaciones.	Nivel IV: Mobiliario/ elementos
I.13	Eléctrica y energética	Es todo elemento instalado en espacio público para el servicio y despliegue de la red eléctrica. Se incluye en este grupo a las fuentes de energías renovables o limpias de todo tipo.	Nivel IV: Mobiliario/ elementos
I.14	Aseo e higiene	Es todo elemento instalado en espacio público para el servicio del aseo e higiene, parte de la gestión de desechos sólidos.	Nivel IV: Mobiliario/ elementos
I.15	Administración pública	Es todo componente, subcomponente o elemento que de facilidades para la atención a la ciudadanía	Nivel IV: Mobiliario/ elementos

Nivel : Definiciones

COD.	NIVEL I	DEFINICIÓN
EP.001	Red Vial Cantonal Urbana	Se entiende por red vial cantonal urbana al conjunto de vías interconectadas, cuya competencia está a cargo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, 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.
EP.002	Red de Parques Distritales	<p>Son áreas polifuncionales abiertas de diferentes tamaños y forma, con la función principal de esparcimiento y recreación en las zonas urbanas.</p> <p>Entre mayor superficie del parque, su aporte y relevancia se incrementa en el ámbito ecológico ambiental por sus servicios ecosistémicos que ofrece a la población, el mismo que es considerado como pulmón de la ciudad . Entre menor superficie del parque posee menor presencia de vegetación urbana, que puede estar contenida en macetas u otros elementos urbanos.</p> <p>En general, los parques de todo tipo y tamaño en las zonas urbanas son puntos de atracción, mejoran las condiciones del hábitat en el ámbito de la salud pública, bienestar, cohesión social, así como contrarrestar los efectos del cambio climático, entre otros beneficios.</p>
EP.003	Red de Plazas Distritales	<p>Son áreas de paso, estar y/o contemplación abiertas en las zonas urbanas, que contiene elementos y/o vegetación urbana de carácter ornamental y/o de conmeración histórica.</p> <p>Las plazas se diferencian según su valor simbólico para la ciudad, resultado de su ubicación y/o relación con edificaciones emblemáticas que la rodea como equipamientos de la administración pública, de carácter religioso o de otro tipo de equipamiento que sea atractor para la población, sin considerar el tamaño de la plaza.</p>
EP.004	Red de Miradores	Son áreas o corredores de contemplación del patrimonio natural, cultural, en puntos de la ciudad o algún tipo de asentamiento humano; y/u otro tipo que sea punto de interés escénico, paisajístico. La función principal es la promoción turística y educativa.

COD.	NIVEL I	DEFINICIÓN
EPC.01	Por su geografía o topografía	Es el suelo o bien público de uso público que por su naturaleza o topografía condiciona el acceso o libre circulación de las personas, entendiéndose a éstos como taludes, quebradas o ríos inaccesibles que son parte del patrimonio natural, cuyo uso y disfrute es a través de la contemplación y que cumplen funciones ecológicas o ambientales.
EPC.02	Al servicio comunitario	Es el suelo o bien público de uso público que requiere de una gestión especial al servicio comunitario, como el mercado, casa comunal, concha acústica u otros de servicio comunitario que se encuentren determinados en la normativa nacional.
EC.001	Edificaciones	Todo tipo de edificación o elemento público o privado que se encuentre en el campo visual a escala humana desde el espacio público y que forman parte del paisaje urbano.
EC.002	Vías complementarias	Son las vías que complementan a la red vial pública para mejorar la funcionalidad en la movilidad de uso público, principalmente para incentivar la caminabilidad. También se consideran dentro de este grupo a las vías internas de conjuntos residenciales o propiedad horizontal, las mismas que no pertenecen a la red vial pública.
EC.003	Parques complementarios	Suelo o bien público o privado que poseen las características y funcionalidad de un parque de diferente escala, y que complementan a la Red Distrital de Parques para el uso público y disfrute de las personas.
EC.004	Plazas complementarias	Suelo o bien público o privado que poseen las características y funcionalidad de una plaza, y que complementan a la Red Distrital de Plaza para el uso público y disfrute de las personas.
EC.005	Áreas complementarias	Superficie del suelo o bien público o privado que sirva como algún tipo de complemento con el espacio público para mejorar el hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos.
EC.006	Bienes afectados al servicio público instalados en el EP	Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos destinados al uso público, los mismos que mejoran la funcionalidad y liberan la superficie del espacio público de alguna obstrucción o elementos que produzcan contaminación visual, para el uso y disfrute de la ciudadanía.



Nivel II: Definiciones

COD.	NIVEL II	DEFINICIÓN
EP.001.01	Vía Expresa	Son las vías que por su forma y/o función permiten la conexión a nivel metropolitano.
EP.001.02	Vía Arterial	Son las vías que por su forma y/o función permiten la conexión a nivel zonal.
EP.001.03	Vía Colectora	Son las vías que por su forma o función permiten la conexión entre vías locales y arteriales sin perjuicio a que las vías locales estén conectadas directamente a vías de mayor jerarquía. Permiten la movilidad a nivel sectorial.
EP.001.04	Vía Local	Son el tipo de vía que permiten la movilidad al interior de "supermanzanas" (unidades territoriales mínimas), tiene prioridad la circulación peatonal y principalmente se conectan con las vías colectoras. Permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h
		Son el tipo de vía que permiten la movilidad a nivel barrial y/o al interior de las denominadas "supermanzanas". Son el tipo de vía que por su forma y/o función permiten la movilidad al interior de "supermanzanas" cuya prioridad es el peatón y tipos de movilidad sostenible/activa.
EP.001.05	VL. Sendero	Camino peatonal y/o ciclístico irregular de superficie permeable que delimitan rutas.
EP.001.06	VL.Pasaje	Son pasos peatonales que permiten el flujo y desplazamiento al interior o a través de una manzana.
EP.001.07	VL. Escalinata	Son alternativas a la vía que, dado a las situaciones topográficas, conecta con escaleras.
EP.001.08	Vía aérea	Es un área delimitada y destinada para sistemas de movilidad por cable, riel o suspensión aérea.

Nivel II: Definiciones

COD.	NIVEL II	DEFINICIÓN
EP.002.01	Parque Metropolitano Ecológico	Parque con alto valor ecosistémico localizado dentro de áreas denominadas como bosques protectores, de conservación, preservación, intervención especial y recuperación natural, con una superficie mayor a 10 ha.
EP.002.02	Parque Metropolitano Urbano	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie mayor 10 ha, con uso intensivo.
EP.002.03	Parque de Ciudad	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie mayor a 1 ha y hasta 10 ha. Su zona de influencia alcanza hasta 30 minutos de distancia promedio en un recorrido peatonal.
EP.002.04	Parque Lineal	Parque que se desarrolla longitudinalmente a lo largo de ejes naturales o construidos, generalmente es un borde de un río transformado en parque.
EP.002.05	Parque Vecinal	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie mayor a 0,5 ha y hasta 1 ha. Su zona de influencia alcanza hasta 15 minutos de distancia promedio en un recorrido peatonal.
EP.002.06	Parque de Cercanía	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie mayor a 1000 m2 hasta 5000 m2, que pretende un uso diario, por su cercanía genera sentido de pertenencia en la comunidad más próxima. Su zona de influencia alcanza hasta 5 minutos de distancia promedio en un recorrido peatonal.
EP.002.07	Bulevar	Es un paseo peatonal amplio que puede acoger diversas actividades recreativas, culturales, artísticas, entre otras.
EP.002.08	Parque de bolsillo	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie menor a 1000 m2, puede ser un área resultante de una reforma geométrica en el espacio público, que, debido a sus dimensiones y forma, no llegue a cumplir la predominancia de áreas de vegetación urbana.
EP.002.09	Parque Infantil	Es es un espacio de recreación esencialmente para niños y niñas, con juegos infantiles de todo tipo y normalmente al aire libre.

Nivel II: Definiciones

COD.	NIVEL II	DEFINICIÓN
EP.003.01	Mayor	Es la plaza emblemático de alto valor simbólico por tener una relación directa en su entorno con edificaciones que son símbolos de poder del gobierno nacional y local, como la presidencia y alcaldía; y de carácter religioso con alto valor histórico.
EP.003.02	Central	Es la plaza de un núcleo central de un Área Histórica Parroquial, con una superficie superior igual o superior a 1.000m ² .
EP.003.03	Menor	Es la plaza que tiene una relación directa en su entorno con edificaciones de la administración pública u otro tipo que sean un punto de interés para los habitantes, con una superficie igual o superior a 1.000m ² .
EP.003.04	Plazoleta	Es un área menor a 1.000m ² con iguales o similares características de una plaza
EP.004.01	Mirador Urbano	Es un área para la contemplación ubicada dentro de la zona urbana
EP.004.02	Mirador Rural	Es un área para la contemplación ubicada dentro de la zona rural
EP.004.03	Corredor o ruta	Es un corredor o ruta para la contemplación del patrimonio natural y cultural
EP.005.01	Jardín urbano	Es un jardín que puede ser ornamental que posee beneficios ambientales y/o ecológicos.
EP.005.02	Jardín de lluvia	Es un área verde permeable y/o diseñada para la captación de agua lluvia, ubicadas en zonas inundables, zona llana y/o ladera.
EP.005.03	Huerto urbano	Área destinada al cultivo de plantas aromáticas, hortalizas, hierbas medicinales, frutales, a escala doméstica. Los huertos urbanos son una forma de promover la alimentación sana y sostenible.
EP.005.04	Cancha recreativa	Es un área destinada para actividades deportivas recreativas para el uso de la comunidad.
EP.005.05	Área verde de conversión	Es un área verde destinada a la recreación, producto de la cesión obligatoria y gratuita al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito conforme la norma nacional y local vigente, previo a su conversión a parque. Una vez que se convierta en parque, será parte de la Red Distrital de Parques, y por tanto la categoría de área verde de conversión es de carácter temporal.
EP.005.06	Área gris de conversión	Es un espacio ocioso urbana que no tiene una función o destino, con potencial de transformarlos en espacios activos para el uso y disfrute de la comunidad. Se los identifica para asignarle una función y re-categorizarlos dentro del sistema de espacio público, por tanto la categoría de área gris de conversión es de carácter temporal.

Nivel II: Definiciones

COD.	NIVEL II	DEFINICIÓN
EPC.01.01	Quebrada	Es una hendidura con pendiente diversa que se caracteriza por tener bajo caudal, no es navegable, con abundante vegetación en estado natural. Posee alta biodiversidad.
EPC.01.02	Río	Un río es una corriente de agua que fluye desde su nacimiento hasta su desembocadura en otro río, lago o en el mar. En el borde su pendiente es variable, podría tener abundante vegetación en estado natural.
EPC.01.03	Talud	Superficie con pendiente abrupta, que limita una vía u otro tipo de espacio público.
EPC.01.04	Otros similares	Otros similares a esta categorización
EPC.02.01	Casa comunal	Área cubierta para uso de la comunidad
EPC.02.02	Mercado	Área cubierta para compra, venta o intercambio comercial de productos principalmente comestibles
EPC.02.03	Espacio deportivo recreativo	Área destinada para actividades deportivas recreativas para el uso de la comunidad. Ver la diferencia con cancha
EPC.02.04	Balneario	Espacio destinado para actividades acuáticas recreativas.
EPC.02.05	Otros al servicio comunitario	Otros similares a esta categorización al servicio comunitario

SECCIÓN II DE LA PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo Innumerado 323.- De la planificación del espacio público.- La planificación del espacio público se instrumentalizará a través de un plan complementario al Plan de Uso y Gestión del Suelo denominado Plan Maestro de Espacio Público, que será aprobado a través de ordenanza.

Artículo Innumerado 324.- Plan Maestro de Espacio Público.- El Plan Maestro de Espacio Público se estructurará de acuerdo al sistema de espacio público definido en el presente capítulo, en concordancia con el Plan Maestro de Movilidad y otros planes maestros sectoriales o complementarios que se vinculen con el sistema de espacio público y la demás normativa metropolitana y nacional vigente.

Artículo Innumerado 325.- De los órganos responsables.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con los órganos municipales correspondientes, estará a cargo de la elaboración del Plan Maestro de Espacio Público.

El órgano encargado de la planificación estará a cargo de velar por el cumplimiento de las metas, programas y proyectos definidos en el referido plan.

El órgano encargado de la coordinación territorial y participación ciudadana estará a cargo de articular el Plan Maestro de Espacio Público con los presupuestos participativos.

Las empresas públicas metropolitanas, administraciones zonales, institutos y órganos municipales, de conformidad a sus competencias deberán ejecutar lo dispuesto en el Plan Maestro de Espacio Público. Los órganos e instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y sus empresas públicas metropolitanas, en el ámbito de sus competencias, cumplirán con las responsabilidades y funciones previstas en el presente título, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el Plan Maestro de

espacio público y demás instrumentos metropolitanos normativos para la aplicación y ejecución del Plan maestro de espacio público.

Artículo Innumerado 326.- Contenidos del Plan Maestro de Espacio Público.- Previo a la definición de programas y proyectos que contendrá el Plan Maestro de Espacio Público, mismos que definirán la gestión y ejecución del sistema de espacio público del Distrito Metropolitano de Quito, se desarrollará una línea base que determine el estado actual del sistema antes mencionado. Sobre tal línea base se generarán indicadores de medición que definirán metas anuales de obligatorio cumplimiento por parte de los diferentes órganos municipales competentes.

Bajo los principios de eficiencia funcional, seguridad, sostenibilidad ambiental, resiliencia, mitigación y adaptación al cambio climático, justicia social, diversidad cultural, equilibrio entre lo urbano y lo rural y valor estético y paisajístico; el plan contendrá como mínimo:

1. El modelo territorial del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PUGS
2. Al Metro de Quito, y su zona de influencia.
3. El equilibrio entre el medio urbano con el medio natural, paisaje y patrimonio natural.
4. Las infraestructuras en igual jerarquía y priorización, las mismas que propenderán a mejorar el funcionamiento y organización en los diferentes ámbitos y niveles del sistema de espacio público para mejora de la calidad del hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos:
 - a. Infraestructura para la movilidad con prioridad del peatón y fomento de la intermodalidad.
 - b. Infraestructura verde y azul.
 - c. Infraestructura para la recreación, encuentro y/o de servicios.
 - d. Otras infraestructuras necesarias para la funcionalidad, uso y disfrute, conservación y preservación del espacio público de conformidad a los principios establecidos en la definición del presente capítulo.

PARÁGRAFO I

DE LA PLANIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO

Artículo Innumerado 327.- De la planificación del sistema vial cantonal urbano.- La planificación del sistema vial cantonal urbano tiene por objeto el desarrollo de la vialidad del suelo urbano, de las cabeceras parroquiales y de aquellas vías que, de conformidad con la planificación complementaria, estén ubicadas en suelo de expansión urbana en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, con el propósito de mejorar las condiciones de movilidad y accesibilidad mediante la integración de redes viales.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito planificará la vialidad cantonal en las tipologías definidas por la normativa nacional y local, en el ámbito de sus competencias, siguiendo el proceso establecido para el efecto.

Artículo Innumerado 328.- De la planificación de la vialidad principal.- La planificación de las vías colectoras, arteriales y expresas, se realizará dentro de los instrumentos de planificación correspondientes y estará a cargo de la entidad metropolitana encargada de la movilidad, en

coordinación con la entidad metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

Artículo Innumerado 329.- De la planificación de la vialidad en planes urbanísticos complementarios.- Las vialidad principal y local en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, resultantes de la formulación de un plan urbanístico complementario, con excepción del plan maestro de movilidad, estarán a cargo de la entidad metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con la administración zonal correspondiente y la entidad metropolitana encargada de la movilidad, y serán aprobadas a través de la ordenanza que apruebe el plan.

Las vías resultantes del plan maestro de movilidad serán definidas por la entidad metropolitana encargada de la movilidad y aprobadas mediante ordenanza por el Concejo Metropolitano.

Artículo Innumerado 330.- De la planificación de la vialidad local urbana por las administraciones zonales .- La planificación de la vialidad local urbana estará a cargo de la administración zonal correspondiente; en el caso de las vías locales en las cabeceras de las parroquias rurales que se encuentren en clasificación de suelo urbano, la ejecución de esta competencia se coordinará con los gobiernos parroquiales rurales.

Artículo Innumerado 331.- Contenidos mínimos de la planificación de la vialidad principal.- La planificación de las vías principales en sus diferentes instrumentos de aprobación deberá contener, al menos lo siguiente:

- a) Memoria técnica
- b) Mapas viales, que contengan las siguientes categorías:
 - i) Vialidad existente
 - ii) Trazados viales aprobados
 - iii) Vías proyectadas

Las especificaciones funcionales y técnicas se encuentran previstas en la Resolución Administrativa de la entidad encargada de la movilidad y en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo Innumerado 332.- De la vialidad local en procesos de habilitación de suelo.- La vialidad local, incluyendo el trazado vial definitivo, resultante de procesos de urbanizaciones y subdivisiones serán aprobadas dentro del Acto Administrativo que apruebe estos instrumentos.

Artículo Innumerado 333.- De la vialidad local en unidades de actuación del Plan de Uso y Gestión.- La vialidad local, incluyendo el trazado vial definitivo, resultante de la gestión de suelo en unidades de actuación urbanística propuesta en el Plan de Uso y Gestión del Suelo serán aprobadas dentro de la Resolución Administrativa que apruebe estos instrumentos.

Artículo Innumerado 334.- Procedimiento para aprobar la planificación de la vialidad local urbana a cargo de las administraciones zonales.- Las administraciones zonales planificarán las vías locales dentro de su circunscripción territorial, en base a los lineamientos emitidos por el órgano responsable de la movilidad.

La planificación de las vías locales en las cabeceras de las parroquias rurales con clasificación de suelo urbano se coordinará con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales.

La planificación de las vías locales deberá ser validada por la entidad encargada de la movilidad previo informe de no oposición al ordenamiento territorial por parte de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

La planificación de las vías locales, a las que se refiere el presente artículo, será enviada a la Comisión de Uso de Suelo y aprobada a través de ordenanza por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Artículo Innumerado 335.- Contenidos mínimos de la planificación de la vialidad local de las administraciones zonales.- La planificación de las vías locales a cargo de las administraciones zonales y la resultante de los planes urbanísticos complementarios, subdivisiones, urbanizaciones y unidades de actuación urbanística, deberá contener, al menos lo siguiente:

- a) Memoria técnica
- b) Mapas viales, que contengan las siguientes categorías:
 - i) Vialidad existente
 - ii) Trazados viales aprobados
 - iii) Vías proyectadas

Las especificaciones funcionales y técnicas se encuentran previstas en la Resolución Administrativa de la entidad encargada de la movilidad y en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo Innumerado 336.- Actualización de la planificación de la vialidad urbana.- Las administraciones zonales deberán actualizar y remitir la planificación de las vías de su competencia, cada dos años contados desde la aprobación de la primera planificación.

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

De ser necesaria una reforma o actualización de las vías urbanas locales, colectoras, arteriales y expresas, se deberá reformar el mapa del instrumento de planificación en el que fueron aprobadas.

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

Artículo Innumerado 337.- 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 338.- Aprobación de los trazados viales.- Las propuestas de trazados viales serán aprobadas por la entidad encargada de la movilidad, a través de resolución administrativa, previa validación de cumplimiento de reglas técnicas por parte de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) diseñará, en el ámbito de sus competencias, las propuestas para vías colectoras urbanas, arteriales, y expresas.

Las Administraciones Zonales diseñarán, en su jurisdicción respectiva, todas las vías locales en sus diferentes tipologías, en el ámbito de sus competencias.

Las vías locales resultantes de un proceso de habilitación del suelo o de las unidades de actuación urbanística formuladas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, serán diseñadas por los propietarios o promotores de los proyectos.

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.

Las propuestas de trazados viales serán elaboradas en consideración al estándar emitido para el efecto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.

Artículo Innumerado 339.- Elementos de la infraestructura vial.- Las vías están constituidas por los siguientes elementos: calzadas, aceras, parterres, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, cruces peatonales, y todos los componentes funcionales y operativos que se contemplan en la normativa nacional vigente, y los estándares que se emitan para el efecto, según la categorización de cada vía.

Las especificaciones de estos elementos se encuentran previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, además, se tomará en cuenta los criterios establecidos en el estándar urbanístico emitido para el efecto.

Todos los proyectos viales, o que formen parte de cualquier instrumento de planificación, deberán prever obligatoriamente la construcción de infraestructura subterránea para el despliegue de las redes de las redes de energía eléctrica y de telecomunicaciones, de conformidad a la normativa nacional y municipal vigente.

SECCIÓN III DE LA GESTIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo Innumerado 340.- De la gestión y regulación del sistema de espacio público.- Se instrumentaliza a través de ordenanza metropolitana de conformidad a lo dispuesto en los componentes del sistema del espacio público determinados en el presente capítulo, en función de la naturaleza de cada componente se definirá su propia gestión y regulación.

Para la aplicación del presente capítulo se entenderá lo siguiente:

- 1 Uso: constituye el funcionamiento de actividades que se encuentran permitidas por los instrumentos respectivos.

- 2 Ocupación: constituye la delimitación espacial donde se podrán incorporar elementos físicos para realizar actividades específicas permitidas por los instrumentos respectivos.
- 3 Aprovechamiento: Constituye la utilización de las características del espacio público de manera visual, paisajística, u otros que considere los instrumentos respectivos.

La gestión y regulación se instrumentaliza a través de ordenanza metropolitana, de conformidad con la categorización respectiva del sistema de espacio público.

El órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con los órganos municipales competentes, será la responsable de la elaboración de los instrumentos necesarios para la gestión y regulación del sistema del espacio público en articulación con el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión de Suelo y lo establecido en el presente instrumento, así como también en la normativa nacional y metropolitana correspondiente.

Artículo Innumerado 341.- Contenidos del instrumento de gestión y regulación del sistema de espacio público.- El instrumento de gestión y regulación del sistema de espacio público contendrá como mínimo los siguiente:

1. Actividades específicas permitidas según la categoría del sistema de espacio público, las mismas que se normarán a través de anexo técnico.
2. Definición de las entidades y/o empresas municipales a cargo de la gestión y administración según el tipo de espacio público, en concordancia a la categorización del sistema de espacio público.
3. Mecanismos y/o modelos de gestión para la rehabilitación, construcción, mantenimiento y/o conservación del espacio público y su sistema, según el caso. Se formulará y/o fomentará mecanismos de incentivos para mejora de fachadas u otros sin fines de lucro que se ejecuten en los espacios complementarios. No se aplicará a las actividades que tengan por objeto fines de lucro.
4. Definición de los casos o actividades particulares que requieren de autorización para el uso, ocupación y/o aprovechamiento del espacio público a través de convenio y pago de regalía, o licenciamiento y pago de una tasa; u otras modalidades de autorización que se identifiquen dentro del ordenamiento jurídico nacional.
5. Identificación de los órganos responsables según la categoría del sistema de espacio público y/o actividad a ser efectuada en dicho espacio público que deberán emitir informe preceptivo previo a la emisión de la autorización municipal correspondiente a través de convenio o licencia.
6. Unificación, a través de un sistema informático, para las autorizaciones en espacio público según su naturaleza.
7. Fórmulas de cálculo para la tasa o regalía, según el caso, o los responsables de su formulación y expedición.
8. Otros para la gestión y regulación del espacio público y su sistema, según el caso.

Artículo Innumerado 342.- Inventario georreferenciado de espacio público.- El inventario georreferenciado de espacio público es el registro georreferenciado de los componentes subcomponentes y elementos del sistema de espacio público del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la categorización según lo establecido en el presente párrafo.

Los órganos encargados del territorio, hábitat y vivienda, de la movilidad, del ambiente y las entidades o instituciones que, en el ámbito de sus competencias, ejerzan rectoría sobre el espacio público serán responsables del desarrollo, gestión y actualización del inventario del Sistema de Información Geográfica de Espacio Público (SIGEP).

El Sistema de Información Geográfica de Espacio Público (SIGEP) proporcionará información cuantitativa y cualitativa referente a la caracterización específica de cada uno de los componentes, subcomponentes y elementos que conforman el sistema de espacio público.

Artículo Innumerado 343.- Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP).– El Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP) son fichas técnicas del inventario de espacio público que contendrán información pública completa según el tipo de espacio público, como: ubicación, número de identificación, superficie y/o longitud según sea el caso, categoría, actividades específicas permitidas, infraestructura, otros.

Artículo Innumerado 344.- Financiamiento para el desarrollo del espacio público.– El financiamiento para el desarrollo del espacio público podrá provenir de la gestión propia que las entidades encargadas de su administración efectúen, de un porcentaje de presupuesto municipal destinado para el efecto, de la gestión de los instrumentos de gestión del suelo como unidades de actuación urbanísticas, instrumento de cargas y beneficios, banco de suelo, o de los recursos provenientes del valor por concepto de concesión onerosa de derechos siempre y cuando exista un proyecto que se haya calificado para formar parte del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.

SECCIÓN IV

DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y LA NORMA TÉCNICA DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo Innumerado 345.- Estándares urbanísticos y normas técnicas del espacio público.– El órgano del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución, será el responsable de desarrollar, actualizar y detallar los estándares urbanísticos y las normas técnicas del sistema de espacio público en concordancia a la categorización del sistema de espacio público y en coordinación con las entidades municipales competentes.

Artículo Innumerado 346.- Responsabilidades de los órganos y entidades municipales.– Los órganos, entidades e instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y sus empresas públicas metropolitanas, en el ámbito de sus competencias, cumplirán con las responsabilidades, funciones y emitirán los informes correspondientes previstos en el presente título, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, e Instructivos de aplicación de los Estándares urbanísticos.

Artículo Innumerado 347.- Estándares urbanísticos de espacio público.– Los estándares que se elaboren y cuya aplicación afecten al espacio público, considerarán al menos los siguientes aspectos:

- a. Suelos de cesión en los procesos de habilitación de construcción y urbanización en los componentes que corresponde al espacio público.

- b. Parámetros urbanísticos de dotación de espacios públicos para movilidad y áreas verdes de recreación activa y pasiva.
- c. Accesibilidad al medio físico y al espacio público.
- d. Relación entre suelo de propiedad pública y privada, relacionado al sistema de espacio público.

Artículo Innumerado 348.- Intervenciones por aplicación de los estándares urbanísticos.- Las intervenciones en espacio público que requieran ser realizadas por motivo de la aplicación de los estándares urbanísticos deberán cumplir con las reglas técnicas, autorizaciones, disposiciones y procedimientos previstos en la normativa metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 349.- Norma técnica de espacio público.- Toda norma técnica relacionada con el espacio público se desarrollará, modificará o actualizará en función a las categorías de los componentes, subcomponentes y elementos del sistema del espacio público, y deberá cumplir por lo menos con las siguientes consideraciones, según corresponda:

- a. Accesibilidad y circulación: Incluye la intermodalidad, accesibilidad universal, seguridad vial.
- b. Seguridad: Iluminación de calidad, espacios vivos y activos, y todas las estrategias de diseño urbano que mejore la percepción de seguridad.
- c. Inclusión: Estrategias de diseño para Grupos de Atención Prioritaria (GAP) y en general, personas de todas las edades y habilidades; espacios para la diversidad cultural.
- d. Cohesión social: Condiciones para espacios polifuncionales, lúdico, ocio, contemplación, encuentro, recreación, culturales, otros.
- e. Ecología y ambiente: Equilibrio con ecosistemas urbanos y patrimonio natural; estrategias de diseño urbano sensible al agua; vegetación urbana.
- f. Salud: Estrategias para disminuir el impacto de la alta radiación; respuesta y recuperación ante cualquier tipo de emergencia sanitaria, así como también, los beneficios de la naturaleza para la salud mental y otras.
- g. Confort: Confort térmico o protección o aprovechamiento frente a los diferentes tipos de climas; confort acústico o mitigar el impacto de ruidos; espacio y mobiliario de estancia.
- h. Comercio: Establecer condiciones para mercados abiertos, ferias, kioscos u otro tipo de comercio que se admita en el espacio público, así como la relación entre el comercio en espacio privado y espacio público.
- i. Actividades en general que se desarrollen en espacio público que se requiera regulación.

CAPÍTULO X

REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Artículo Innumerado 350.- 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 de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda 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.

CAPÍTULO XI

INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO

Artículo Innumerado 351.- 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 o edificación, el espacio público y estándares urbanísticos serán expedidos vía Resolución Administrativa por la entidad metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda, atendiendo a las necesidades de la gestión.

CAPÍTULO XII

CONTROL DE LA HABILITACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I

CONTROL TERRITORIAL

Artículo Innumerado 352.- Objetivos del control territorial.-

1. El control del uso y gestión del suelo persigue los siguientes objetivos:
 - 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, estándares urbanísticos 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 1.- 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, estándares urbanísticos 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, a través de la entidad encargada del control del Distrito Metropolitano de Quito, directamente, o con el auxilio de las Entidades Colaboradoras de conformidad con este Título y el ordenamiento jurídico metropolitano.

El órgano responsable del control, además, verificará el cumplimiento de los planes, programas y proyectos presentados por el promotor o administrado que se desarrollen por motivo de aplicación y ejecución de los estándares urbanísticos.

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 353.- Instrumentos 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 354.- Controles aleatorios.- Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la entidad 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 355.- Supervisión técnica de las entidades colaboradoras.- El órgano responsable del control tendrá bajo su responsabilidad, el proceso de verificación del cumplimiento de

normas administrativas, estándares urbanísticos y reglas técnicas, en la emisión de los certificados de conformidad, por parte de las Entidades Colaboradores Acreditadas para el efecto.

El control lo realizará a través de las unidades a su cargo, de oficio o por pedido de las autoridades administrativas otorgantes de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas.

Artículo Innumerado 356.- Inspecciones regulares y especiales.- Se podrán realizar inspecciones por parte de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y los niveles de desconcentración permitidos, de oficio, en los casos previstos en el presente título, previa solicitud Edilicia y/o a pedido del Alcalde Metropolitano.

En caso de evidenciar una posible infracción o incumplimiento de las disposiciones previstas en este título, notificará a las entidades competentes a fin de que realicen las acciones pertinentes.

CAPÍTULO XIII INFRACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS

SECCIÓN I EN HABILITACIÓN DEL SUELO

PARÁGRAFO I INFRACCIONES LEVES

Artículo Innumerado 357.- Infracciones leves.- 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 básico unificado, 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 excedan lo permitido en la misma.
- c) Obstaculizar la ejecución de los instrumentos de control territorial;
- d) Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros, sin contar con los permisos de ocupación exclusiva y temporal del espacio público previstos en la normativa metropolitana vigente;
- 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 358.- 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 356, 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 359.- Infracciones graves.- 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.
- h) Incumplir con los estándares mínimos de obligatorio cumplimiento en edificabilidad básica.

Artículo Innumerado 360.- 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 358, 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
H	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra, hasta remediación

n/a: no aplica.

Artículo Innumerado 361.- Previo a disponer los correctivos correspondientes, la autoridad sancionadora deberá solicitar un informe preceptivo a su unidad técnica.

Artículo Innumerado 362.- 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, la autoridad sancionadora solicitará a la autoridad administrativa 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 a la fiscalía.

SECCIÓN II EN EDIFICACIÓN

PARÁGRAFO I INFRACCIONES LEVES

Artículo Innumerado 363.- Infracciones leves.- 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 básico unificado, 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) Edificar sobrepasando el número máximo de estacionamientos determinado en la normativa metropolitana vigente.
- 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.
- h) Obstaculizar la ejecución de los instrumentos de control territorial.
- i) Incumplir con los estándares mínimos de obligatorio cumplimiento en edificabilidad básica.

Artículo Innumerado 364.- 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 362, 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 la remediación.
C	Inmediato	Desocupación del espacio público	Suspensión temporal de la obra, hasta la remediación.
D	n/a	Remediación	Suspensión temporal de la obra, hasta la remediación.
E	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra, hasta la remediación.
F	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra, hasta la remediación.

G	Inmediato	Remediación	Suspensión temporal de la obra, hasta la remediación.
H	Inmediato	Permitir el control	Suspensión hasta el correctivo
I	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra, hasta la remediación.

n/a: no aplica.

PARÁGRAFO II INFRACCIONES GRAVES

Artículo Innumerado 365.- Infracciones graves.- 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 edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional; 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) Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;
- o) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa local y nacional;
- p) Adosamiento no autorizado a terceros.

Artículo Innumerado 366.- 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 364, 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

n/a: no aplica.

Artículo Innumerado 367.- La autoridad sancionadora, previamente a disponer los correctivos correspondientes deberá solicitar un informe preceptivo a su unidad técnica.

Artículo Innumerado 368.- 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, la autoridad sancionadora solicitará a la autoridad administrativa otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, que proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

SECCIÓN III EN LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo Innumerado 369.- 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.

Artículo Innumerado 370.- Seguimiento de los compromisos asumidos por el promotor del proyecto.- Las Administraciones Zonales y el Operador Urbano, y el órgano encargado del patrimonio respectivamente, en función de las obras o actuaciones a ejecutarse en calidad de pago en especie, efectuarán el seguimiento a los compromisos asumidos por el administrado descritos en el convenio previsto en el presente párrafo.

En caso de probado incumplimiento a las obligaciones establecidas en el convenio de pago en especie, el o los órganos encargados del seguimiento informarán a las dependencias municipales competentes, para que éstas inicien las acciones legales o administrativas previstas para cada caso, según lo establecido en el presente párrafo.

Artículo Innumerado 371.- Control y cumplimiento del cronograma de pago monetario.- El Operador Urbano llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos monetarios debiendo, en caso de incumplimiento, reportar inmediatamente al órgano encargado 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 372.- Control.- Las competencias de control de la presente sección las ejercerá el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, 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.

El órgano encargado del patrimonio, en coordinación con el órgano encargado de territorio, hábitat y vivienda y el Operador Urbano, controlará y fiscalizará a través de sus dependencias que el pago en especie por concepto de Concesión Onerosa de Derechos para la rehabilitación de un bien patrimonial sea destinado a los fines de rehabilitación previstos en los contratos y convenios para el efecto.

Artículo Innumerado 373.- Inspección Técnica.- El órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito efectuará o delegará a entidades colaboradoras la realización de las inspecciones técnicas y de control en los proyectos de edificación que requieran implementar los Estándares y Lineamientos Mínimos del Estándar de Edificabilidad, y aquellos que se califiquen por el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad.

Una vez que se encuentre emitida la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20), el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito o las entidades colaboradoras, deberán efectuar las inspecciones técnicas in-situ, durante la construcción del proyecto, para comprobar el cumplimiento de los Estándares y Lineamientos Mínimos del Estándar de Edificabilidad, y/o el cumplimiento de los estándares aplicados según el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad.

Será competencia del órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito o de las entidades colaboradoras, establecer el esquema de visitas para la correcta verificación de cada punto de los Estándares y Lineamientos Mínimos del Estándar de Edificabilidad, y/o de los estándares aplicados según el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad, de conformidad con el instructivo que el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda, y el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito desarrollarán para el efecto.

Finalizado el proyecto, se efectuará la inspección final de la obra que permitirá la verificación del cumplimiento de los Estándares y Lineamientos Mínimos del Estándar de Edificabilidad, y/o de los estándares aplicados según el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad, y habilitará la emisión del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo por parte del órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito.

Las tasas o tarifas, según corresponda a cada caso, que aplicará el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito o las entidades colaboradoras, serán las previstas en el ordenamiento jurídico vigente para el ejercicio del seguimiento de las tareas constructivas y emisión del certificado de conformidad de finalización del procedimiento constructivo.

Artículo Innumerado 374.- Actas de verificación.- El órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito o las entidades colaboradoras, en cada una de las inspecciones técnicas y de control del proyecto constructivo y/o de aquel calificado según el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad, 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 375.- Inspección de control.- En las edificaciones que hubieren accedido a la Edificabilidad Máxima y una vez obtenido el certificado de habitabilidad y finalizado el proceso

constructivo, el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito directamente o a través de las entidades colaboradoras de control, efectuarán obligatoriamente cada dos años durante los primeros 10 años de la edificación, una inspección de control para verificar los estándares de Edificabilidad, establecidos en el informe de calificación efectuado por las entidades colaboradoras, se sigan manteniendo en funcionamiento.

La cuantía de la tasa o tarifa por la emisión del informe de inspección anual, según corresponda a cada caso, que aplicará el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito o las entidades colaboradoras respectivamente, será equivalente al 1,5% de aquellas previstas para la emisión del certificado de finalización del proceso constructivo. El monto resultante de la aplicación de la tasa o tarifa será pagado antes de la inspección por parte de los propietarios o copropietarios, obligación que constará en la escritura pública de declaratoria de propiedad horizontal.

Artículo Innumerado 187.- Dispositivos de medición.- El proyecto deberá incluir dispositivos y/o mecanismos de monitoreo y medición de los estándares de edificabilidad calificados, según lo establecido en el Instructivo de aplicación del Estándar de Edificabilidad.

Durante la inspección periódica, el órgano encargado del control del Distrito Metropolitano de Quito, mediante los referidos dispositivos y/o mecanismos, recolectará los datos de mediciones de los estándares, los cuales serán remitidos al órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda, con la respectiva identificación del proyecto.

Artículo Innumerado 376.- Obligaciones del administrado.- Los proyectos calificados y aprobados por el Estándar de Edificabilidad deben implementar y mantener en óptimo funcionamiento los sistemas de instalaciones que fueron incorporados en la edificación por los Estándares y Lineamientos Mínimos del Estándar de Edificabilidad, y/o por los cuales se concedió la Edificabilidad Máxima. Los dispositivos de monitoreo y medición incorporados a los sistemas del Estándar de Edificabilidad servirán para evaluar su rendimiento y operación.

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 o directiva de la edificación las garantías vigentes de todos los equipos e instalaciones reportadas para cumplir con los estándares aplicables del Estándar de Edificabilidad.

A estas garantías les acompañarán los planos arquitectónicos para los Estándares y Lineamientos Mínimos de obligatorio cumplimiento; y una memoria técnica para los estándares que aplican según el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad, que establezca con claridad los parámetros técnicos de mantenimiento y operación de los equipos, para garantizar el correcto y continuo funcionamiento de los sistemas del Estándar de Edificabilidad. En el ejercicio de la inspección anual o cuando se estime necesario, el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito o las entidades colaboradoras podrán hacer uso de este manual e incluso solicitar auditorías técnicas de cumplimiento a los administradores condominales.

El o los frentistas serán responsables de mantener, a su costo, aquellos bienes de uso público que por la aplicación de estándares urbanísticos en espacio público hayan sido construidos o desarrollados por

el administrado o promotor del proyecto, de conformidad a lo previsto en la normativa metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 377.- Infracciones en proyectos que apliquen al sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad.- Se consideran infracciones a las disposiciones del presente Título aquellas relacionadas con el incumplimiento de los estándares que aplican según el sistema de puntaje, de acuerdo al Estándar de Edificabilidad bajo los cuales un proyecto fue aprobado. Las infracciones se clasifican en:

1. Leves.- Cuando un proyecto ha incumplido con un porcentaje menor o igual al 5% de los estándares aplicados según el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad.
2. Graves.- Cuando un proyecto ha incumplido con un porcentaje mayor al 5% y menor o igual al 10% de los estándares aplicados según el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad.
3. Muy graves.- Cuando un proyecto ha incumplido con un porcentaje mayor al 10% de los estándares aplicados según el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad.

El grado de la presunta infracción será determinado, de ser el caso, a partir del acta o informe resultantes de las inspecciones previstas en los artículos referentes a la inspección técnica, actas de verificación e inspección de control anual del presente Título.

Para el ejercicio de la potestad sancionadora, el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito o las entidades colaboradoras observarán lo dispuesto en la normativa nacional y metropolitana vigente, para todo lo que no se encuentre previsto en este subpárrafo respecto del régimen sancionatorio y su procedimiento, se someterá de manera supletoria a lo constante en la normativa metropolitana que establece el régimen administrativo para el ejercicio de la potestad sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo Innumerado 378.- Sanciones.- En el caso de incumplimiento total o parcial de los estándares que se evaluaron para calificar la edificación y/o en caso de incumplimiento del mantenimiento o cese de operación de los sistemas, se aplicarán las siguientes sanciones a los promotores, propietarios o copropietarios del inmueble, según los casos:

1. Si durante la fase de construcción, el promotor del proyecto incumpliere en la ejecución o puesta en marcha de los estándares que aplican a la edificación, y los dispositivos de monitoreo y medición, el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito no procederá con la entrega del Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo hasta que se haya implementado íntegra y adecuadamente los sistemas, instalaciones y equipos con los cuales se aprobó el proyecto. Para asegurarse del cumplimiento de estas obligaciones, dicho órgano podrá aplicar las multas y medidas cautelares previstas en el ordenamiento jurídico y en el numeral 2 de este artículo.
2. Si durante las inspecciones de control anual, se verificare el incumplimiento de los estándares que se aplicaron según el sistema de puntaje; como derivación de la supresión, falta de funcionamiento o avería de los sistemas, instalaciones o equipos, así como la desinstalación o no funcionamiento de los sistemas de seguimiento y monitoreo, se aplicará a los propietarios o

copropietarios del inmueble, la multa resultante de la aplicación de la siguiente fórmula, según aplique:

Para edificaciones con edificabilidad máxima en zonas de clasificación urbana y/o edificaciones concedidas con un mayor aprovechamiento del suelo en zonas de clasificación rural:

Monto de la multa = % de incumplimiento del puntaje alcanzado según sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad x COD

Donde:

El % de incumplimiento del puntaje alcanzado según el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad corresponde a la división de la sumatoria del puntaje de los estándares incumplidos para el puntaje total obtenido en la evaluación del sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad, por 100.

COD: corresponde al monto calculado de la Concesión Onerosa de Derechos por suelo creado.

En caso de desinstalación de los sistemas de seguimiento y monitoreo, se aplicará un factor de 1.3 al valor total obtenido con la fórmula prevista en el presente artículo.

Las multas correspondientes a las sanciones que corresponden a las infracciones leves, graves y muy graves, se calcularán con la fórmula aquí prevista, en concordancia con el porcentaje de incumplimiento.

Sin perjuicio de lo previsto en este artículo, los promotores, propietarios o copropietarios de las edificaciones podrán adecuar el proyecto aprobado, presentando un proyecto modificador a los sistemas del Estándar de Edificabilidad que podrían haber dejado de operar, para lo cual se sujetarán al procedimiento de certificación de planos y licenciamiento urbanístico-arquitectónico previsto. En tales circunstancias, los sistemas previstos en el proyecto modificador garantizarán, al menos, el mismo rendimiento ambiental que el sistema que se pretende modificar o suplantar.

Artículo Innumerado 379.- Cumplimiento de los convenios de pago de Concesión Onerosa de Derechos.- El incumplimiento de los compromisos adquiridos en los convenios por pago de Concesión Onerosa de Derechos, será sancionado en función de las cláusulas y estipulaciones previstas en el referido convenio.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- 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.

SEGUNDA.- Los predios que hubieren ingresado a trámite para obtener la asignación del número de unidades de vivienda por lote mínimo, previo a la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado mediante la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, continuarán el trámite administrativo correspondiente con la norma vigente al inicio del proceso administrativo.

TERCERA.- 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 lo 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.

CUARTA.- Las asignaciones de aprovechamiento urbanístico derivadas de la aplicación de instrumentos y procedimientos anteriores a la entrada en vigencia de la presente ordenanza y del Plan de Uso y Gestión del Suelo sancionado referidos a: Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, asignación de datos de zonificación a predios con zonificación ZC, asignación de datos de zonificación a predios con uso de equipamientos, determinación del número máximo de unidades de vivienda por lote mínimo, y licencias urbanísticas obtenidas, no generarán modificaciones a la información cartográfica aprobada por el PUGS, sin embargo, serán registradas de manera independiente a través de una nueva capa cartográfica y generará una nota en el Informe de Regulación Metropolitana para efectos del cumplimiento de la normativa asignada y su utilización, sin perjuicio de las asignaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

QUINTA.- Para la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ingresados previo la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, seguirán los procedimientos establecidos para su aprobación, en el momento que hayan cumplido los requisitos para ser admitidos a trámite.

SEXTA.- Los procesos de titularización individual, en el marco de la regularización de asentamientos humanos de hecho, podrán desarrollarse de manera independiente por cada una de las unidades de actuación urbanística delimitadas dentro del plan parcial.

SÉPTIMA.- Las atribuciones y responsabilidades otorgadas al Operador Urbano serán coordinadas con las entidades municipales competentes en cada uno de los casos específicos en cumplimiento de lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios, y el presente instrumento.

OCTAVA.- Reenumérense los artículos de la Ordenanza No. 001 del 07 de mayo de 2019 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, conforme los artículos innumerados añadidos por el artículo 1 del presente instrumento.

NOVENA.- El presente instrumento en concordancia con el Plan de Uso y Gestión del Suelo prevalecerá frente a cualquier norma de igual o menor jerarquía que se contraponga. Las asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas mediante planes urbanísticos complementarios prevalecerán en el ámbito territorial donde apliquen.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

PRIMERA.- Reemplácese el Artículo 214 del Capítulo X “de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda”, Título V “de las Empresas Metropolitanas”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:

“Artículo 214.- Objeto.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda es la encargada de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de habilitación y oferta del suelo; urbanización y promoción de vivienda destinadas a familias o personas que necesitan su primera vivienda, familias con ingresos bajos y medios, población vulnerable o en situación de riesgo; renovación urbana; mejoramiento habitacional; vivienda nueva para propietarios de suelo en el ámbito urbano y rural, para reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda; y, se encargará de promover, fomentar, administrar y gestionar el suelo, para garantizar el derecho a la ciudad, a la vivienda y al hábitat adecuado, seguro y digno con integración social generando sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad; además se constituirá como un gestor y ejecutor de las políticas públicas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos, y de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.”

Para el cumplimiento de su objeto contará con las siguientes facultades y atribuciones:

- 1) Gestionar integralmente los programas y proyectos de hábitat y vivienda con finalidad social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (“EPMHV”);*
- 2) Gestionar el suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda bajo los lineamientos de la planificación territorial, dotación de infraestructura y equipamiento;*
- 3) Desarrollar vivienda nueva construida a través de modelos de gestión que reporten los mejores beneficios para la comunidad y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;*
- 4) Mejorar la vivienda y su entorno desde una visión integral y con participación comunitaria, respetando la integralidad del hábitat, el uso eficiente de los espacios públicos y la conservación de los recursos naturales;*
- 5) Coadyuvar en la gestión integral del mejoramiento habitacional y sus usos complementarios en los sectores urbanos y rurales y edificaciones preexistentes;*
- 6) Favorecer el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria; y, apoyar los esfuerzos comunitarios de los copropietarios de los conjuntos habitacionales existentes, para el cuidado, mantenimiento y rehabilitación urbana de los mismos;*
- 7) Contribuir a la renovación urbana, y al mejoramiento del hábitat, mediante la habilitación y reparación de espacios urbanos subutilizados, potenciando la oferta de un hábitat seguro y una vivienda digna;*

- 8) *Cumplir con las políticas de densificación, racionalización y economía de la infraestructura y del suelo, continuidad territorial y estética; promover las buenas prácticas urbanas en la población;*
- 9) *Implementar herramientas de desarrollo integral, con énfasis en la habilitación del suelo y programas de vivienda en los sectores rural y parroquial;*
- 10) *Administrar y disponer de los bienes muebles e inmuebles, tangibles e intangibles, de su propiedad y, administrar aquellos a su cargo, o a consecuencia de la suscripción de convenios interinstitucionales;*
- 11) *Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el ámbito de sus competencias;*
- 12) *Ejecutar las políticas de densificación, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana, establecidas en los instrumentos de planificación territorial.*
- 13) *Gestionar integralmente los programas, proyectos y/o planes especiales, desarrollo de unidades de actuación urbanística, proyectos de hábitat y vivienda con finalidad social y demás instrumentos contemplados en la legislación nacional o local vigente, con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la normativa vigente.*
- 14) *Gestionar y ejecutar intervenciones urbanas integrales dispuestas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes complementarios.*
- 15) *Adquirir por expropiación u otros mecanismos autorizados en la normativa correspondiente, los predios vinculados a planes parciales y polígonos de intervención territorial. Podrá recomendar la aportación de bienes, enajenarlos a entidades gestoras, así como realizar la enajenación forzosa de aquellos bienes que sean necesarios para las operaciones urbanas; adquisición de bienes inmuebles que permitan garantizar el acceso equitativo a las tierras y evitar la especulación del suelo, o la integración inmobiliaria de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística, conforme a la normativa que le faculte para el efecto.*
- 16) *Gestionar y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el inventario del Banco de Suelo para ejecutar proyectos de desarrollo urbano, e inmobiliario que contemple además viviendas de interés social.*
- 17) *Administrar y gestionar el Banco de Suelo para intervenciones de desarrollo urbano, según lo establecido en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.*
- 18) *Gestionar el suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda bajo los lineamientos de la planificación territorial, dotación de infraestructura y equipamiento.*
- 19) *Declarar, previa autorización municipal, áreas o suelo de desarrollo prioritario y proceder a la subasta pública de los bienes declarados de conformidad a lo establecido en la normativa correspondiente.*
- 20) *Mejorar la vivienda y su entorno desde una visión integral y con participación comunitaria, respetando la integralidad del hábitat, el uso eficiente de los espacios públicos y la conservación de los recursos naturales.*
- 21) *Contribuir a la renovación urbana, y al mejoramiento del hábitat, mediante la habilitación y reparación de espacios urbanos subutilizados, potenciando la oferta de un hábitat seguro y una vivienda digna.*
- 22) *Recibir, administrar y canalizar los aportes de organismos nacionales e internacionales, destinados a la consolidación, diseño, construcción, desarrollo y operación de proyectos enmarcados en la planificación urbana municipal.*

- 23) *Propiciar acuerdos y concertar la participación de entidades públicas y privadas, nacionales e internacionales que permitan promover acciones para el desarrollo de proyectos integrales de hábitat y vivienda, y que contribuyan a la reducción del déficit cuantitativo y cualitativo habitacional.*
- 24) *Coordinar con las entidades municipales en la planificación de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que requieran como fuente de financiamiento los recursos por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.*
- 25) *Gestionar la obtención de los recursos de financiamiento para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con su objeto, con mayor énfasis en vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.*
- 26) *Generar el derecho de superficie en inmuebles de su propiedad y aquellos que sean parte del inventario del Banco de Suelo.*
- 27) *Realizar, de ser el caso, el anuncio del proyecto sobre terrenos que sean útiles para la ejecución de proyectos habitacionales de interés social y sistemas públicos de soporte.*
- 28) *Coordinar con las demás entidades municipales la promoción y ejecución de planes y proyectos relacionados con su objeto.*
- 29) *Aportar inmuebles a unidades de actuación urbanística y planes parciales, con el fin de contribuir a las políticas de consolidación de la ciudad.*
- 30) *Generar y administrar una base de datos cuantitativos y cualitativos de déficit de vivienda que contenga un listado de posibles beneficiarios para proyectos de vivienda de interés social.*
- 31) *Celebrar cualquier acto, contrato o convenio, de participación, sea como participe activo o como participe inactivo, consorcios, uniones temporales de empresas, asociaciones, contratos de riesgo comparativo, alianzas estratégicas y cualquier otra forma lícita de colaboración que tienda al desarrollo de su objeto.*
- 32) *Propiciar la creación de fondos para créditos blandos cuyo destino sea la adquisición de suelo y construcción de vivienda de interés social en mediano y/o largo plazo.*
- 33) *Fiscalizar de manera directa o indirecta, según corresponda, las obras ejecutadas en razón de su objeto, como alianzas público privadas, alianzas estratégicas o cualquier otra forma de alianza que permita la consecución de los objetivos del Operador Urbano.*
- 34) *Recaudar, gestionar y asignar recursos de la Concesión Onerosa de Derechos para la implementación de las políticas establecidas en el Ordenamiento Territorial, Herramientas de Gestión de Suelo y generación de desarrollo urbano y vivienda.*
- 35) *Supervisar de manera directa o a través de las Administraciones Zonales competentes, según corresponda, los proyectos e intervenciones gestionados a través de recursos provenientes de la Concesión Onerosa de Derechos.*
- 36) *Gestionar los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios para garantizar el desarrollo de los proyectos a ser aplicados mediante los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión y ejercer las competencias y atribuciones que le correspondan en relación con la gestión urbana e inmobiliaria.*
- 37) *Desarrollar el modelo de gestión de las unidades de actuación urbanísticas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, que incluye el reparto equitativo de cargas y beneficios.*
- 38) *Estructurar la propuesta de los proyectos o fases de proyectos que conformarán el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.*
- 39) *Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Banco de Suelo y en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.*

- 40) *Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el ámbito de sus atribuciones, funciones y responsabilidades.*
- 41) *Generar o requerir a los órganos competentes los insumos e indicadores necesarios para poder determinar y elaborar los planes, programas y proyectos de vivienda y desarrollo urbano acorde a las necesidades de la ciudad y población.*
- 42) *Celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con su objeto como operador urbano.*
- 43) *Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.*

SEGUNDA.- Refórmese el literal a) del Artículo 216 del Capítulo X “de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda”, Título V “de las Empresas Metropolitanas”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:

“a) Las asignaciones o transferencias presupuestarias efectuadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito serán asignadas cada período fiscal.”

TERCERA.- Elimínese en el numeral 2 del artículo 1859 “De la autorización de urbanizaciones” del Código Municipal, la frase: *“en base a la autorización del Concejo Metropolitano de Quito dada al proyecto de urbanización mediante Resolución u Ordenanza”*.

CUARTA.- En el literal a. del artículo 1866 de la “Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10)” del Código Municipal, elimínese la frase: *“Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva”*.

QUINTA.- En el literal b. del artículo 1866 de la “Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10)” del Código Municipal, elimínese la frase *“y especial”*.

SEXTA.- Sustitúyase el numeral 6 del artículo 1878 del Código Municipal, por el siguiente texto: *“6. Con el informe de la Mesa de Trabajo, el cual incluirá la certificación de cumplimiento de la normativa metropolitana y nacional vigente, incluyendo las normas administrativas y reglas técnicas respectivas, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la LMU (10).”*

SÉPTIMA.- En el literal b), numeral (i), del artículo 1905 de las “Intervenciones sujetas al procedimiento administrativo ordinario” del Código Municipal, elimínese la frase: *“Que el volumen de obra de la nueva edificación no sea superior a 10.000 metros cuadrados”*

OCTAVA.- Sustitúyase la disposición general quinta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por la siguiente: *“Las intervenciones constructivas aprobadas antes de la vigencia de la presente Ordenanza y que requieran realizar un proceso de modificación y/o ampliación de planos acogiéndose a la norma con la cual fueron revisados y aprobados, la entidad colaboradora revisará y certificará el cumplimiento de normativa y regla técnica metropolitana vigente al momento de la aprobación de dicho proyecto.”*

En caso de requerir la aprobación de planos ampliatorios, se permitirá hasta un 25% adicional del área útil aprobada, siempre y cuando no sobrepasen las asignaciones de aprovechamiento asignadas al momento de su aprobación”.

NOVENA.- Sustitúyase la disposición transitoria décima tercera de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 por la siguiente: *“En el plazo de quince (15) días contados a partir de la aprobación de la presente 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, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, el órgano responsable de la movilidad emitirá la Resolución con los lineamientos técnicos y procedimentales, así como los términos para la presentación de la planificación vial que contenga vías de jerarquía local urbanas por parte de las administraciones zonales”.*

DÉCIMA.-Sustitúyase la disposición transitoria décima cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 por la siguiente: *“En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la emisión de los lineamientos técnicos y procedimentales referidos en la disposición anterior, las administraciones zonales del Distrito Metropolitano de Quito presentarán al órgano responsable de la movilidad, los planes viales de la circunscripción de los territorios de cada administración, que serán enviados al Concejo Metropolitano de Quito para su debida aprobación a través de resolución”.*

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En un plazo de sesenta (60) días contados a partir de la expedición del presente instrumento, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana 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.

SEGUNDA.- En el término de treinta (30) días a partir de la aprobación de los Planes Viales Locales de las Administraciones Zonales, por parte del Concejo Metropolitano, la Secretaría del Territorio, Hábitat y Vivienda registrará las afectaciones viales de lotes, en los respectivos Informes de Regulación Metropolitana – IRM.

TERCERA.- En el término de noventa (90) días, contados desde la aprobación del presente instrumento la Secretaría del Territorio, Hábitat y Vivienda deberá emitir, mediante Resolución Administrativa el instructivo para los casos de aplicación de ajustes cartográficos.

CUARTA.- En el plazo de noventa (90) días contados a partir de la expedición del presente instrumento, la Secretaría de Ambiente, en coordinación con la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, a través de la Unidad de Áridos y Pétreos, deberá emitir mediante Resolución Administrativa el instructivo para los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que cuenten con un derecho minero vigente para la extracción de materiales áridos y pétreos.

QUINTA.- En el plazo de sesenta (60) días la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria elaborará el procedimiento para efectuar el cobro monetario equivalente al porcentaje de áreas verdes de aquellos asentamientos humanos de hecho que no hayan sido declarados de interés social.

SEXTA.- En el plazo de 90 días contados desde la aprobación de este instrumento la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización deberá presentar la propuesta de reforma al Título I del Libro IV.7 “DEL PROCEDIMIENTO PARA EXPROPIACIÓN ESPECIAL, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO DE INTERÉS SOCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.”

SÉPTIMA.- En el plazo de noventa (90) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el Concejo Metropolitano de Quito aprobará la Ordenanza Reformatoria del Libro IV.5 de la vivienda y hábitat del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Deróguese el Título II “DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN” del Libro IV.7 “Del Ordenamiento Territorial” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito sancionado en la Ordenanza No. 001 del 2019

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en el registro oficial.