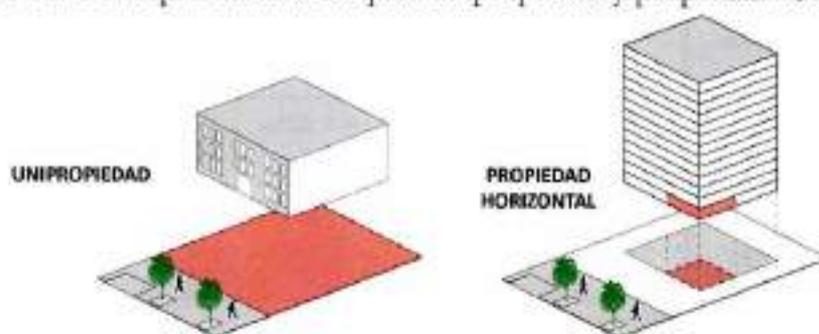


El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado del cálculo de los índices de revalorización por transformación de la clasificación y modificación de uso del suelo para cada Administración Zonal y su actualización se efectuará al renovarse la ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

AUV: En el caso de propiedad horizontal es el área útil del predio destinado a la actividad económica que efectuará el aprovechamiento del nuevo uso y compatibilidad; y, en el caso de unipropiedad es el área del lote.

Gráfico 32. Concepto del área útil para unipropiedad y propiedad horizontal



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

En las mesas técnicas de trabajo interinstitucional llevadas a cabo desde el 05 de octubre, se resolvió que los datos a usarse en la fórmula para el área del lote sean de tipo declarativo entregado por el administrado.

β : Es el coeficiente de ponderación de pago. Ver tabla sobre el Coeficiente de Ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

En el caso del cálculo de los beneficios para la aplicación del instrumento de cargas y beneficios, el factor β o coeficiente de ponderación de pago corresponderá a uno (1).

Elementos de la fórmula específica

- **Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción (factor α)**

El porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción es determinado a partir del siguiente modelo financiero:

Valor potencial del proyecto = Costo del Proyecto + Utilidad + Valor del Terreno

El peso del valor del suelo en el valor potencial del proyecto, y por consiguiente el porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción (α), fluctúa principalmente en concordancia con la dinámica económica de un país y las normas urbanísticas vigentes, tal como lo muestra la Tabla 7.

Tabla 07. Variación del peso del valor del suelo según dinámica económica

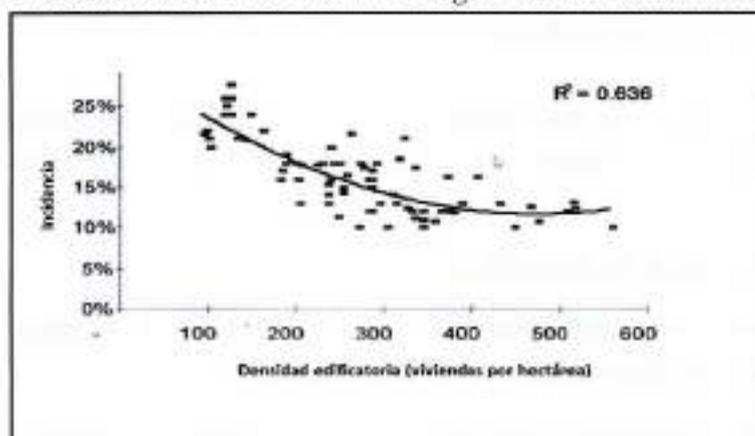
Escenario Económico	% del Margen Operacional	% Costo del producto inmobiliario	Variación de la participación del suelo en la estructura del costo (α)
Economía en recesión	20%	80%	Tendencia decreciente
Economía en auge	$\geq 40\%$	$\leq 60\%$	Tendencia creciente
Economía en condiciones estables	Entre 25% y 35%	Entre 75% y 65%	Valor estacional

Fuente: Grupo Colombiano de Consultoría - GCC

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

De acuerdo con la Tabla 7, en situaciones de recesión económica de un país, el costo de un proyecto inmobiliario representa alrededor del 80% del valor potencial del producto inmobiliario, mientras que la participación del suelo en la estructura del costo tiende a la baja; lo propio sucede en una economía en auge y en una economía en condiciones estables.

Gráfico 33. Incidencia del valor del suelo según nivel de densidad edificatoria



Fuente: Lincoln Institute (Estudio de la Cámara de Comercio Colombiana)

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

Por otra parte, en términos de normativa urbanística, el porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción (α) tiene una relación inversa con la densidad edificatoria. Cuanto mayor es la edificabilidad permitida por la norma urbana sobre un suelo determinado, el porcentaje de participación de este suelo en la estructura del costo (α) tiende a decrecer. En términos económicos este comportamiento responde al concepto de economías de escala y precios medios.

El Gráfico 24 muestra que, de acuerdo con los estudios del Lincoln Institute y la Cámara de Comercio de Colombia, la participación porcentual del valor del suelo en el valor potencial del proyecto oscila entre el 10% y el 25%. En el Distrito Metropolitano de Quito, la Dirección Metropolitana de Catastro dispone de datos sobre el porcentaje de incidencia del valor del suelo en el valor de un proyecto, este valor se encuentra en el rango del 10% al 17% y varía según el tipo de construcción².

Del estudio de caso realizado por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (2021), para lo cual se contó con información histórica de proyectos inmobiliarios desarrollados desde el año 2001 al año 2013, se determinó los porcentajes mostrados en la Tabla 8.

Tabla 08. Estimación del peso del valor del suelo en el valor potencial del producto inmobiliario y en la estructura del costo de la construcción

Año	Peso (%) del valor del suelo en el valor potencial del producto inmobiliario ³	Peso (%) del valor del suelo en la estructura del costo de la construcción ⁴
2013	11,7%	15%
2012	11,6%	15%
2011	7,4%	9%
2010	4,2%	5%
2009	4,2%	5%

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

² Ver Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, Tabla de factores de porcentaje de incidencia del terreno en un proyecto.

³ Valor estimado con el modelo econométrico hedónico de precios. Se analizaron un total de 4.191 registros.

⁴ Valor estimado, asumiendo que el costo de la construcción representa el 80% del valor potencial del producto inmobiliario.

174

En conclusión, haciendo uso de artificios matemáticos, técnicas estadísticas y econométricas, partiendo del modelo financiero antes mencionado, utilizando como base la experiencia a nivel de Latinoamérica para hallar el porcentaje de participación del suelo en el valor del proyecto, y con datos empíricos del mercado inmobiliario para el Distrito Metropolitano de Quito; el porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción está en el rango del 7% al 20% de acuerdo con la Tabla 9.

Tabla 09. Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción, según estado del ciclo económico

ESTADO DE LA ECONOMÍA / CICLO DEL PIB	VALOR DE ALFA (α)
Pico o auge económico	Alfa = 20%
Expansión de la economía o desaceleración sobre la tendencia	Alfa = 19%
	Alfa = 18%
	Alfa = 17%
	Alfa = 16%
	Alfa = 15%
Estabilización de la economía en la tendencia	Alfa = 14%
Recuperación de la economía o desaceleración bajo la tendencia	Alfa = 13%
	Alfa = 12%
	Alfa = 11%
	Alfa = 10%
	Alfa = 9%
Piso o crisis profunda de la economía	Alfa = 8%
	Alfa = 7%

Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza No. PMDOT-PUGS 001-2021)

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

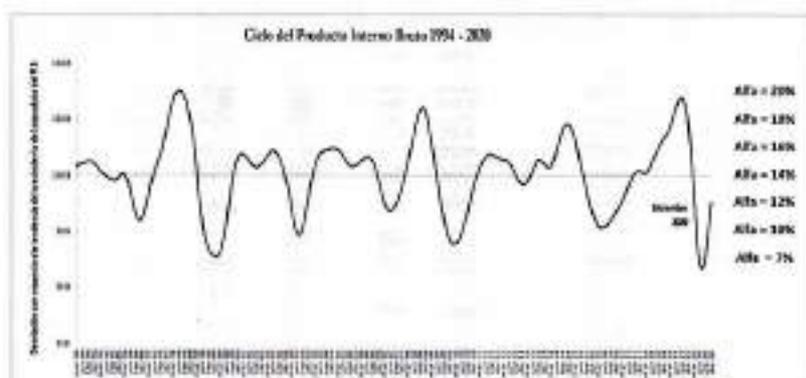
El factor “alfa (α)”, será un valor dado, y es de responsabilidad de la órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda revisar cada año el valor del factor “alfa (α)”; y, de ser el caso, proponer su actualización sustentando debidamente con análisis técnicos que consideren las variables macroeconómicas del país y del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo dispuesto en el numeral 1: “Planteamiento de la fórmula” del Subpárrafo II, Párrafo IV, Capítulo IV, Título V, del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El análisis técnico para la revisión del valor del factor “alfa (α)”; y, de ser el caso, su propuesta de actualización se lo realizará conforme a los lineamientos y parámetros establecidos en el numeral 4 denominado “lineamientos para la selección del valor alfa (α)”, del Subpárrafo II, Párrafo IV, Capítulo IV, Título V del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

- a) Verificar las estadísticas oficiales del Producto Interno Bruto (PIB) publicadas por el Banco Central del Ecuador.

- b) Una vez obtenidos los datos oficiales del PIB, se deberá determinar el estado de la situación económica del país, a través del análisis de dichas estadísticas oficiales, en función de las fases del ciclo económico.
- c) Habiendo determinado la fase del ciclo económico en la que se encuentra el país, se deberá seleccionar el valor alfa (...)

Gráfico 34. Relación del ciclo del Producto Interno Bruto del Ecuador y el valor alfa (α)



Fuente: Memoria técnica del PUGS del DMQ (Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT-PUGS 001-2021)

- d) Para validar el valor de alfa seleccionado o en caso de requerir reforzar el análisis, se deberá considerar las estadísticas oficiales del Valor Agregado Bruto (VAB) del cantón Quito, publicadas por el Banco Central del Ecuador; las estadísticas de créditos para la vivienda, publicadas por la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria; y, las estadísticas sobre el Índice de Precios de la Construcción (IPCO), publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Las mencionadas estadísticas permitirán afinar la selección del valor alfa, al analizar el ciclo del PIB nacional, la dinámica de la economía del cantón y la dinámica del sector de la construcción e inmobiliaria.

Se propone para el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que sustituye el Título I “Del Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial Edición Especial, NO. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que el Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, con base a los informes presentados por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, sea el encargado de aprobar el valor del factor alfa.

- Proceso de aplicación de la fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos por transformación de la clasificación y modificación de uso del suelo

Tabla 10. Ejemplo hipotético de aplicación

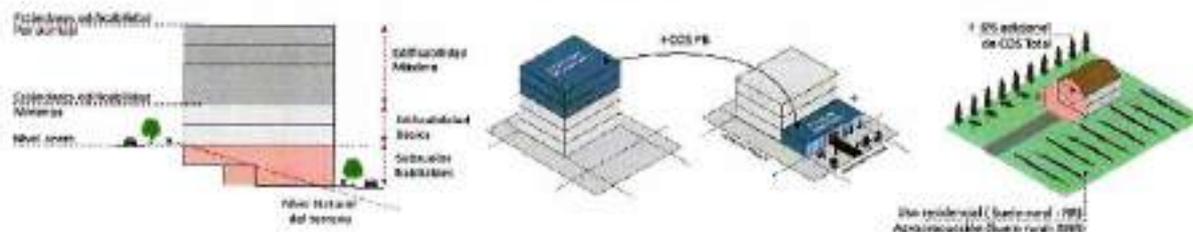
Ejemplo LUAE	
Descripción	Predio 1
Tipo de cambio de norma	PUOS - PUGS
Alfa ($\alpha=12\%$ - valor hipotético)	
Beta ($\beta=0,26$)	
AIVA: Área de Intervención Valorativa	1430
Tipo de propiedad	Propiedad horizontal
Valor del suelo por m ² ($V_{sg}=258,65$)	
Avalúo total de la construcción	30200
Área útil de construcción (m ²)	14
Área útil (AUV=14)	
Valor del área del predio	14
IRSU= 3,209	
Administración zonal	Eloy Alfaro
Tipo de cambio del uso o clasificación del suelo	Cambio de uso del suelo en área urbana
Uso de partida	Residencial Urbano 1
Uso de llegada	Múltiple
COD=3024,58	

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

2) Fórmula para mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad

En los casos de mayor aprovechamiento urbanístico por: (a) el incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica, (b) el incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en suelo de clasificación urbano, (c) el incremento del coeficiente de ocupación del suelo total en suelo de clasificación rural, (d) cuando se incremente área útil por sobre el coeficiente total de la edificabilidad básica en subsuelos habitables, el pago del valor por concepto de la concesión onerosa de derechos será efectuado previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU20).

Gráfico 35. Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

El cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos para este ámbito corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Gráfico 36. Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad

Ámbito de aplicación:
- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad

Ponderador de pago

$$\text{COD} = [V_s \times A_e] \times \beta$$

Concesión Onerosa de Derechos
valor del suelo por m²
Área excedente

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

Gráfico 28: Fórmula del valor del suelo por incremento de edificabilidad

$$V_s = \alpha \times V_c \times F_u$$

Fuente: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

Vs: Valor del suelo por metro cuadrado (m²), obtenido de aplicar la fórmula siguiente:

α : Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción. Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20% de acuerdo al valor de alfa (α) según la fase del ciclo económico determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mismo que será revisado cada año; y, de ser el caso, actualizado de acuerdo a los “lineamientos para la revisión y actualización de alfa” establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Únicamente en aquellos casos que se requiera actualizar el valor alfa, por la existencia de shocks exógenos y endógenos, declarados por la autoridad competente, este valor podrá modificarse siempre y cuando se sustente en informes que tengan como base estudios técnicos. Dichos informes deberán ser emitidos por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda de conformidad a los lineamientos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa, en función del informe técnico emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

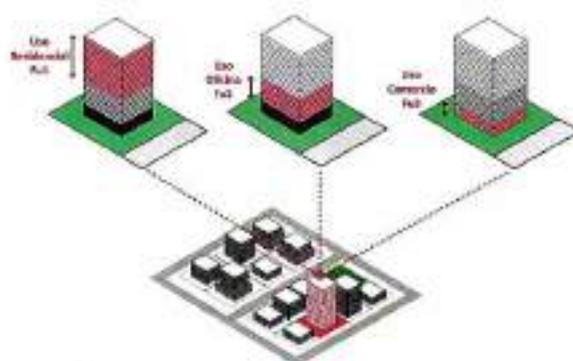
Vc: Costo del metro cuadrado (m^2) de construcción, de conformidad con la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un tipo de estructura, el costo del metro cuadrado (m^2) de construcción se determinará en función del tipo de estructura predominante del mismo, conclusión a la que se llegó en las mesas técnicas desarrolladas desde el 5 de octubre de 2021.

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

En las mesas técnicas de trabajo interinstitucional llevadas a cabo desde el 05 de octubre de 2021, se acordó que en proyectos arquitectónicos que presenten más de una categoría de uso constructivo a la vez, el factor de uso constructivo que se aplicará a la fórmula es el promedio ponderado de los factores que tiene el proyecto, cabe mencionar que dichos factores son los que se encuentran establecidos en la ordenanza de valoración catastral vigente.

Gráfico 37. Concepto del factor de uso constructivo (Fu)



Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo (Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT-PUGS 001-2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Ae: Área excedente en metros cuadrados (m^2) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Ver Gráfico 26: Concepto mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad.

β : Es el coeficiente de ponderación de pago. Ver Tabla 2: Coeficiente de Ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

En el caso del cálculo de los beneficios para la aplicación del instrumento de cargas y beneficios, el factor β o coeficiente de ponderación de pago corresponderá a uno (1).

Elementos de la fórmula específica

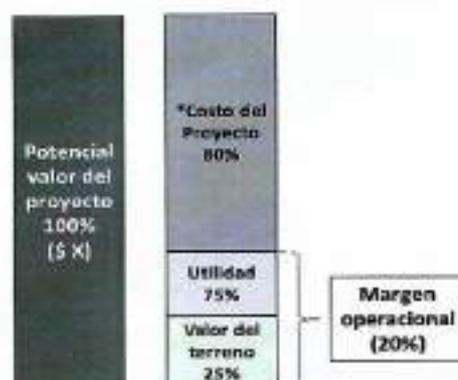
- **Determinación de la valorización del suelo (V_s)**

El valor del suelo es calculado a partir del siguiente modelo financiero. Valor potencial del proyecto es igual al costo de construcción del proyecto, más utilidad y más el valor del terreno.

Valor potencial del proyecto = costo de construcción del proyecto + utilidad + valor del terreno.

Esta ecuación o modelo financiero, base del método residual, puede ser reordenado a través de simple manipulación algebraica. De este modo, para hallar el valor del suelo se debe restar al valor potencial del proyecto los costos de construcción y la utilidad.

Gráfico 38. Ejemplo de modelo financiero para determinar el valor del suelo



* Incluye costos financieros, de comercialización y ventas

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

Dado que el objetivo de la concesión onerosa de derechos es garantizar la participación del municipio en los beneficios económicos derivados del aprovechamiento de los derechos adicionales otorgados por la norma urbanística del Distrito Metropolitano de Quito, se plantea calcular la valorización del suelo como efecto del aprovechamiento de los derechos adicionales y como efecto de la dinámica del mercado, partiendo del modelo financiero antes mencionado y haciendo uso de series históricas de precios de ventas en el Distrito Metropolitano de Quito.

A través del uso del modelo econométrico "Hedónico de precios" se calcula la participación porcentual del suelo en el precio de venta y en la estructura del costo de construcción, a partir de precios de los inmuebles nuevos vendidos en el Distrito Metropolitano de Quito del año 2001 al 2013.

Gráfico 39. Resumen de la estimación del peso porcentual del valor del suelo en la estructura del costo en el DMQ (Modelo econométrico "Hedónico de precios")

Resumen		DETALLE		VALOR				
Estadísticos de la regresión		Precio de venta m ²		52.048,43				
Coefficiente de correlación múltiple	0,83891034	Costo por m ² (80%)		40,83,73				
Coefficiente de determinación R ²	0,69372877	Peso del suelo en el costo		17%				
R ² ajustado	0,64187413	Peso del suelo en el precio de venta		7,8%				
DMQ ajuste	2282,50227							
Diferencial	829							
	Coefficiente	Inter. libre	Estadístico t	Probabilidad	Índice R ²	Signif. R ²	Índice F ² , 2%	Signif. F ² , 2%
Interacción	-40275,79984	428,7628929	-44,06702842	0	-42,83,96208	-38770,61758	-4,2395,963188	18770,61759
Área m ² de construcción	966,377094	6,257413141	186,6922935	0	548,5826745	564,0933276	348,5826745	384,2763276
Área m ² de terreno	82,31498209	6,800845028	15,89028412	0,00000000	4,341088,32	68,54154308	79,6072411	68,54154308

Fuente: Promotores inmobiliarios Quito

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

De acuerdo con los resultados obtenidos del modelo "Hedónico de precios" y considerando la base conceptual del método residual, para efectos del pago de la concesión onerosa de derechos en el Distrito Metropolitano de Quito, el valor del suelo es calculado a partir de la fórmula específica detalla en el Gráfico 28: Fórmula del valor del suelo por incremento de edificabilidad.

- **Procedimiento para determinar el costo del metro cuadrado (m²) de construcción (Vc)**

El costo del metro cuadrado (m²) de construcción ("Vc") dependerá de cuatro parámetros o condiciones, mismos que son tomados de la Ordenanza Metropolitana de Valoración Catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito, estos son: Tipo de acabados de la construcción, Tipo de estructura, Número de pisos; y, Factor de uso.

Tipo de acabado de la construcción

El tipo de acabados de la construcción se determina de acuerdo con la Tabla 11, tomado de la ordenanza de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

Tabla 11. Categorías de acabados según zona AIVA en la que se encuentra el predio en proceso de construcción

CATEGORÍA DE ACABADOS	RANGOS DE VALOR DEL AIVA (USD/m ²)
	VALOR DEL AIVA (x)
Categoría A – Popular	0.00 < x ≤ 19.00
Categoría B – Económica	19.00 < x ≤ 70.00
Categoría C – Normal	70.00 < x ≤ 180.00
Categoría D - De Primera	180 < x ≤ 300.00
Categoría E - De Lujo	300 < x

Fuente: Coordinación de Catastro y Valoración (2020 - 2021), DMQ.

Elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2021

Tipo de estructura

El tipo de estructura se determina una vez establecida la categoría de acabados, dependiendo del tipo de proyecto, sea éste: Unipropiedad ("UP") o Propiedad Horizontal ("PH"); se debe establecer el costo de construcción por metro cuadrado según la Tabla 10, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

En las mesas técnicas de trabajo interinstitucional llevadas a cabo desde el 05 de octubre del 2021, se acordó que cuando en el proyecto arquitectónico exista más de una estructura, se

aplicará la misma metodología usada por la Dirección Metropolitana de Catastros, para identificar la estructura predominante del proyecto.

Tabla 12. Valor del m2 de construcción, según categoría de acabados

TIPO DE ESTRUCTURA	1-3 PISOS									
	ACABADOS									
	A		B		C		D		E	
	UP	UP-PH	UP	PH	UP	PH	UP	PH	UP	PH
HORMIGÓN ARMADO		288	420	432	603	640	780	814		
ACERO/METÁLICO		270	437	449	641	680	849	886		
LADRILLO/BLOQUE	141	223	394	405	543	576	700	742		
ADOBE/TAPIAL	139	210	317	326	471	500				
MADERA	141	230	403	413	556	590	778	811		
PIEDRA		219	273	281						
CAÑA GUADUA	134	176	243	250						
CERCHA PORTICADA		186	258	265	375	398				

Fuente: Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del DMQ (2020 - 2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2021

Número de pisos

El costo de construcción por metro cuadrado se ajusta según el número de pisos del proyecto, y su factor de ajuste es tomado de la Ordenanza Metropolitana de Valoración Catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

Tabla 13. Número de pisos según estructura

Tipo de Estructura	4 - 5	6 - 9	Más de 10
HORMIGÓN ARMADO	1.10	1.17	1.27
ACERO/METÁLICO	1.10	1.17	1.27
LADRILLO/BLOQUE	1.04		
ADOBE/TAPIAL	1.04		
MADERA			
PIEDRA			
CAÑA GUADUA			
CERCHA PORTICADA			

Fuente: Coordinación de Catastro y Valoración - (2020 - 2021)
Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2020

- **Procedimiento para determinar el factor de uso (Fu)**

El costo de construcción por metro cuadrado se ajusta según el o los usos planificados en el proyecto (Ej.: edificaciones destinadas a uso habitacional, centros comerciales, oficinas, salud, entre otros).

Cuando la unidad constructiva tenga más de un uso planificado, se toma el valor promedio ponderado de acuerdo a los factores de uso establecidos en la Tabla 14, de la Ordenanza Metropolitana de Valoración Catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito

Tabla 14. Factor de uso constructivo

CATEGORÍA PRINCIPAL	USO CONSTRUCTIVO	FACTOR
AGRÍCOLA Y AGROPECUARIO	Invernadero	0.04
	Caballeriza	0.50
	Establo / Sala de ordeño	0.58
	Plantel avícola	0.50
	Porqueriza	0.59
	Otros	0.59
HABITACIONAL	Casa	1.00
	Vivienda de Interés Social	1.00
	Departamento	1.00
	Casa barrial	1.00
	Parqueadero cubierto	0.75
	Cuarto de máquinas	1.46
	Cuarto de basura	0.98
	Bodega	0.71

	Barbacoa	1.46
	Garita / Guardianía	0.89
	Balcón	0.65
	Sala de uso múltiple	1.38
	Porche	0.75
	Vestidor	1.30
	Lavandería / Secadero cubierto	0.56
	Circulación vehicular cubierta	0.75
	Circulación peatonal cubierta, halls de ingreso, gradas, corredores	0.70
	Otros	1.46
SERVICIO PÚBLICO. ADMINISTRATIVO Y GESTIÓN	Terminal terrestre	1.79
	Aeropuerto internacional	2.84
	Terminal aérea de pasajeros	5.66
	Torre de control aérea	7.55
	Centro de asistencia social	1.51
	Edificio de parqueaderos	1.05
	Oficina /Edificio de oficina/ Mezzanine	1.41
	Banco / Financiera	1.94
	Planta de tratamiento de agua	1.29
	Planta de bombas de agua	0.55
	Batería sanitaria	1.24

	Otros	7.55
EDUCACIÓN	Aula	1.30
	Centro cultural	1.16
	Auditorio	1.67
	Otros	1.67
SEGURIDAD	Retén policial / UPC	1.27
	Reclusorio	1.54
	Estación de bomberos	3.40
	Otros	3.40
SALUD	Dispensario medico / Centro de salud	1.50
	Clinica	1.61
	Hospital	1.98
	Otros	1.98
RELIGIOSO	Convento	1.35
	Sala de culto	1.01
	Iglesia / Capilla	1.51
	Otros	1.51
SERVICIOS FUNERARIOS	Cementerio	1.43
	Funeraria	1.24
	Campo Santo	1.30
	Otros	1.43

INDUSTRIAL	Galpón comercial / Bodega comercial / Bodega industrial (cercha porticada)	1.95
	Galpón comercial / Bodega comercial / Bodega industrial (otras estructuras)	0.79
	Nave industrial bajo impacto	1.54
	Nave industrial mediano impacto	2.68
	Otros	2.68
DEPORTIVO	Piscina cubierta	2.04
	Escenario deportivo cubierto	1.50
	Otros	2.04
RECREATIVO	Sauna / Turco / Hidromasaje / Jacuzzi	0.82
	Sala de cine / Teatro	2.04
	Otros	2.04
HOSPEDAJE	Hostal	1.00
	Motel	1.19
	Hostería	1.55
	Hotel 1-2 estrellas	1.00
	Hotel 3 estrellas	1.52
	Hotel 4-5 estrellas	1.76
	Otros	1.76
COMERCIO	Centro comercial A	1.37
	Centro comercial B	1.72
	Restaurante	1.29

	Mercado	1.26
	Lavadora de autos	0.94
	Almacén / Comercio menor / Local	1.00
	Comercio especializado	1.41
	Gasolinera	3.67
	Otros	3.67

Fuente: Ordenanza Metropolitana de valoración 196, Coordinación de Catastro y Valoración

Elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

En las mesas técnicas de trabajo interinstitucional realizadas desde el 05 de octubre del 2021, se acordó que cuando no exista dentro de la lista de “Factor de uso constructivo”, que establece la ordenanza de valoración catastral vigente, una opción que se ajuste al uso que se destinará al proyecto, se deberá seleccionar la categoría “otros” y su valor será el factor más alto de toda la categoría principal a la que pertenezca.

- **Proceso de aplicación de la fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos por mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad**

Tabla 15. Ejemplo hipotético de aplicación

Ejemplo incremento de edificabilidad	
Descripción	Predio 1
AIVA: Área de Intervención Valorativa	1300
Alfa ($\alpha=12\%$ - valor hipotético)	
Tipo de propiedad	Propiedad horizontal
Tipo de estructura predominante	Hormigón armado

Número Total de pisos	6-9 pisos
Categoría	De Lujo
V _c	830
Factor de uso constructivo (Fu=1,21)	
Usos constructivos de la edificación	Habitacional (Casas)
	Servicio público, administrativo y gestión (Oficinas)
Área en m ² Uso habitacional	500
Fu (Factor de uso habitacional)	1
Área en m ² Uso Servicio público	500
Fu (Factor de uso Servicio público)	1,41
V _s (Valor del suelo m ²)	120,52
Área excedente (A_e = 300)	
Área útil a comprar en m ² (A _e)	300
Beta (β=0,26)	
Área del terreno	1368,86
índice de construcción	0,22
COD=9400,56	

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

3. Fórmula para 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 Habitación del Suelo (LMU10) para mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio del lote mínimo, se calculará siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

- a) El tamaño del lote mínimo asignado en la nueva normativa urbanística sea menor al tamaño del lote mínimo de la norma anterior y cuando el área de los lotes resultantes del fraccionamiento sea menor al lote mínimo establecido en la normativa anterior; y,
- b) El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el número de pisos asignados en el código de edificabilidad sean iguales o mayores, respecto de la norma urbanística anterior.

Gráfico 40. Concepto de mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Dicho cálculo corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Gráfico 41. Fórmula de la concesión onerosa de derechos por cambio del lote mínimo

Ámbito de aplicación:
- Mayor aprovechamiento urbanístico por cambio del lote mínimo

Concesión Onerosa de Derechos

$$\text{COD} = [V_{Sa} \times IR_{lm}] \times \beta$$

Ponderador de pago

Valor total del suelo que se obtendrá del avalúo catastral vigente

Índice de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos.

Vsa: Valor total del suelo obtenido del avalúo catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

IRlm: Índice de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad. Ver Gráfico 13: Concepto del índice de revalorización del suelo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado del cálculo de los índices de revalorización por cambio del lote mínimo para cada Administración Zonal y su actualización se efectuará al renovarse la ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

β: Es el coeficiente de ponderación de pago. Ver Tabla 2: Coeficiente de Ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

En el caso del cálculo de los beneficios para la aplicación del instrumento de cargas y beneficios, el factor β o coeficiente de ponderación de pago corresponderá a uno (1).

- **Proceso de aplicación de la fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos por mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad**

Tabla 16. Ejemplo hipotético de aplicación

Ejemplo lote mínimo	
Descripción	Predio 1
Alfa ($\alpha=12\%$ - valor hipotético)	
Beta ($\beta=0,17$)	
AIVA: Área de Intervención Valorativa	104
$IR_{lm}=0,55$	
Área del terreno (m2)	1000
Administración Zonal	Quitumba
Lote mínimo de partida	600
Lote mínimo de llegada	200
COD=9724	

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

4. Fórmula en caso de aplicación simultánea de un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad y la transformación de clasificación/modificación de uso del suelo

El cálculo del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, al aplicar simultáneamente mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad y la transformación de clasificación/modificación de uso del suelo corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Gráfico 42. Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad y transformación de clasificación/modificación de uso del suelo

$$\text{COD} = [V_s \times A_e + V_s \times IR_{lm} \times AUV] \times \beta$$

Ámbito de aplicación:
 Mayor aprovechamiento urbanístico por incremento de edificabilidad y transformación de la clasificación / modificación de uso del suelo

Ponderador de pago

Concesión Onerosa de Derechos Valor del suelo por m2 Área excedente Índice de revalorización del suelo por transformación de la clasificación del suelo y modificación de uso del suelo Área útil

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

Vs: Valor del suelo por metro cuadrado (m²), obtenido de aplicar la fórmula siguiente:

Gráfico 43. Fórmula de valor del suelo por incremento de edificabilidad y transformación de clasificación/modificación de uso del suelo

$$V_s = \alpha \times V_c \times F_u$$

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

α: Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción. Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20% de acuerdo al valor de alfa (α) según la fase del ciclo económico determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mismo que será revisado cada año; y, de ser el caso, actualizado de acuerdo a los “lineamientos para la revisión y actualización de alfa” establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Únicamente en aquellos casos que se requiera actualizar el valor alfa, por la existencia de shocks exógenos y endógenos, declarados por la autoridad competente, este valor podrá modificarse siempre y cuando se sustente en informes que tengan como base estudios técnicos. Dichos informes deberán ser emitidos por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda de conformidad a los lineamientos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa, en función del informe técnico emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

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

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un tipo de estructura, el costo del metro cuadrado (m²) de construcción se determinará en función del tipo de estructura predominante del mismo.

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

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un uso constructivo, el factor de uso constructivo (Fu) se determinará a través de un promedio ponderado. Ver Gráfico 29: Concepto del factor de uso constructivo (Fu).

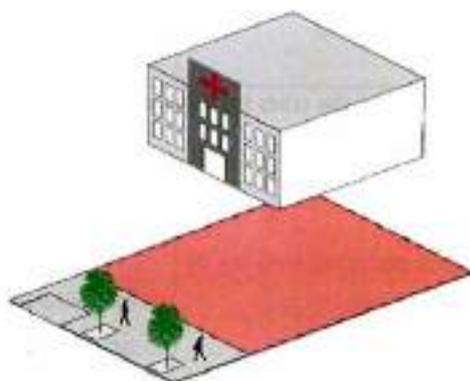
Ae: Área excedente en metros cuadrados (m²) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Ver Gráfico 26: Concepto mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad.

IRcu: Índice de revalorización del suelo por transformación de clasificación/modificación de uso del suelo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado del cálculo de los índices de revalorización por transformación de la clasificación y modificación de uso del suelo para cada Administración Zonal y su actualización se efectuará al renovarse la ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

AUV: Área del lote.

Gráfico 44. Concepto de área del lote



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

β : Coeficiente de ponderación de pago. Ver tabla de Coeficiente de Ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

En el caso del cálculo de los beneficios para la aplicación del instrumento de cargas y beneficios, el factor β o coeficiente de ponderación de pago corresponderá a uno (1).

- Proceso de aplicación de la fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos por un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del

incremento de edificabilidad y la transformación de clasificación/modificación de uso del suelo.

Tabla 17. Ejemplo hipotético de aplicación

Ejemplo aplicación	
Descripción	Predio 1
Alfa ($\alpha=12\%$ - valor hipotético)	
AIVA	40
Tipo de propiedad	Unipropiedad
Tipo de estructura predominante	Hormigón armado
Número Total de pisos	4-5 pisos
Categoría	De Lujo
Vc	830
Factor de uso constructivo ($F_u=1,21$)	
Usos constructivo de la edificación	Habitacional (Casas)
	Servicio público, administrativo y gestión (Oficinas)
Área en m2 Uso habitacional	40
Fu (Factor de uso habitacional)	1
Área en m2 Uso oficinas	40

Fu (Factor de uso oficinas)	1,41
Vs (Valor del suelo m2)	120,52
Área excedente (Ae = 50)	
Área útil a comprar en m2	50
Beta ($\beta=0,26$)	
Área del terreno	100
IRcu=1,75	
Uso de partida	Residencial urbano 1
Uso de llegada	Residencial urbano de baja densidad (RUB 3)
AUV	40
COD= 3760,22	

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

5. Aplicación simultánea de un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad y el cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad

El cálculo del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos, al aplicar simultáneamente un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad y el cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad, corresponderá a la aplicación secuencial de la siguiente fórmula:

Gráfico 45. Fórmula de la concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad y cambio del lote mínimo

Ámbito de aplicación:
Mayor aprovechamiento urbanístico por incremento de edificabilidad y cambio del lote mínimo

Ponderador de pago

$$\text{COD} = [V_s \times A_e + V_s \times I R_m \times AUV] \times \beta$$

Concesión Onerosa de Derechos
Valor del suelo por m²
Área excedente
Índice de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo
Área útil

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

COD: Concesión onerosa de derechos

Vs: Valor del suelo por metro cuadrado (m²), obtenido de aplicar la siguiente fórmula:

Gráfico 46. Fórmula del valor del suelo por incremento de edificabilidad y cambio del lote mínimo

$$V_s = \alpha \times V_c \times F_u$$

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Donde:

α: Porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción. Su valor deberá estar en el rango del 7% al 20% de acuerdo al valor de alfa (α) según la fase del ciclo económico determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mismo que será revisado cada año; y, de ser el caso, actualizado de acuerdo a los "lineamientos para la revisión y actualización de alfa" establecidos en el Régimen Administrativo del Suelo.

Únicamente en aquellos casos que se requiera actualizar el valor alfa, por la existencia de shocks exógenos y endógenos, declarados por la autoridad competente, este valor podrá modificarse siempre y cuando se sustente en informes que tengan como base estudios técnicos. Dichos informes deberán ser emitidos por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda de conformidad a los lineamientos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Ver Gráfico 20: Concepto del porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción.

El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, será el encargado de actualizar el valor de alfa, en función del informe técnico emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Vc: Costo del metro cuadrado (m^2) de construcción, tomado de la ordenanza metropolitana de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un tipo de estructura, el costo del metro cuadrado (m^2) de construcción se determinará en función del tipo de estructura predominante del mismo.

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

En caso de que el proyecto arquitectónico contemple más de un uso constructivo, el factor de uso constructivo (Fu) se determinará a través de un promedio ponderado. Ver Gráfico 29: Concepto del factor de uso constructivo (Fu).

Ae: Área excedente en metros cuadrados (m^2) que requiere del pago de una contraprestación por parte del propietario del suelo en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Ver Gráfico 26: Concepto mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad.

IRIm: Índice de revalorización del suelo por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado del cálculo de los índices de revalorización por cambio del lote mínimo para cada Administración Zonal y su actualización se efectuará al renovarse la ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

AUV: Área del lote.

β : Coeficiente de ponderación de pago. Ver tabla de Coeficiente de Ponderación de pago de la concesión onerosa de derechos.

En el caso del cálculo de los beneficios para la aplicación del instrumento de cargas y beneficios, el factor β o coeficiente de ponderación de pago corresponderá a uno (1).

Particularidad

Cuando sobre un mismo predio exista mayor aprovechamiento urbanístico por cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad y transformación de clasificación/modificación de uso del suelo, el valor de la concesión onerosa de derechos corresponderá a la aplicación secuencial de la fórmula para la transformación de clasificación/modificación de uso del suelo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado de resolver de forma fundamentada aquellos casos no previstos que surgieren por la aplicación de la concesión onerosa de derechos, los cuales serán remitidos para conocimiento de la Comisión de Uso del Suelo y del Concejo Metropolitano.

- **Proceso de aplicación de la fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos por mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad y el cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad**

Tabla 18. Ejemplo hipotético de aplicación

Ejemplo aplicación simultánea	
Descripción	Predio 1
Alfa ($\alpha=12\%$ - valor hipotético)	
AIVA	40
Tipo de propiedad	Unipropiedad
Tipo de estructura predominante	Hormigón armado
Número Total de pisos	1-3 pisos
Categoría	Económica
Vc	295
Factor de uso constructivo ($F_u=1$)	
Uso constructivo de la edificación	Habitacional (Casas)

Área en m2 Uso habitacional	120
Fu (Factor de uso habitacional)	1
Vs (Valor del suelo m2)	35,4
Área excedente (Ae = 40)	
Área útil a comprar en m2	40
Beta ($\beta=0,17$)	
Área del terreno	1000
índice de construcción	0,04
Lote mínimo de partida	1000
Lote mínimo de llegada	300
AUV	1000
IRIm=0,44	
COD=2888,64	

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

4. Simulaciones de la fórmula de la concesión onerosa de derechos

Para la simulación del funcionamiento de la fórmula de la concesión onerosa de derechos, se toma como insumos la información de la Dirección Metropolitana de Catastros, la información del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) provista por la Dirección de Planeamiento y la información de mercado respecto de los precios de venta por metro cuadrado de construcciones nuevas y usadas, entre otros insumos detallados en los Anexo 6: Variables, atributos, definiciones, fórmulas y fuentes de información para la simulación de la fórmula COD y Anexo 7: Serie histórica de precios de venta por m2 DMQ.

Para validar el funcionamiento de la fórmula propuesta se presentan simulaciones correspondientes al ámbito de aplicación de mayor aprovechamiento urbanístico por incremento de edificabilidad (edificabilidad máxima).

4.1. Supuestos para la simulación de la fórmula de la concesión onerosa de derechos

Para la simulación de la fórmula se efectuaron los siguientes procedimientos:

- a) Fusión/consolidación de las bases de datos: i) Data de aprovechamientos de suelo propuestos por el PUGS, ii) Data de lotes y predios que constan en el catastro del DMQ.
- b) Cálculo de las áreas excedentes ("Ac") de aprovechamiento a nivel de predio (área útil de la edificabilidad máxima).
- c) Cálculo del monto estimado a recaudar a través de la fórmula propuesta para el pago de la concesión onerosa de derechos. El cálculo considera las siguientes hipótesis:
 - Que todas las construcciones aprovechan el 100% de pisos/metros cuadrados excedentes (área útil de la edificabilidad máxima) otorgados por el PUGS.
 - Que únicamente los predios que cumplen con el "área habilitante del lote mínimo" exigido por el PUGS, aprovechan el 100% de pisos/metros cuadrados excedentes (área útil de la edificabilidad máxima).
 - Que el costo de construcción base por metro cuadrado del proyecto, para las construcciones de tipología B, C, D y E son de sistema constructivo "Hormigón Armado" y de Propiedad Horizontal ("PH"), en concordancia con la Norma Técnica vigente para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.
 - Que el costo de construcción base por metro cuadrado del proyecto, para las construcciones de tipología A son de sistema constructivo "Ladrillo/Bloque" y de Unipropiedad ("UP") - Propiedad Horizontal ("PH"), en concordancia con la Norma Técnica vigente para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.
 - Que los "usos de las construcciones (Fu)", pudiendo ser éstos: oficina, comercio, vivienda, están en estrecha relación con el "destino económico (ejemplo: educación, hotel, entre otros) que actualmente tiene el predio en el registro de la Dirección Metropolitana de Catastros; y, los "usos principales" asignados por el PUGS (ejemplo: residencial urbano, múltiple, entre otros).

Al efectuarse un ejercicio hipotético y en función de que se desconoce el uso que tendrán los proyectos que apliquen a mayor aprovechamiento urbanístico por medio de la edificabilidad máxima, se planteó la siguiente metodología para la determinación de los usos de construcción ("Fu"):

- i. Se agrupa los predios del DMQ según la categoría de "Uso Principal" asignada por el PUGS.
- ii. Para cada categoría de "Uso principal" (grupo de predios con una categoría específica), se determina los 2 o 3 "destinos económicos" con mayor representatividad.
- iii. Se relaciona los 2 o 3 "destinos económicos" principales con los "usos constructivos" detallados en la Norma Técnica vigente para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito.
- iv. Se obtiene un factor de uso promedio para cada categoría de "Uso principal" (grupo de predios con una categoría específica).

Por ejemplo: Los predios del DMQ con uso "Múltiple" (asignado por el PUGS) tienen como destino económico principal (en la base de la Dirección Metropolitana de Catastros): i. Habitacional (67% de los predios); y, ii. Comercial (13% de los predios). Identificado los destinos económicos más representativos, se toma de la ordenanza de valoración y catastro vigente el factor de uso constructivo correspondiente a "habitacional" y "comercial" y se promedia. De esta manera, aquellos predios del DMQ (para efectos de la simulación de la fórmula) que tenga como "uso principal" la categoría "Múltiple" tendrán un factor de uso ("Fu") de 1,14.

- d) No se estima la valorización del suelo por cambio de uso o clasificación del suelo, dado que las modificaciones de uso del suelo y/o clasificación del suelo serán dadas únicamente en los Planes Parciales.

4.2. Resultados de la simulación de la fórmula en el Distrito Metropolitano de Quito

En la tabla 19 se muestra la simulación de los posibles valores del Distrito Metropolitano de Quito que se podrían recaudar por concepto de la COD.

Tabla 19. Estimación de los valores a recaudar por concepto de concesión onerosa de derechos, según valores alfa e hipótesis planteadas - Nivel DMQ

ADMINISTRACIÓN ZONAL	Peso del valor del suelo en la estructura del costo (Alfa)				20% Economía en auge
	10% En situación de pandemia COVID-19	12%	15%	18%	
CALDERÓN	\$18.842.332	\$22.610.799	\$28.263.498	\$33.916.198	\$37.684.664
ELOY ALFARO	\$33.982.369	\$40.778.843	\$50.973.554	\$61.168.265	\$67.964.739
EUGENIO ESPEJO	\$79.340.520	\$95.208.624	\$119.010.780	\$142.812.936	\$158.681.040
LA DELICIA	\$21.310.090	\$25.572.036	\$31.955.045	\$38.358.054	\$42.620.060
LOS CHILLOS	\$9.629.729	\$11.555.675	\$14.444.594	\$17.333.513	\$19.259.459
MANUELA SAFENZ	\$38.757.436	\$46.508.923	\$58.136.154	\$69.763.385	\$77.514.872
QUITUMBE	\$12.156.747	\$14.588.096	\$18.235.120	\$21.882.144	\$24.313.493
TUMBACO	\$10.937.702	\$13.125.242	\$16.406.553	\$19.687.863	\$21.875.403
TOTAL DMQ	\$224.956.866	\$269.948.239	\$337.435.298	\$404.922.358	\$449.913.731

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

La tabla 20 nos muestra el peso estimado del valor pagado por concepto de la COD en la utilidad de los proyectos que aprovechen los nuevos derechos urbanísticos otorgados por el PUGS, y según el valor que asuma alfa (α) y beta (β).

Tabla 20. Peso estimado de la COD según valores alfa y beta - Nivel DMQ

VALOR DE ALFA (α)	BETA DE 17% A 30%		BETA DE 17% A 40%		BETA DE 17% A 50%	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Alfa = 20%	27%	47%	27%	63%	27%	79%
Alfa = 19%	25%	45%	25%	60%	25%	75%
Alfa = 18%	24%	43%	24%	57%	24%	70%
Alfa = 17%	23%	40%	23%	54%	23%	67%
Alfa = 16%	21%	38%	21%	50%	21%	63%
Alfa = 15%	20%	35%	20%	47%	20%	59%
Alfa = 14%	19%	33%	19%	44%	19%	55%
Alfa = 13%	17%	31%	17%	41%	17%	51%
Alfa = 12%	16%	28%	16%	38%	16%	47%
Alfa = 11%	15%	26%	15%	35%	15%	43%
Alfa = 10%	13%	24%	13%	32%	13%	39%
Alfa = 9%	12%	21%	12%	28%	12%	35%
Alfa = 8%	11%	19%	11%	25%	11%	31%
Alfa = 7%	9%	17%	9%	22%	9%	27%

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y Sector inmobiliario DMQ

Elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2021

Con fecha 13 de septiembre, se lleva a cabo el segundo debate respecto del proyecto de “Ordenanza que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito”, en el cual se presenta, ante la Comisión de Uso del Suelo, la fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos y sus componentes específicos.

En el caso del factor beta (β), se dieron a conocer tres posibles escenarios; a saber: i) beta del 17% al 30%, ii) beta del 17% al 40% y iii) beta del 17% al 50% como se detallan en el Tabla 18. En este sentido, en el segundo debate previamente mencionado, se decidió que el rango de factor beta a aplicar en la fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos sea del 17% al 30%.

Resultados de la simulación de la fórmula a nivel de Administraciones Zonales

Los resultados de aplicar la fórmula a nivel de las Administraciones Zonales del Distrito Metropolitano de Quito, y para varios valores alfa (α), son los detallados en la Tabla 21. Para mayor referencia de los resultados a nivel de Administración Zonal con un valor alfa (α) hipotético del 10%, ver Anexo 8: Simulación de la fórmula propuesta a nivel de Administración Zonal.

Tabla 21. Peso estimado de la COD según valores alfa - Nivel Administración Zonal

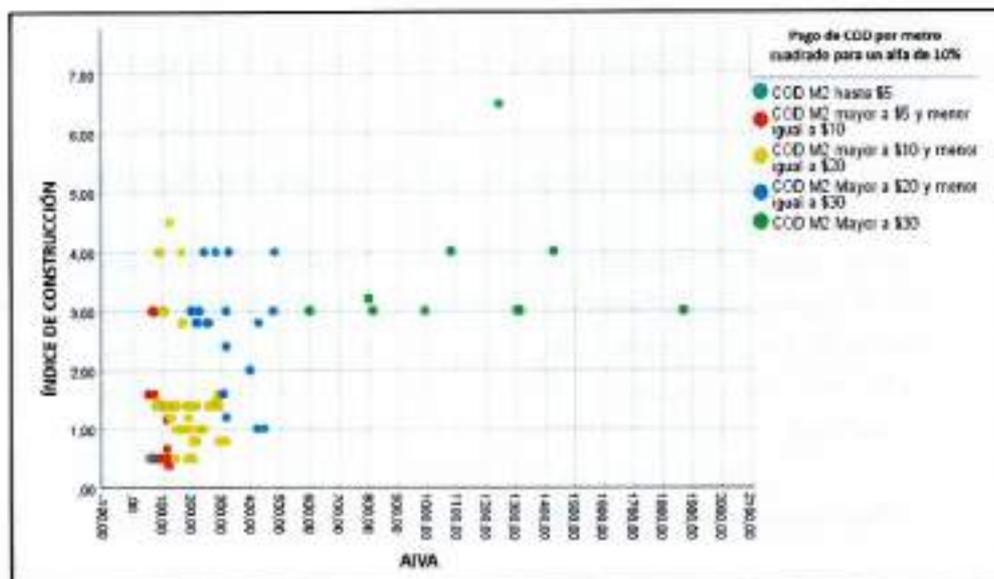
ALFA (α)	PESO ESTIMADO DE LA COD EN LA UTILIDAD DEL PROYECTO															
	CALDERON		E. ALFARO		E. ESPEJO		LA DELICIA		LOS CHILLOS		M. SAENZ		QUITUMBE		TUMBACO	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
18%	24%	28%	24%	28%	24%	43%	24%	43%	24%	28%	24%	43%	24%	28%	24%	28%
17%	23%	27%	23%	27%	23%	40%	23%	40%	23%	27%	23%	40%	23%	27%	23%	27%
15%	20%	24%	20%	24%	20%	35%	20%	35%	20%	24%	20%	35%	20%	24%	20%	24%
14%	19%	22%	19%	22%	19%	33%	19%	33%	19%	22%	19%	33%	19%	22%	19%	22%
13%	17%	21%	17%	21%	17%	31%	17%	31%	17%	21%	17%	31%	17%	21%	17%	21%
12%	16%	19%	16%	19%	16%	28%	16%	28%	16%	19%	16%	28%	16%	19%	16%	19%
11%	15%	17%	15%	17%	15%	25%	15%	26%	15%	17%	15%	26%	15%	17%	15%	17%
10%	13%	16%	13%	16%	13%	24%	13%	24%	13%	16%	13%	24%	13%	16%	13%	16%
9%	12%	14%	12%	14%	12%	21%	12%	21%	12%	14%	12%	21%	12%	14%	12%	14%
8%	11%	13%	11%	13%	11%	18%	11%	19%	11%	13%	11%	19%	11%	13%	11%	13%
7%	9%	11%	9%	11%	9%	17%	9%	17%	9%	11%	9%	17%	9%	11%	9%	11%

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y Sector inmobiliario DMQ

Elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2021

Por otra parte, para validar la pertinencia y coherencia de los coeficientes de ponderación de pago propuestos y los objetivos de la política pública territorial, se simula la fórmula de la concesión onerosa de derechos sobre la base de datos de predios del Distrito metropolitano de Quito, como se muestra en el Gráfico:

Gráfico 47. Resultados de la aplicación de los coeficientes de ponderación de pago propuestos

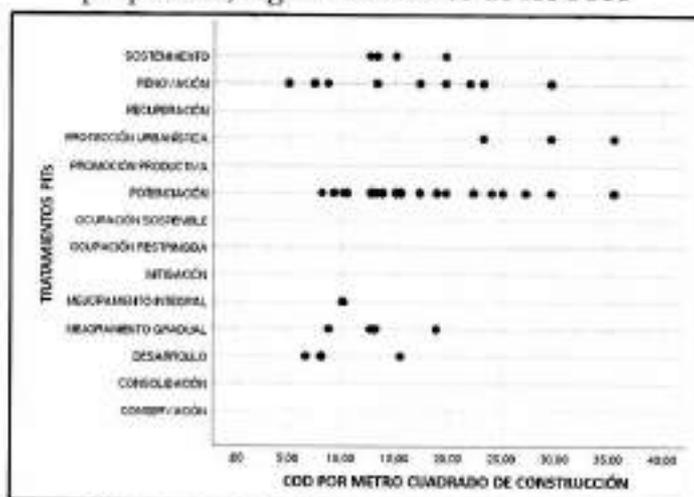


Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

Los resultados muestran que con los coeficientes de ponderación de pago propuestos se logra equidad territorial en el cobro de la concesión onerosa de derechos, debido a que los proyectos arquitectónicos ubicados en suelos con mayor valor AIVA y con mayores índices de construcción, pagarán un monto mayor por concepto de concesión onerosa de derechos.

Así mismo, la fórmula de la concesión onerosa de derechos propuesta y los coeficientes de ponderación de pago permiten incentivar aquellos Polígonos de Intervención Territorial (PITs) del Distrito Metropolitano de Quito con tratamientos de renovación, desarrollo y mejoramiento en concordancia con lo establecido en el artículo 72 de la LOOTUGS, tal como se muestra en el Gráfico 48.

Gráfico 48. Resultados de la aplicación de los coeficientes de ponderación de pago propuestos, según tratamiento de los PITs



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

5. Modalidades de pago de la concesión onerosa de derechos

El administrado, una vez que haya obtenido los certificados de conformidad por parte de las entidades colaboradoras, previo a la obtención de la LMU 10 y LMU 20; o, cumpliendo los requisitos respectivos para la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de las Actividades Económicas (LUAUE), deberá:

1. Solicitar a la Administración Zonal competente, o al Operador Urbano, según corresponda, que realice el cálculo del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos.
2. Ingresar al Operador Urbano la solicitud de la modalidad de pago por concepto de la referida concesión onerosa de derechos.

Los predios que ejerzan los derechos urbanísticos otorgados, pueden aplicar a cualquiera de las siguientes modalidades:

1. Pago monetario al contado
2. Pago por cronograma
3. Pago en especie
4. Pago mixto

Los procedimientos para los pagos de la concesión onerosa de derechos en favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, están establecidos en el Anexo 9: Flujo de las formas de pago de la concesión onerosa de derechos.

3.1. Exoneraciones

El capítulo IV, párrafo I, sub párrafo III del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece quienes estarán exentos del pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, que son:

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 lugares que cuenten con todos los sistemas públicos de soporte en funcionamiento. El proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir con las categorías previstas en la política pública nacional y municipal y encontrarse debidamente calificado por el ente nacional encargado del desarrollo urbano y la vivienda y/ o el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.*

b. *Los proyectos de equipamientos comunitarios destinados a la administración pública o infraestructura.”*

En ese sentido, la propuesta de régimen administrativo del suelo se adecua a las exoneraciones establecidas y aprobadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 de 13 de septiembre de 2021.

3.2. Distribución de la concesión onerosa de derechos

Se plantea que los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos sean utilizados únicamente en favor del mejoramiento y ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, en el 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 con lo estipulado en el Artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

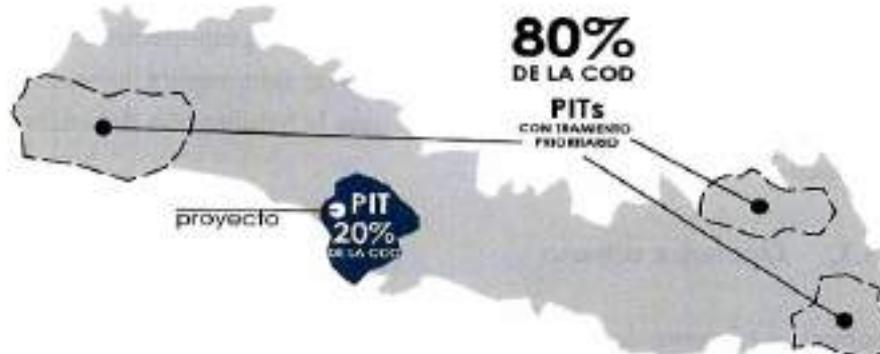
Cuando el pago por la concesión onerosa de derechos sea en especie, el administrado solicitará al Operador Urbano acogerse a una de las siguientes opciones:

- a) Ejecutar hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de dicho pago en el Polígono de Intervención Territorial (“PIT”) en el cual se ejecute el proyecto arquitectónico

sujeto de pago de la concesión onerosa de derechos; y, de manera obligatoria, un mínimo del ochenta por ciento (80%) en los Polígonos de Intervención Territorial ("PIT") con tratamiento urbanístico prioritario.

- b) Ejecutar el cien por ciento (100%) de dicho pago en los Polígonos de Intervención Territorial ("PIT") con tratamiento urbanístico prioritario, diferentes a aquel en el cual se ejecuta el proyecto arquitectónico sujeto de pago de la concesión onerosa de derechos.
- c) Cuando el valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos se genere dentro de planes urbanísticos complementarios, el cien por ciento (100%) del pago en especie podrá realizarse dentro de la o las unidades de actuación urbanística contempladas en dichos planes, en el marco de la aplicación del instrumento del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Gráfico 49. Esquema de la distribución territorial del valor recaudado de la Concesión Onerosa de Derechos según PITs prioritarios



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

Para garantizar la distribución eficiente de los recursos de la concesión onerosa de derechos, se plantea la creación de un "Rubro COD", un Operador Urbano y un Catálogo de Proyectos, como se muestra en el Gráfico 42.

Gráfico 50. Mapa conceptual de los elementos para la distribución COD



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2021

El “Rubro COD” se considera como un mecanismo para gestionar y direccionar los recursos monetarios provenientes de la concesión onerosa de derechos, ya que en la actualidad éstos recursos ingresan al presupuesto municipal y no son asignados de acuerdo a lo que estipula el Artículo 73 de la LOOTUGS, mismos que son para proyectos de: Infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, en el 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.

3.3. Operador urbano

Para la distribución eficiente de los recursos de la concesión onerosa de derechos se propone que una entidad municipal cumpla la función de Operador Urbano con el fin de gestionar el suelo, los mecanismos de financiamiento para el desarrollo de proyectos urbanos e inmobiliarios de iniciativa pública o público-privada; así como también, de la estructuración del catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.

El operador urbano es el responsable de la gestión de la intervención pública y de la articulación interinstitucional necesaria para la implementación del instrumento o actuación urbanística y de los demás mecanismos de gestión del suelo establecidos por la LOOTUGS y el PUGS. Para mayor detalle de las funciones del operador urbano como gestor de los instrumentos de gestión de financiamiento del desarrollo urbano, ver los Anexo 5: Flujo de las formas de pago de la concesión onerosa de derechos y Anexo 11: Flujo de construcción Catálogo de Proyectos.

3.4. Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano

Para seleccionar y priorizar los proyectos o fases de proyectos a ejecutarse con los recursos del rubro de la concesión onerosa de derechos, sean éstos ejecutados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de las entidades y empresas metropolitanas competentes o por el sector privado cuando la forma de pago sea en especie, o de manera mixta, éstos proyectos deben alinearse con: i) el Modelo Territorial Deseado (MTD) del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PMDOT), ii) las centralidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), y iii) los Polígonos de Intervención Territorial (PTI) con tratamiento prioritario.

Se plantea crear un Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano como herramienta que permita alinear los proyectos a ejecutarse con recursos de la concesión onerosa de derechos, las políticas territoriales establecidas en el PMDOT, las políticas territoriales establecidas en PUGS y la ejecución de dichos proyectos a través de un mecanismo transparente. Los procedimientos para el desarrollo del catálogo de proyectos se encuentran establecidos en el Anexo 11: Flujo de construcción Catálogo de Proyectos.

Conforme al artículo 43 de la Ley de Vivienda de Interés Social, que establece: “El ente rector de hábitat y vivienda y los gobiernos autónomos descentralizados competentes, desarrollarán mecanismos y programas de apoyo a la recuperación y rehabilitación de inmuebles patrimoniales, priorizando su uso para vivienda de interés social...”, el mencionado Catálogo contendrá, entre otros, proyectos de conservación patrimonial que hayan sido previamente priorizados por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asuma sus competencias. Para su inclusión, dichos proyectos deben contar con una propuesta de valoración presupuestaria de intervención, así como las autorizaciones respectivas para la ejecución. El procedimiento que detalla el pago en especie a través de la ejecución de proyectos de conservación y/o rehabilitación patrimonial, se encuentra establecido en el Anexo 12: Flujo pago en especie a través de proyectos de conservación patrimonial.

Conclusiones específicas de la Concesión Onerosa de Derechos:

- Desde octubre de 2021 hasta febrero de 2022, se llevaron a cabo mesas técnicas de trabajo con las entidades que se encuentran relacionadas directa o indirectamente en la aplicación de la fórmula y el correspondiente cálculo del valor de la Concesión Onerosa de Derechos en las cuales se identificaron distintas particularidades en la aplicación de la misma y se llegaron a soluciones y acuerdos detallados a lo largo del presente documento.

- La concesión onerosa de derechos presenta tres ámbitos de aplicación establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y desarrollados para el caso del Distrito Metropolitano de Quito en el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado por la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 del 13 de septiembre; y son: i) transformación de clasificación del suelo, ii) Modificación de uso del suelo y iii) mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.
- Las Disposiciones Generales Décimo Cuarta, Décimo Novena y Vigésimo Segunda de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 del 13 de septiembre de 2021 con la que se aprueba el Plan de Uso y Gestión del Suelo, establecen particularidades sobre las casuísticas de aplicación de la concesión onerosa de derechos, mismas que han sido explicadas en el presente documento.
- Para el cálculo del valor de la concesión onerosa de derechos se planteó una fórmula general, que se desagrega de acuerdo a los casos específicos de aplicación, establecidos tanto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo como en las Disposiciones Generales de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 que lo aprueba; a saber: i) transformación de la clasificación y/o modificación de uso del suelo, ii) mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad y iii) mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad
- La fórmula propuesta para el cálculo de la concesión onerosa de derechos es una fórmula que toma en cuenta tanto la incidencia del mercado como la incidencia de las nuevas normas urbanísticas en la revalorización del suelo y elimina la discrecionalidad en el cálculo del valor a pagar por concepto de la mencionada concesión onerosa de derechos.
- La estructura y cálculo de la fórmula propuesta se sustentan en datos de la ordenanza de valoración catastral vigente del Distrito Metropolitano de Quito y en los análisis estadísticos/económicos.
- Se contemplan casuísticas de aplicación simultánea de más de un caso de aplicación a la vez: i) mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad y la transformación de clasificación/modificación de uso del suelo y ii) mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad y el cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad. Para lo cual se aplican los fragmentos correspondientes de la fórmula general desarrollada para el cálculo de la concesión onerosa de derechos.

- La fórmula propuesta para el cálculo de la concesión onerosa de derechos es una fórmula flexible ya que su elemento denominado "porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción (α)" permite ajustar el cobro de la concesión onerosa de derechos en función de la dinámica económica de la ciudad o del país.
- El factor alfa contemplado en la fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos, es un valor dado y es responsabilidad del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda revisar cada año el valor del factor "alfa (α)"; y, de ser el caso, proponer su ajuste de acuerdo a informes técnicos; posterior a lo cual será puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo para su aprobación por parte del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, y su valor siempre estará en el rango del 7% al 20%.
- El "Rubro COD" es el mecanismo que permite gestionar y direccionar los recursos monetarios provenientes de la concesión onerosa de derechos para los fines exclusivos establecidos en el Artículo 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- La creación de un Operador Urbano permite contar con una entidad municipal encargada de la gestión y articulación de los recursos de la concesión onerosa de derechos, sean estos en monetario o en especie, con un catálogo de proyectos previamente priorizados y aprobados.
- El Catálogo de Proyectos es la herramienta que permite alinear los proyectos a ejecutarse con recursos de la concesión onerosa de derechos y las políticas territoriales establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

e) INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

Se elimina el Título II del libro IV.7 del Ordenamiento Territorial respecto a la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos y Consolidados para establecer su Proceso Integral de Regularización.

Se inserta dentro del Capítulo VI, Instrumentos de Gestión, Sección V del Régimen Administrativo del Suelo, el Instrumento para la Gestión de Asentamientos Humanos de Hecho, el cual dentro del Código Municipal se encontraban dentro del Título II del libro IV.7

del Ordenamiento Territorial respecto a la Declaración de Interés Social a Asentamientos Humanos y Consolidados y establecer su Proceso Integral de Regularización.

Conforme a lo dictaminado en el Artículo 47 de la LOOTUGS que expone lo siguiente: “Instrumentos de gestión del suelo. Los instrumentos de gestión del 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 municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de:

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

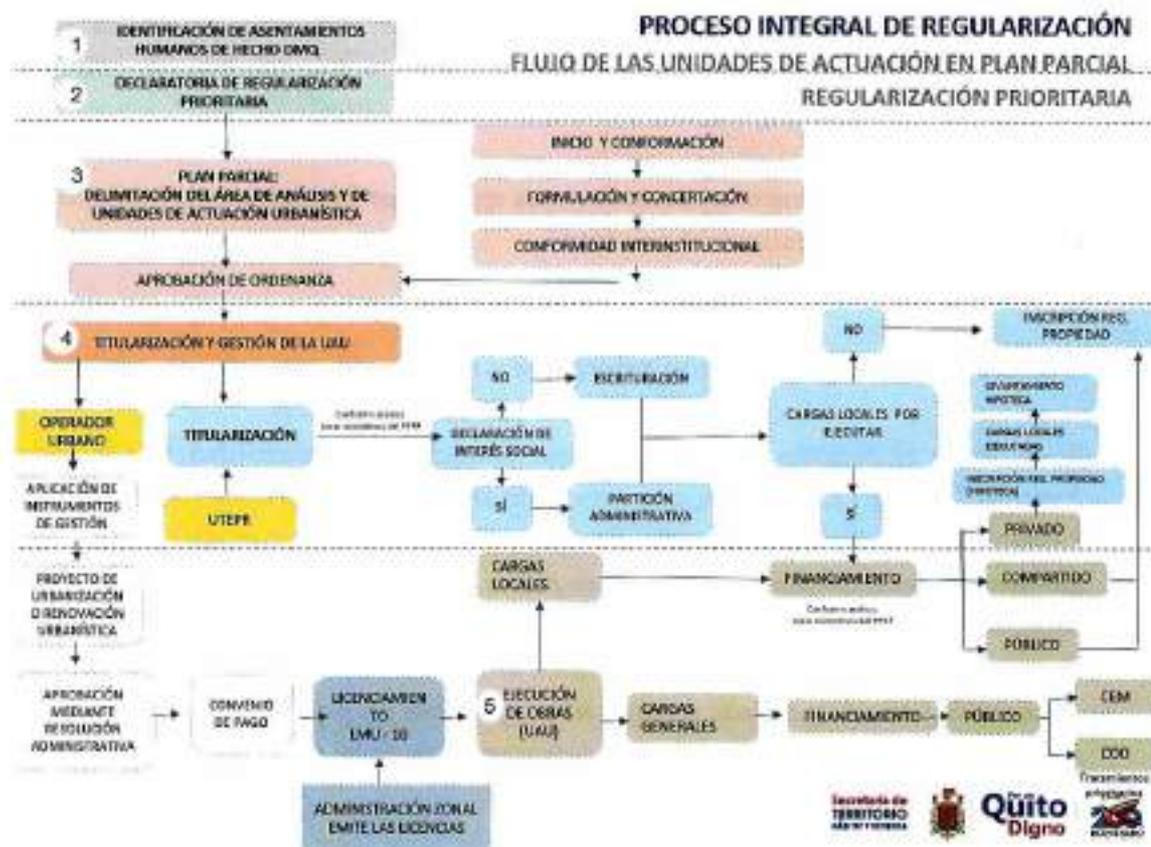
Modificación en las etapas del proceso integral de regularización

Se modifica el Artículo 3680 del Código Municipal referente a las etapas del proceso integral de regularización, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 8 de la Resolución No.006-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, la cual trata lineamientos para proceso de levantamiento periódico de información y regularización de asentamientos humanos de hecho, e incorpora lo siguiente:

1. Levantamiento de información
2. Declaratoria de regularización prioritaria
3. Proceso de regularización (Plan Parcial)
4. Proceso de titularización y gestión de la UAU
5. Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte

Lo antes expuesto se detalla en el siguiente flujo:

Gráfico 51. Etapas del proceso integral de regularización



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

Obligatoriedad de regularización mediante plan parcial

Se modifica la sección III, del Título II del libro IV.7 del Código Municipal en el cual se detalla el procedimiento administrativo y requisitos para la regularización, puesto que, el Artículo 32 de la LOOTUGS, en su último inciso se expone lo siguiente:

“Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial”

Así mismo, el Artículo 20 de la Resolución No.006-TUGS-2020 del Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, expone que:

154

"La aplicación de planes parciales estará prevista en el PUGS, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta.

Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el PDOT y el PUGS, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del PUGS"

En este contexto, el único instrumento para regularizar asentamientos humanos de hecho es el plan parcial de regularización prioritaria.

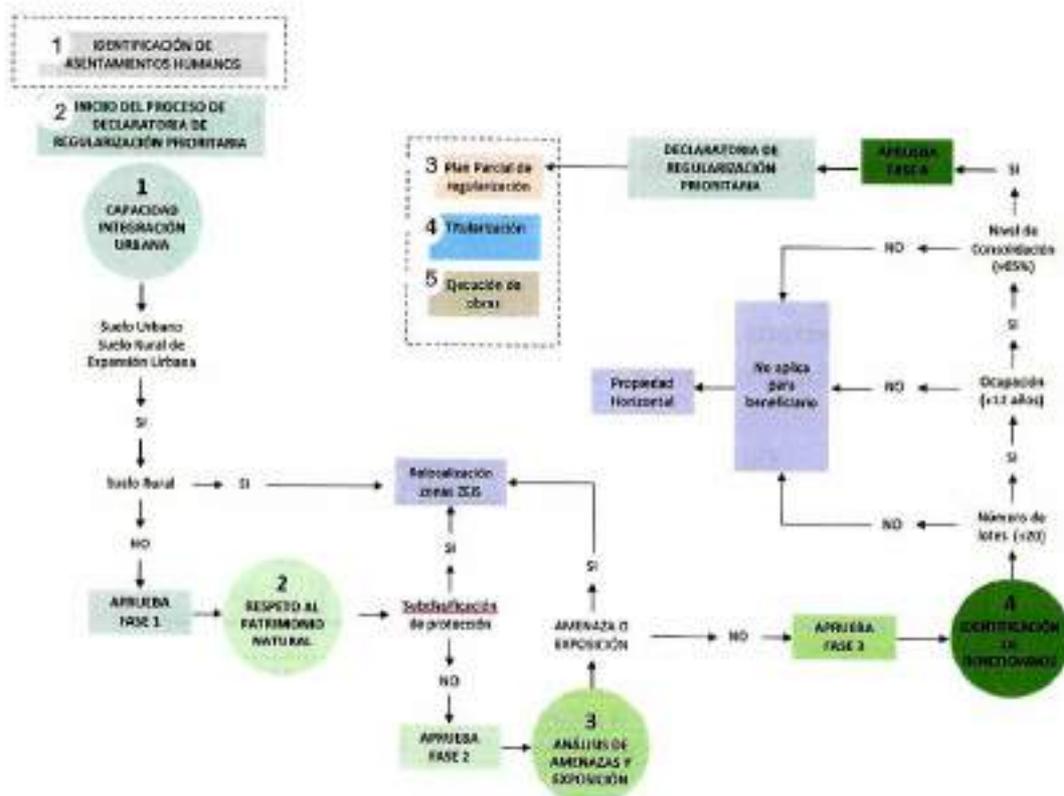
Declaración de regularización prioritaria y cambio de requisitos actuales

Se modifica el Artículo 3680 del Código Municipal en concordancia a lo expuesto en el Artículo 76 de la LOOTUGS, que expone lo siguiente: *"Declaratoria de regularización prioritaria. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. (...)"*

En este contexto, se establece el siguiente flujo para el proceso de declaración de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho y consolidados, compuesto por cuatro fases:

1. Capacidad de integración urbana.
2. Respeto al patrimonio natural y cultural.
3. Análisis de las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.
4. Identificación de beneficiarios

Gráfico 52. Proceso de declaración de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho y consolidados



Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

El proceso actual de regularización de asentamientos humanos de hecho contempla los siguientes requisitos para identificar beneficiarios:

1. La ocupación del bien inmueble a regularizarse por un tiempo mínimo de 5 años;
2. Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sea de forma colectiva o individual mediante la figura de derechos y acciones;
3. Una consolidación mínima del 35%, la cual será establecida de conformidad con los parámetros expuestos en el presente Título; y,
4. Un mínimo de 11 lotes resultantes del proceso de regularización; y,
5. Los demás requisitos establecidos en el presente Título.

Sin embargo, se modifican las condiciones de ocupación, tiempo de existencia y número de lotes con base en un análisis estadístico que considera las dinámicas físicas y demográficas de los asentamientos humanos regularizados en la última década:

1. **Modificación en su temporalidad:** 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;

Para la determinación de la temporalidad se realizó un análisis multitemporal considerando las ordenanzas de regularización de asentamientos humanos de hecho que dentro de su descripción detallan los años de existencia del asentamiento humano, razón por la cual se consideraron únicamente las ordenanzas dentro del periodo 2015 hasta el 2019 que cuentan con el dato en mención. La muestra evaluada fue de 117 de un total de 439 asentamientos humanos regularizados (periodo 2010-2019).

La muestra refleja asentamientos humanos con una existencia mínima de 5 años y máxima de 70 años, de esta información se obtuvo la mediana, la media total y media por año.

Tabla 22. Asentamiento humanos

Asentamientos humanos totales		439
Asentamientos de Hecho Regularizados Totales		
Asentamientos de Hecho Regularizados con detalle de temporalidad		117
ASENTAMIENTOS HUMANOS REGULARIZADOS analizados (117)	Muestra de análisis	117 27%
	Mediana periodo 2015-2019	19 años
	Media total periodo 2015-2019	22 años
	Media por año	
	Media de años de existencia 2015	24 años
	Media de años de existencia 2016	25 años
	Media de años de existencia 2017	12 años
	Media de años de existencia 2018	21 años
	Media de años de existencia 2019	22 años

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

- Aproximadamente el 10% de asentamientos humanos de regularizados considerados en la muestra de análisis reflejan un tiempo de existencia menor a 10 años.
- La mediana total en el periodo 2015-2019 evidencia que 19 años es el valor medio con respecto a la muestra de análisis.
- La mediana total en el periodo 2015-2019 evidencia que 22 años es el valor promedio resultante de la suma total dividido por el número de asentamientos humanos considerados en la muestra de análisis.

- La media por años refleja que el año 2017 contiene el menor valor promedio con 12 años de existencia.

El análisis multitemporal de los últimos cinco años refleja que únicamente el 10% de asentamientos humanos analizados cuentan una existencia menor a 10 años y que el promedio mínimo es de 12 años en el 2017. Es decir, el requisito actual de un tiempo mínimo de 5 años de existencia no se ajusta con las dinámicas reales.

Por otro lado, tanto la transitoria 8va de la LOOTUGS como la Resolución No. 006-CTUGS-2020 - Art. 3 exponen que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en un plazo de dos años de la vigencia de esta Ley finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia. Razón por la cual, los asentamientos humanos de hecho con una existencia mínima de 12 años serán considerados dentro del presente proceso de regularización.

En este contexto, se modifica el requisito de temporalidad actual que es de 5 años por una mayor de 12 años con base en el análisis metodológico definido a través de las dinámicas actuales de regularización respecto a los años de existencia y contemplando lo dispuesto en el marco normativo nacional (LOOTUGS).

2. Modificación en su ocupación: Una ocupación mínima del 65%.

Para determinar la ocupación se consideraron 439 asentamientos humanos regularizados en el periodo 2010-2019, de los cuales se descartan los ubicados en suelo rural y los que no cuentan con el levantamiento de unidades constructivas (correspondiente al 10%) con el fin de contrastar el área edificable según la norma y el área edificada del asentamiento humanos de hecho y analizar sus condiciones demográficas.

Tabla 23. Asentamiento humanos

ASENTAMIENTOS HUMANOS REGULARIZADOS Totales (439)	Asentamientos Humanos Regularizados Totales	439	
	Población total	99.847 hab.	
ASENTAMIENTOS HUMANOS REGULARIZADOS analizados (380)	Barrios dentro de clasificación urbana, según ORD MET 001-PMDOT-PUGS del 13 de septiembre del 2021	380	87%
	Barrios vacíos o sin UC catastrados (<10% UC)	53	14%
	Asentamientos humanos regularizados (Universo de Análisis)	328	86%
	Barrios con UC de 1 piso	275	83%
	Barrios con 65% de ocupación	125	38%
	Población en los 328 asentamientos humanos regularizados de estudio	88.355 Hab.	100%
	Población dentro de los Asentamientos de Hecho Regularizados mayor al 65%	46.389 Hab.	53%

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

- Dentro de la clasificación urbana de suelo, según ORD MET 001-PMDOT-PUGS del 13 de septiembre del 2021, se encuentran 380, de la totalidad de 439 asentamientos humanos regularizados. Sin embargo debido a las limitaciones de información, tales como la carencia de unidades constructivas catastradas en el DMQ, se descarta a Asentamientos humanos regularizados que mantengan un porcentaje menor al 10% de UC. Dando un total de 328 asentamientos humanos regularizados como universo de estudio.
- La relación entre el área ocupada por UC y la permitida por la norma urbanística según ORD MET 001-PMDOT-PUGS del 13 de septiembre del 2021, de los 328 asentamientos humanos regularizados determina que la media de ocupación es de 65.26%.
- Más de un tercio, de la totalidad de los 328 asentamientos humanos regularizados en análisis presenta una ocupación mayor al 65%.
- Más de la mitad de habitantes de los asentamientos humanos regularizados, según cálculos poblacionales, se encuentra dentro del rango de ocupación del 65%.

- Cerca del 80% de asentamientos humanos regularizados mantienen unidades constructivas de 1 piso.
- Es importante acotar que no todas las unidades constructivas dentro de los asentamientos humanos regularizados se encuentran catastradas, Por tanto, los porcentajes reflejados en el presente estudio podrían aumentar.

Con la presente propuesta, se propone demostrar este requisito mediante un análisis de ocupación que considera únicamente el área edificable en planta baja y no de consolidación, ya que el 80% de asentamientos humanos regularizados mantienen unidades constructivas de 1 piso, lo que condiciona el análisis al relacionarlo con la normativa urbanística. Cabe recalcar que, el análisis de consolidación contrasta el área edificada total asentamiento humano con el área edificable total (planta baja por los números de pisos) asignada por la normativa de aprovechamiento urbanístico, la cual es superior a un piso en suelo urbano y suelo rural con subclasificación de expansión urbana.

Así mismo, con relación a lo antes mencionado, se modifica el nivel de consolidación del 35% por un nivel de ocupación del 65% considerando que, más de la tercera parte de los asentamientos humanos regularizados en suelo urbano presentaron una ocupación mayor al 65%, mismos que concentran más del 50% de habitantes del total de asentamientos humanos en la última década.

3. Modificación en el número de lotes: Un mínimo de 20 lotes resultantes del proceso de regularización.

Para determinar el número mínimo de lotes resultantes del proceso de regularización se consideraron 439 asentamientos humanos regularizados en el periodo 2010-2019, de los cuales se descartan los ubicados en suelo rural para valorar la distribución que estos disponen, evaluando así su posición en función a percentiles y analizar sus condiciones demográficas.

Tabla 24. Asentamiento humanos

ASENTAMIENTOS HUMANOS REGULARIZADOS Totales (439)	Asentamientos Humanos Regularizados Totales	439		
	Población total	99.847 Hab.		
ASENTAMIENTOS HUMANOS REGULARIZADOS analizados (380)	Barrios dentro de clasificación urbana, según ORD MET 001-PMDOT-PUGS del 13 de septiembre del 2021	380	87%	
	Población dentro de los 380 asentamientos humanos de hecho	94.339 Hab.	95%	
	El 70% de asentamientos humanos regularizados mantienen conformación mayor a 20 lotes	Población existente	85.57 Hab.	91%
		Número de Asentamientos humanos regularizados	274	72%
	El 30% de asentamientos humanos regularizados mantiene una conformación menor a 20 lotes	Población existente	8.766 Hab.	9%
		Número de Asentamientos humanos regularizados	106	28%
	Asentamientos Humanos Regularizados con una distribución igual o menor a 11 lotes	Población Existente	5.587 Hab.	6%
		Número de Asentamientos humanos regularizados	54	14%

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

Dentro de los 380 asentamientos humanos regularizados ubicados en clasificación urbana según ORD-MET 001 del 13 de septiembre de 2021, se encontró:

- Más del 70% de asentamientos humanos regularizados en clasificación urbana mantiene una distribución de lotes mayor a 20 lotes.
- Apenas el 30% de asentamientos humanos regularizados mantiene una distribución menor o igual a 20 lotes.
- La mediana de lotes es de 36 lotes por asentamiento humano regularizado.
- Menos del 15% de asentamientos humanos regularizados mantiene una distribución igual o menor a 11 lotes.
- Menos del 10% de población, habita en asentamientos humanos regularizados con una distribución menor a 20 lotes.

La conformación de 11 lotes por asentamiento humano de hecho es inferior al 15% del total de asentamientos humanos regularizados. A su vez la población existente de 5.587 habitantes

representa solamente el 6% de la población total de los asentamientos de hecho regularizados en zonificación urbana.

En este contexto, se modifica este requerimiento con un mínimo de 20 lotes por asentamiento humanos de hecho, considerando que, contiene el 91% de población de los asentamientos humanos regularizados en la última década en suelo urbano.

Ámbito de aplicación y regularización de barrios ubicados en parroquias rurales

Se modifica el ámbito de aplicación detallado en el artículo 3688 del Código Municipal incorporando, además los aspectos legales relacionados con la justificación de la tenencia de tierra, el ámbito de aplicación para asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido declarados de regularización prioritaria, de manera obligatoria, conforme a lo dispuesto en el Artículo 76 de la LOOTUGS, que expone lo siguiente:

“Declaratoria de regularización prioritaria. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

(...) Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados (...).”

En este contexto, adicionalmente, se elimina la Sección IV del Título II del libro IV.7 del Código Municipal que trata la regularización de barrios ubicados en parroquias rurales, considerando que, con análisis de capacidad de integración urbana desarrollado dentro del proceso de declaratoria de regularización se consideran los asentamientos humanos de hecho 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.

Declaratoria de interés social

Se incluye el Artículo 3681 de la Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados del Código Municipal dentro del Subprárrafo III, Parágrafo II del proceso de Regularización Prioritaria, Sección V de los Instrumentos para la Gestión de

los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidado, Capítulo VI de la Gestión del Suelo del Régimen Administrativo del Suelo, puesto que, dentro del plan parcial se desarrollará el diagnóstico integral social, económico y legal que permite dictaminar la situación socio económica del asentamiento conforme a los mismos requisitos.

Competencia administrativa de proceso integral de regularización.

Se modifican los artículos 3686, 3687, 3696, 3697 del Código Municipal que contienen la competencia administrativa del proceso integral de regularización, procesos de levantamiento de información y aprobación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, y el plan general de regulación para cumplir el proceso dispuesto en el Artículo 8 de la Resolución No.006-CTUGS-2020 del Concejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

En este contexto se le asigna las siguientes responsabilidades a la Unidad Técnica Especializada en los procesos de regularización:

- a) Realizar el levantamiento de los asentamientos humanos de hecho y consolidados dentro del Distrito Metropolitano de Quito.
- b) Elaborar el informe técnico y legal que sustente la declaratoria de regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados, incluyendo el diagnóstico integral de su identificación, mismo que será remitido al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para incluir la declaratoria dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La declaratoria de regularización prioritaria se aprobará dentro de la ordenanza metropolitana que aprueba o actualiza el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c) Desarrollar los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho y consolidados, en concordancia con la normativa nacional y local vigente.
- d) Identificar y desarrollar los instrumentos y modelos de gestión de suelo aplicables en el plan parcial para el proceso de regularización.
- e) Desarrollar la propuesta técnica, económica y el reparto equitativo de cargas y beneficios, dentro de las unidades de actuación urbanística que se encuentren dentro de un plan parcial que contemple regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, para su posterior aprobación dentro de la ordenanza que las contempla, o vía resolución administrativa de la máxima autoridad o su delegado, cuando se trate de unidades de actuación urbanística de un plan parcial diferente al de regularización prioritaria.
- f) Coordinar con las dependencias que, de acuerdo a sus responsabilidades, emitan los informes debidamente motivados para el proceso integral de regularización.
- g) Realizar el acompañamiento a los beneficiarios de la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados para el proceso de titularización y ejecución de obras locales.

h) Coordinar con el Operador Urbano y los órganos ejecutores responsables, el cumplimiento de las obras y obligaciones determinadas en el proceso de regularización, tanto públicas como privadas.

Lo antes expuesto, así como las atribuciones y facultades administrativas en procesos de regularización del órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda, operador urbano, órgano metropolitano responsable de la gestión de riesgos, empresas ejecutoras de obras públicas y prestadoras de servicios, administraciones zonales y entidades de apoyo dentro del proceso integral de regularización se detallan en el Parágrafo I del proceso de Regularización Prioritaria, Sección V de los Instrumentos para la Gestión de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidado, Capítulo VI de la Gestión del Suelo del Régimen Administrativo del Suelo.

Cabe recalcar que, disposición transitoria décima segunda expone que en el término de noventa (90) días contados a partir de la expedición de la presente ordenanza, el Alcalde Metropolitano o su delegado, deberá reformar la resolución A0010- 2010 del 19 de marzo de 2010, a fin de que se adecue a lo previsto en la presente ordenanza, considerando las nuevas responsabilidades de la Unidad Técnica Especializada en Proceso de Regularización.

Delimitación y gestión de las unidades de actuación urbanística

Se incluye la delimitación de unidades de actuación urbanística dentro de los planes parciales de regularización prioritaria o para asentamientos humanos de hecho identificados dentro de planes parciales con tipología diferente a los de regularización con el fin establecer la distribución de cargas y beneficios y gestión de las mismas para la regularización de asentamientos de hecho.

Cabe recalcar que, mediante resolución administrativa de la máxima autoridad metropolitana o su delegado, se establecerán las modalidades, responsables y plazos de cumplimiento para la ejecución de obras locales y las obligaciones establecidas en el instrumento que aprobó la unidad de actuación urbanística.

Esto, en concordancia con el Artículo 31 del Reglamento de la LOOTUGS, que expone:
“ La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares. Los planes parciales incluirán los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología

urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan. Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

- a) Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.
- b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
- d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.”

En este contexto, se incorpora dentro del proceso de regularización la figura de operador urbano que coordinará con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, la formulación de las unidades de actuación urbanística, que contengan asentamientos humanos de hecho y consolidados por regularizar, incluyendo la aplicación de instrumentos y el modelo de gestión de la unidad, así como sus responsables y plazos de cumplimiento.

6) GESTIÓN URBANA

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda fue creada y constituida con Ordenanza Metropolitana No. 301 de 4 de septiembre de 2009, incorporada en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en el Título V de las empresas metropolitanas, en el capítulo X de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Estableciendo su objetivo para 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, colaborando en la reducción del déficit de vivienda”*.

La empresa para cumplir con los objetivos establecidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito estableció en su estructura orgánica funcional tres gerencias agregadoras de valor:

1. Gerencia Técnica
2. Gerencia corporativa de negocios, proyectos especiales y proyectos de hábitat
3. Gerencia de desarrollo social y gestión de la Demanda

Según esta estructura la empresa puede cumplir los fines establecidos en su objeto de creación.

- a. 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 ("PMHV");
- b. Gestionar las reservas de suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda bajo los criterios de ordenamiento territorial, dotación de infraestructura y equipamiento;
- c. 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;
- d. Mejorar la vivienda y su entorno desde una visión integral y con participación comunitaria, respetando la integralidad del hábitat, el uso adecuado de los espacios públicos y naturales, la sustentabilidad y el cuidado ecológico;
- e. Coadyuvar en la gestión integral del mejoramiento habitacional y sus usos complementarios en los sectores urbanos y rurales y edificaciones preexistentes;
- f. 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;
- g. Contribuir a la renovación urbana y rural, y al mejoramiento habitacional de la ciudad existente, mediante la reparación de espacios urbanos y áreas residenciales inadecuadas, deterioradas o subutilizadas, potenciando la oferta de vivienda digna;
- h. 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;
- i. Implementar herramientas de desarrollo integral, con énfasis en la habilitación del suelo y programas de vivienda en los sectores rural y parroquial;
- j. 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;
- k. Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el área de su especialización; y,
- l. Cumplir con las demás actividades encomendadas por el Concejo Metropolitano.

La disposición general décimo sexta de la Ordenanza No. PMDOT-PUGS-001-2021 establece: *"designase a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como el Operador Urbano a cargo de la ejecución de los instrumentos de planificación y gestión que le correspondan conforme a sus competencias..."*; que se complementa con las siguientes disposiciones transitorias:

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

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

Con base a esos argumentos, la empresa presenta la planificación estratégica y organizacional 2022-2026 al Directorio para la conformación del Operador Urbano y esta es aprobada mediante Resolución de Directorio No. 003-2021 de 2 de diciembre de 2021.

Según las actuaciones que se le otorgaron al operador urbano en el desarrollo del Plan y Uso y Gestión de Suelo aprobado No. PMDOT-PUGS-001-2021 en el sub párrafo VI son las siguientes atribuciones y responsabilidades ubicadas únicamente en el PUGS:

- Participar con entidades que promocionen, promuevan y ejecuten proyectos relacionados con el objeto de la entidad, y aportar inmuebles a unidades de actuación urbanística y planes parciales, con el fin de contribuir a las políticas de consolidación de la ciudad.
- Prestar servicios de generación de conocimiento en calidad de Consultora u otras formas que la ley permita en temas relacionados a: Ordenamiento Territorial, Herramientas de Gestión de Suelo y generación de desarrollo urbano y vivienda, y otros relacionados con su objeto.

Las siguientes atribuciones y responsabilidades para la ejecución del operador urbano se encuentran ubicadas en el del Plan y Uso y Gestión de Suelo aprobado No. PMDOT-PUGS-001-2021 en el sub párrafo VI y como propuesta en el Régimen administrativo del suelo.

- Adquirir mediante 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. 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 vivienda de interés social.
- Administrar y gestionar el Banco de Suelo para intervenciones de desarrollo urbano, según lo establecido en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.
- Declarar previa autorización municipal, áreas o suelo de desarrollo prioritario y proceder a la subasta pública de los bienes declarados de conformidad con lo establecido en la normativa correspondiente.

- Recibir, canalizar y administrar los aportes de organismos, instituciones nacionales e internacionales, que tengan por objeto la consolidación, diseño, construcción, desarrollo y operación de proyectos enmarcados en la planificación urbana municipal.
- Apoyar en la legalización de la propiedad de la vivienda de grupos o asentamientos humanos cuyos títulos de propiedad no cumplan las formalidades respectivas, previa solicitud del Alcalde y/o el Concejo Metropolitano en los procesos de incorporación al régimen legal, con el fin de que dichos predios, en el caso de ser necesario sean parte de una unidad de actuación urbanística.
- Coordinar con las entidades e instituciones 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.
- 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.
- 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.
- 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
- 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 reales de la ciudad y población.
- 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.
- Estructurar la propuesta de los proyectos o fases de proyectos que conformarán el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.

Las siguientes atribuciones y responsabilidades para la ejecución del operador urbano se encuentran ubicadas en el del Plan y Uso y Gestión de Suelo aprobado No. PMDOT-PUGS-001-2021 en el sub párrafo VI y como propuesta en el Régimen administrativo del suelo se han modificado ciertas palabras para mejorar su comprensión y actuación en la ejecución por parte del operador urbano.

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

- Gestionar y ejecutar intervenciones urbanas integrales dispuestas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.
- 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.
- 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.
- Generar el derecho de superficie en inmuebles de su propiedad y aquellos que sean parte del inventario del Banco de Suelo.
- 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.
- 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.
- Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el ámbito de sus atribuciones, funciones y responsabilidades.
- Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.

y el Régimen Administrativo del suelo las siguientes atribuciones y responsabilidades se han colocado como propuesta adicional a las siguientes:

- Coordinar con los demás órganos municipales la promoción y ejecución de planes y proyectos relacionados con su objeto.
- 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.
- 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.
- Aportar inmuebles a unidades de actuación urbanística y planes parciales, con el fin de contribuir a las políticas de consolidación de la ciudad.
- 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.
- 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.

- 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,

En referencia al proceso que debe desarrollar para vivienda de interés social se han mantenido las atribuciones y responsabilidades establecidas para la empresa establecidas en el Código Municipal en el artículo 214.

- 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.
- 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.
- Coadyuvar en la gestión del mejoramiento habitacional y sus usos complementarios en los sectores urbanos y rurales y edificaciones preexistentes.
- 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.
- 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.
- Implementar herramientas de desarrollo integral, con énfasis en la habilitación del suelo y programas de vivienda en los sectores rural y parroquial.

Adicionales a estos se contemplan las siguientes competencias para la ejecución del operador urbano establecidas en la Ordenanza No. PMDOT-PUGS-001-2021 en el sub párrafo VI, modificando en su texto a las competencias establecidas en el Código Municipal en el artículo 214 para el desarrollo de vivienda de interés social.

- Gestionar integralmente los programas, proyectos y/o planes especiales, desarrollo de unidades de actuación urbanística y demás instrumentos contemplados en la legislación nacional o local vigente, con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la normativa vigente.
- Gestionar las reservas de suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda bajo los lineamientos de la planificación territorial, dotación de infraestructura y equipamiento.
- 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.

- 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.

Las atribuciones y responsabilidades mencionadas en el párrafo anterior se presentan de la siguiente forma como propuesta en el Régimen Administrativo de suelo.

- Gestionar integralmente los programas, proyectos y/o planes especiales, desarrollo de unidades de actuación urbanística y demás instrumentos contemplados en la legislación nacional o local vigente, con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la normativa vigente.
- Gestionar el suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda bajo los lineamientos de la planificación territorial, dotación de infraestructura y equipamiento.
- 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.
- 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.

En referencia a las competencias de la empresas públicas para generar recursos económicos adicionales y así establecer lo que establece la Ley Orgánica de Empresas Públicas y realizar las sus actividades para cumplir los objetivos otorgados como operador urbano se han mantenido las siguientes atribuciones y responsabilidades en el Código Municipal en el artículo 214.

- 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.

Las siguientes atribuciones establecidas en el Código Municipal en el artículo 214

- Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el área de su especialización.
- Cumplir con las demás actividades encomendadas por el Concejo Metropolitano.
- 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 la finalidad de la empresa que se crea.

Se han modificado y añadido en la Ordenanza No. PMDOT-PUGS-001-2021 en el sub párrafo VI.

- Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el área de su especialización.
- Cumplir con las demás actividades encomendadas por el Concejo Metropolitano y la normativa metropolitana vigente.
- Prestar servicios de generación de conocimiento en calidad de Consultora u otras formas que la ley permita en temas relacionados a: Ordenamiento Territorial, Herramientas de Gestión de Suelo y generación de desarrollo urbano y vivienda, y otros relacionados con su objeto.

Y estas a su vez se han modificado como propuesta en el Régimen Administrativo de Suelo.

- Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el ámbito de sus atribuciones, funciones y responsabilidades
- 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.
- Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.

De esta manera con la aprobación de la nueva estructura del operador urbano con Resolución de Directorio No. 003-2021, los procesos de agregadores de valor se manejarán a través de la Gerencia de Operación Urbano con sus respectivas direcciones:

1. Dirección de estudios y gestión de suelo
2. Dirección de gestión social
3. Dirección de ejecución de proyectos
4. Dirección de control, supervisión y evaluación

A través de esta estructura se cumplirán las atribuciones y responsabilidades dadas al operador urbano para operativizar las políticas territoriales establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el Régimen Administrativo del Suelo y las competencias dadas en el capítulo X de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del Código Municipal.

Gráfico 53. Estructura Orgánica Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda



Fuente: Resolución de Directorio No. 003-2021 de 2 de diciembre de 2021

Elaboración: Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, 2021

La presente propuesta ha sido trabajada con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y vivienda en calidad de Operador Urbano, tal y como se evidencia mediante actas de reunión de 09 de noviembre de 2021, 3 de diciembre de 2021, 10 de diciembre de 2021 y 15 de diciembre de 2021 anexas al presente informe.

2.1.7. Capítulo VII: HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con las dimensiones y áreas mínimas de lotes y demás lineamientos establecidos en el plan de uso y gestión de suelo, los planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que establezcan determinaciones de uso y aprovechamiento del suelo. Se habilitará el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y/o reestructuraciones parcelarias. Las modificaciones a la conceptualización de las formas de habilitar el suelo son:

- De las subdivisiones podrán resultar hasta un máximo de 20 lotes, además de las áreas verdes y comunales.
- En urbanizaciones, el fraccionamiento del suelo contempla un número mayor a veinte (20) lotes, además del o los lotes correspondientes a las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes. Para este caso se han mantenido los dos tipos de urbanizaciones que existen en la actualidad: reglamentación general y de interés social de desarrollo progresivo.

De la vialidad para la habilitación del suelo

Todo proceso de habilitación del suelo subdivisión 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, cumpliendo con las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano y a la política de movilidad sustentable. Los retiros de construcción se encuentran definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y demás planes complementarios.

De las áreas verdes, áreas comunitarias y redes de infraestructura para la habilitación del suelo

La contribución o compensación de áreas verdes, se encuentra desarrollado conforme la normativa constante en el artículo 424 del COOTAD.

En lo que respecta al fraccionamiento en suelo rural se ha incorporado un texto que complementa al ya existente en el Código Municipal. En la normativa nacional y metropolitana vigente establece que se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. Para dar vialidad al fraccionamiento 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 las promesas de compra venta notariada de todos los lotes de terreno propuestos para la subdivisión, pero se incorporar el plazo de de un año contado a partir de la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística tendrán para entregar a la Autoridad Administrativa Otorgante las Escrituras Públicas de la venta de los lotes o de la donación, para dar cumplimiento a lo establecido en el COOTAD. Hasta que no se presenten estos documentos, los administrados no podrán practicar un nuevo proceso de fraccionamiento en los lotes.

De la habilitación de la Edificación

La edificación se habilitará en función de las normas de aprovechamiento urbanístico de edificabilidad, previstas en este régimen, el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.

Del deber de conservar y situación de ruina

El procedimiento para determinar que un edificio amenace en ruina, recae en las administraciones zonales, en colaboración con el órgano responsable del control, quienes tomarán las acciones legales pertinentes una vez hecha la declaratoria de ruina.

En la disposición legal pertinente, se indica no solo los procedimientos administrativos sino también las acciones físicas que se llevarán a cabo para la seguridad de la ciudadanía y del bien, siendo estas:

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; obras que también estarán a cargo de los administrados.

En caso de incumplir con los plazos establecidos, el GAD dará cumplimiento con lo establecido en la normativa vigente.

Para el caso de bienes inmuebles declarados como patrimonio cultural del Estado deberá seguir los procedimiento de las disposiciones legales correspondientes.

De la propiedad horizontal

Se mantiene la definición de Propiedad Horizontal, la cual indica que es el régimen legal bajo el cual las áreas construidas o por construirse son susceptibles de individualizarse, venderse o enajenarse de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento a través de alicuotas; además, de la ley se deberá cumplir lo establecido en la normativa metropolitana vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

De los Instrumentos de información para la habilitación del suelo y la edificación

Los Instrumentos de información para la habilitación del suelo y edificación son el Informe de Regulación Metropolitana; y el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

El numeral 4 del artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos señala: *“Las entidades reguladas por esta Ley harán uso de tecnologías de la información y comunicación con el fin de mejorar la calidad de los servicios públicos y optimizar la gestión de trámites administrativos.”*. En este sentido, se ha modificado la normativa para que tanto el IRM como el ICUS sean emitidos en línea.

De la vialidad para la Habilidadación del Suelo

La habilitación del suelo contempla elementos de infraestructura que sirve para el bienestar de la población, entre éstas se encuentra la vialidad la cual forma parte de la movilidad y es el principal elemento para que se desarrolle el transporte motorizado y no motorizado además de la movilización de las personas por tal motivo es esencial una adecuada planificación vial metropolitana.

El sistema vial contempla lo establecido por las Leyes Nacionales Vigentes, es decir, que posea la información necesaria como derecho de vía, ancho de calzada, carriles, aceras, parterres, vegetación y elementos adicionales como curvas o elementos que faciliten el retorno de acuerdo a lo establecido en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo del DMQ.

Para otorgar la habilitación del suelo es necesario planificar e integrar la infraestructura vial existente y planificar de una manera adecuada la proyectada con todos sus elementos teniendo en cuenta los principios de movilidad sostenible.

Adicionalmente, al realizarse procesos de habilitación del suelo tales como urbanizaciones y subdivisiones la vialidad estará a cargo del promotor y será aprobada con el acto administrativo que apruebe estos instrumentos.

Se integra en este artículo el retiro de construcción el cual estará en el Informe de Regularización Metropolitana (IRM), el retiro de construcción va a depender de la categorización y tipología de vía, este retiro es importante por la seguridad vial de las construcciones aledañas a una vía, se debe evitar que la ciudadanía resida o construya al borde de una vía para no poner en riesgo la vida y de sus familias, en este espacio del retiro no se podrá construir únicamente se colocará el cerramiento.

Sobre el derecho de vía es importante resaltar que es un elemento fundamental en la planificación de las vías ya que este espacio permanente se debe respetar por obligación para continuar en un futuro, ampliando la vía para evitar los congestionamientos, disminuir tiempos de viaje, contar con un adecuado sistema de comunicación y desarrollo económico armónico; el derecho de vía consiste en la facultad que tiene el estado para ocupar en cualquier tiempo el terreno necesario para la construcción, conservación, ensanchamiento y mejoramiento de las vías, en este espacio está totalmente prohibido construir, plantar o ubicar cerramientos, el derecho de vía es muy importante en la seguridad vial ya que internacionalmente se maneja un concepto de “vía perdonadora” que se refiere cuando un conductor pierde el control de su vehículo y se dirige hacia el espaldón aproximadamente 9 metros de ancho es el espacio en el cual puede controlar al vehículo y no estrellarse, si no existe un derecho de vía muy ancho existe la posibilidad de daños a las viviendas y siniestros a las personas.

2.1.8. Capítulo VIII: DE LA PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

En el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, el contenido de la prevención, protección e implementación se encuentra en el CAPÍTULO II RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO, SECCIÓN VI DEL DESARROLLO URBANÍSTICO, evidenciando de esta manera que el contenido de la sección no corresponde únicamente a desarrollo, sino también a limitaciones, cuyo objetivo principal es evitar un afectaciones a la población por desastres naturales. En este sentido, se ha ubicado la información del régimen al CAPÍTULO VIII sin afectar su contenido, ubicándolos de tal manera que siga una secuencia lógica y planteando el proceso de análisis territorial de manera concreta y articulada a la realidad del territorio. Adicionalmente, se plantea una actualización de términos en lo referente a gestión de riesgos y al instrumento de planificación vigente.

SECCIÓN I DE LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE

En el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, el SUB PARÁGRAFO I trata DEL PAISAJE, PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS. Se propone separar en dos secciones: SECCIÓN I DE LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE, considerando que los contenidos planteados en los componentes son específicos por las particularidades que presentan cada uno, evitando con esto, una interpretación confusa de conceptos y que permita realizar un análisis profundo de todos los posibles escenarios.

SECCIÓN II PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS

En el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, el SUB PARÁGRAFO I trata DEL PAISAJE, PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS. Se propone separar en

dos secciones: SECCIÓN II PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS, considerando que los contenidos planteados de los componentes son específicos por las particularidades que presentan cada uno, evitando con esto, una interpretación confusa de conceptos y que permita realizar un análisis profundo de todos los posibles escenarios.

SECCIÓN III ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA

En el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, el SUB PARÁGRAFO II se llama DEL AGUA, en el Régimen Municipal propuesto, el contenido de este apartado se encuentra estructurado dentro de la Sección III del CAPÍTULO VIII con el nombre ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA. La modificación del nombre se realizó para expresar de manera correcta el contenido de esta sección, considerando que el término "Agua" es general y confuso, sin aterrizar el concepto en el territorio.

SECCIÓN IV ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

En el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, en la sección VI DEL DESARROLLO URBANÍSTICO, PARÁGRAFO I DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO, SUB PARÁGRAFO II CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO, se aborda el tema de las Áreas de protección especial. Se propone una reubicación en el Código Municipal de este apartado dentro de la sección IV del CAPÍTULO VIII. El contenido se mantiene con la diferencia de que las áreas de protección se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondiente al PUGS y no del PUOS.

SECCIÓN V RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

En el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, la información que contiene la sección VI, SUB PARÁGRAFO III, se menciona el tema de los riesgos naturales y antrópicos, se ha estructurado dentro de la sección V del CAPÍTULO VIII. En forma general, el contenido no se modifica sino reubicado con la finalidad de abordar este tema dentro del capítulo VIII.

SECCIÓN VI CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES

En el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito vigente, en el SUB PARÁGRAFO IV, PARÁGRAFO III PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN se trata el tema de las construcciones sismo resistente en el artículo 2214. Se propone una estructuración en el régimen del suelo de los artículos 2214, 2215 y 2216 en secciones dentro del CAPÍTULO VIII, donde, la sección VI trata el tema de las construcciones sismo resistentes con el objetivo de abarcar de forma más específica cada uno

de ellos. Con la modificación de estructura realizada, se cubre los posibles escenarios y permite mitigar escenarios adversos.

SECCIÓN VII PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

En el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito vigente, en el SUB PARÁGRAFO IV, PARÁGRAFO III PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN se trata el tema de las normas de protección contra incendios en el artículo 2215. Se propone una estructuración en el régimen del suelo de los artículos 2214, 2215 y 2216 en secciones dentro del CAPÍTULO VIII, donde, la sección VII trata el tema de la protección contra incendios con el objetivo de abarcar de forma más específica cada uno de ellos. Con la modificación de estructura realizada, se cubre los posibles escenarios y permite mitigar escenarios adversos.

SECCIÓN VIII ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

En el Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito vigente, en el SUB PARÁGRAFO IV, PARÁGRAFO III PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN se trata el tema de accesibilidad universal en el artículo 2216. Se propone una estructuración en el régimen del suelo de los artículos 2214, 2215 y 2216 en secciones dentro del CAPÍTULO VIII, donde, la sección VIII trata el tema de la accesibilidad universal con el objetivo de abarcar de forma más específica cada uno de ellos. Con la modificación de estructura realizada, se cubre los posibles escenarios y permite mitigar escenarios adversos.

2.1.9. Capítulo IX: ESPACIO PÚBLICO

El espacio público en el Distrito Metropolitano de Quito ha sido diagnosticado mediante e instrumentos de planificación y otro tipo de publicaciones, de las cuales se identificaron patrones similares que hablan sobre el deterioro del espacio público y los esfuerzos fallidos y poco articulados por parte de organismos municipales para solventar las distintas disfuncionalidades encontradas con respecto a movilidad, accesibilidad universal, salud, entre otras.

i. El Plan Metropolitano de Desarrollo Territorial 2012-2022 reconoce los esfuerzos realizados para la dotación de espacios públicos y preservación del patrimonio, pero concluye en la necesidad de reforzar el entorno con la integración del paisaje construido y el sistema vial como parte del espacio público, además de la necesidad de trabajar en la imagen respecto al soterramiento de redes y proveer de espacios seguros, iluminados y accesibles para enfrentar los focos de delincuencia especialmente en las centralidades identificadas. Reconoce también,

los limitados niveles de servicio del sistema de transporte público pese a que la mayoría de la población se moviliza en transporte público.

ii. El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2025 identifica la precariedad del espacio público en barrios necesitados del distrito, y en general por la falta de planificación del espacio público que resulta más del producto de espacios residuales, lo que deriva en falta de integración con el sistema de transporte, desconectividad, prevalencia de automotores y falta de convivencia.

iii. La Visión 2040 del año 2018 identifica los problemas de accesibilidad y continuidad para el desplazamiento del peatón, el déficit cuantitativo y cualitativo de áreas verdes y espacios públicos, junto con la percepción de inseguridad y el deterioro de la imagen urbana, y reconoce el valor del espacio público en la composición urbana.

iv. El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del año 2021 reconoce el impacto negativo que el crecimiento del parque automotor generó sobre el espacio público y la dispersión urbana que ha decaído en espacios inconclusos y no planificados.

La LOOTUGS, determina que la planificación se complementa con la gestión, exige que el espacio público tenga esta nueva mirada desde sus instrumentos, los mismos que deberán articularse para su obligatorio cumplimiento por parte de las entidades relacionadas con el espacio público, en función a las facultades según corresponda: planificación, gestión, ejecución y regulación.

En función de la LOOTUGS y el PMDOT 2021, el Plan de Uso y Gestión del Suelo suscrito el 14 de septiembre de 2021, incorpora el capítulo de espacio público en el que se prevé el desarrollo de instrumentos de planificación y gestión del espacio público dentro de un sistema de espacio público que identifica los distintos tipos de bienes y espacios reconociendo su naturaleza.

El espacio público organiza la ciudad, es un espacio versátil y adaptativo que se caracteriza por ser el escenario de la vida cotidiana y todo tipo de actividad colectiva y/o individual; sobre todo, es el lugar donde la comunidad ejerce su derecho a la ciudad. Es así que, dentro de la estructura de las ciudades su conceptualización, planificación y gestión son ejes vitales para la mejora del hábitat de los ciudadanos con el propósito de alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Nueva Agenda Urbana (NAU).

Es en ese contexto, que en el marco de la modificatoria al Régimen Administrativo del Suelo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico, evidenció la necesidad consolidar la sección de espacio público que fue incluido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mediante el cual se expidan directrices mínimas para su planificación, gestión, así como su regulación y desarrollo de estándares, y en

general, de norma técnica para la mejora del hábitat ciudadano, de manera coordinada y articulada entre las diferentes entidades municipales relacionadas con el espacio público.

Se realizó el análisis y diagnóstico de la norma vigente que rige el espacio público, en la cual se revisó el marco normativo, desde la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión De Suelo (LOOTUGS), hasta el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

A partir de este análisis se identificaron que existen inconsistencias en varios aspectos como son las definiciones del espacio público y términos de componentes del espacio público con distintos significados, se evidencia falta de coherencia y organización de estos contenidos generando problemas de entendimiento de la norma existente, repercutiendo en la gestión, planificación y regulación del espacio público.

La identificación de la norma técnica existente y otros documentos publicados por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y entidades gubernamentales, demuestran que existen relevantes incongruencias y falencias en la determinación del marco conceptual del espacio público y sus componentes.

Por otro lado, varios documentos coinciden en la importancia del rol del espacio público como actor estructurante de la ciudad. En el caso de la ciudad de Quito, concuerdan en el déficit cuantitativo y cualitativo de espacio público, en la falta de dotación equitativa de espacio público, en la escasa recuperación del entorno urbano y otras falencias relacionadas a la gestión y planificación de la ciudad. Por lo tanto, es de vital importancia que el nuevo Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito integre su valor, sobre todo, estructure su marco conceptual con fin de mejorar la planificación, estudio y gestión del espacio público por los distintos actores públicos y privados.

La propuesta de espacio público, se fundamenta en la siguiente base normativa:

Constitución de la República del Ecuador:

El artículo 23 establece: "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. El derecho a difundir en el espacio público las propias expresiones culturales se ejercerá sin más limitaciones que las que establezca la ley, con sujeción a los principios constitucionales."

El artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador 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."

El artículo 264, en concordancia con el artículo 266 indica que son competencias exclusivas de los gobiernos metropolitanos autónomos: "8. *Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.*"

El artículo 375 indica: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.*"

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

El artículo 84 del COOTAD, son funciones del distrito autónomo metropolitano: "c) *Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico (...); m) Regular y controlar el uso del espacio público metropolitano, y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización*"

El artículo 85 en concordancia con el artículo 55 del COOTAD, establecen como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado del Distrito Metropolitano las de: g) *Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley (...);*

El artículo 415 del COOTAD prevé: "son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público."

Según el artículo 417: "Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía.

Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración.

Constituyen bienes de uso público: "a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b); d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas; e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes; f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público; g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y, h) Los demás bienes que en

razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados(...).”

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

El numeral 8 del artículo 4 de la LOOTUGS, define al espacio público como: *“espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.”*

Código Municipal

El artículo 3561 establece: *“Sobre la base del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial aprobado por el Consejo Metropolitano, las facultades de esta competencia de conformidad con lo establecido en el artículo 116 del COOTAD, se ejercerán de la siguiente forma: La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, ejercerá la facultad de planificación operativa territorial relacionada con la gestión y aprovechamiento del espacio público, que permitan alcanzar y fortalecer los objetivos establecidos en el PMOT. Además, le corresponderá la facultad de control para velar por el cumplimiento de objetivos y metas de los planes de desarrollo. La facultad de regulación administrativa sobre la gestión del espacio público, la tendrá la máxima autoridad ejecutiva o su delegado. Finalmente, la gestión sobre el espacio público será definida por la máxima autoridad del ejecutivo o su delegado.”*

Definición única de espacio público

Para la definición única de espacio público se identificaron distintas descripciones sobre el mismo, presentes en la normativa vigente existente y definidas por los siguientes instrumentos: La Constitución de la República del Ecuador, el COOTAD, la LOOTUGS y el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. En dichas definiciones se encontraron palabras o frases claves que permitieron articular una única definición extensa e inclusiva, y la cual permite integrar la normativa vigente y potenciar el valor del espacio público.

Esta definición enmarca los ámbitos más relevantes del espacio público, considerando a 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. Puede desarrollarse en el espacio físico, aéreo, en superficie y en el subsuelo del Distrito Metropolitano de Quito. Además, se detallan sus características principales como un espacio colectivo y democrático. Se incorporan los tipos de elementos y objetivos nacionales e internacionales a alcanzar dentro del marco de la Nueva Agenda Urbana 2030 (NAU) y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Sistema del espacio público

Para la estructuración del sistema de espacio público se analizan documentos académicos y la normativa vigente del COOTAD. En esta definición se consideran las relaciones existentes

entre espacios y/o bienes de dominio público o privado, tomando en cuenta los espacios complementarios que conforman la red del espacio público.

En este análisis se encuentran condiciones específicas del espacio público como son:

- i. La percepción, a través del entendimiento de la escala humana hacia todo tipo de elementos que se encuentren en el campo visual y son parte del paisaje natural y/o cultural;
- ii. La funcionalidad y organización, que incluyen los ámbitos relacionados a la movilidad y el ámbito ecológico- ambiental. Estos elementos se conforman como una parte estructurante del sistema de espacio público.

El artículo 417 del COOTAD identifica y clasifica los bienes de dominio público y uso público, a partir de lo cual se realiza una división en dos tipos de componentes: el componente de espacio público (puro) y el componente de espacio público condicionado.

El componente de Espacio público (puro) agrupa a bienes de dominio público y uso público, que, en estricta definición, se refieren a lugares donde el ciudadano ejerce su derecho a la ciudad, con libre acceso y disfrute, como son las vías, aceras, parques, plazas y similares (literales a, b y c del artículo 417 del COOTAD).

El componente del Espacio público condicionado, agrupa bienes de dominio público y uso público con condiciones especiales y que por su propia naturaleza requieren de una gestión particular, como las consideraciones de accesibilidad y control, como son accidentes geográficos como quebradas con sus taludes, y ríos; y los de provisión de servicios comunitarios como casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, y similares (literales d, e, g y h del artículo 417 del COOTAD).

Se identifican espacios complementarios que se relacionan y vinculan con los componentes anteriores, y mejoran su funcionalidad. Pueden ser de titularidad pública o privada.

Los componentes del espacio público pertenecen a una red compleja y extensa dentro de la ciudad, estos contienen subcomponentes y otros elementos los cuales se categorizan y clasifican en el Régimen de Suelo.

La estructuración del sistema del espacio público propone una articulación congruente entre todos los instrumentos de la normativa vigente e insumos académicos y tiene como objetivo mejorar la gestión, planificación y estudio del espacio público, lo cual permite generar de manera integral política pública coherente y acorde a la realidad actual.

Categorización del sistema de espacio público

La categorización del sistema de espacio público define en función a las siguientes consideraciones:

- a. Por los componentes: A partir de la clasificación de los componentes definidos en el artículo precedente, así como los diferentes niveles de agrupaciones de los componentes, subcomponentes y elementos que constituyen el sistema de espacio público.
- b. Multiescalaridad: Por su relación entre la superficie; cobertura poblacional; el tiempo y la distancia de desplazamiento; y, su relación con la frecuencia de uso: diario, semanal, quincenal, mensual, según sea el caso.
- c. Por su función y organización: Se contemplarán los diferentes tipos de infraestructuras para la movilidad e intermodalidad; de servicios en general; ecológico ambiental; para la recreación, encuentro y/o contemplación; arte y cultura, organizadas en espacio público físico aéreo, superficie y subsuelo.

Esta categorización del sistema de espacio público se desarrolla en cuatro niveles que a su vez, se relacionan transversalmente con distintos tipos de infraestructura que permiten la funcionalidad integral del sistema de espacio público. El detalle de la categorización del sistema de espacio público se incorpora al Régimen de Suelo como un anexo, en el que se incluyen las definiciones generales de los componentes y las correspondencias entre sí, como se describe a continuación.

i. El primer nivel (I) define los grupos que del sistema de espacio público dentro de cada componente, en función de características formales, funcionales y organizacionales en común de los espacios, y se determinan los siguientes:

Del componente de espacio público:

Tabla 25. Categorización del sistema de espacio público. Componente de espacio público Nivel I-Grupos del sistema de espacio público

NIVEL I GRUPO	DEFINICIÓN
Red Vial Cantonal Urbana	Se entiende por red vial cantonal urbana al conjunto de vías interconectadas, cuya competencia está a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal.

Red de Parques	<p>Se entiende por red de parques al conjunto de áreas polifuncionales abiertas de diferentes tamaños y formas, 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>
Red de Plazas	<p>Se entiende por red de plazas al conjunto de 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 conmemoración 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>
Red de Miradores	<p>Se entiende por red de miradores al conjunto de áreas o corredores de contemplación del patrimonio natural, cultural, en puntos de la ciudad o algún tipo de asentamiento humano; así como a puntos de interés escénico o paisajístico. La función principal es la promoción turística y educativa.</p>
Áreas de revitalización y verde urbano	<p>Son áreas conocidas tradicionalmente como remanentes en las zonas urbanas, sin ninguna función aparente, en donde se les reconoce una función ecológica-ambiental, o se transforma en un espacio activo para fines sociales, o el área contempla una cancha deportiva recreacional para uso comunitario.</p> <p>También se considera como parte de este grupo a las áreas verdes destinados a la recreación, producto de la cesión al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito conforme la norma nacional y local vigente, previo a su conversión a parque.</p> <p>Se excluyen de esta categoría a todas las áreas o bienes que sean parte integrante de las plazas y parques, en este caso, se considerarán como subcomponentes del mismo.</p>

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

Del componente de espacio público condicionado:

Tabla 26. Categorización del sistema de espacio público. Componente de espacio público condicionado. Nivel I-Grupos del sistema de espacio público

NIVEL I GRUPO	DEFINICIÓN
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.
Destinado al servicio comunitario	Son los bienes públicos de uso público destinados al servicio comunitario que requieren de una gestión especial, como son mercados, casas comunales, conchas acústicas u otros que se encuentren determinados en la normativa nacional.

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

Del componente de espacio complementario:

Tabla 27. Categorización del sistema de espacio público. Componente de espacio público complementario. Nivel I-Grupos del sistema de espacio público

NIVEL I GRUPO	DEFINICIÓN
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.
Eje conector complementario	Son ejes que sin pertenecer a la red vial cantonal urbana la complementan, para mejorar la funcionalidad en la movilidad de uso público, y principalmente para incentivar la caminabilidad. También se consideran dentro de este grupo a las vías internas de conjuntos residenciales o propiedad horizontal.

Parques complementarios	Son suelo o bienes públicos o privados que poseen las características y funcionalidad de un parque de cualquier escala, y que complementan a la red distrital de parques para el acceso público y disfrute de las personas.
Plazas complementarias	Son suelo o bienes públicos o privados que poseen las características y funcionalidad de una plaza, y que complementan a la red distrital de plazas para el acceso público y disfrute de las personas.
Áreas complementarias	Superficies del suelo o bienes públicos o privados que sirvan como algún tipo de complemento con el espacio público para mejorar el hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos.
Bienes afectados al servicio público instalados en el espacio público	Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos de uso público, los mismos que mejoran la funcionalidad.

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

ii. El segundo nivel (II), tipifica los espacios públicos en función de su escala por superficie, cobertura y frecuencia de uso.

Dentro del componente de espacio público se identifican los siguientes tipos:

Tabla 28. Tipos de espacio público del componente espacio público. Nivel II

NIVEL I GRUPOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	NIVEL II TIPOS DE ESPACIO PÚBLICO	INFRAESTRUCTURA PRINCIPAL	DEFINICIÓN
Red Vial Cantonal Urbana	Vía Expresa	Vial	Son las vías que por su forma y/o función permiten la conexión a nivel metropolitano.

Vía Arterial	Vial	Son las vías que por su forma y/o función permiten la conexión a nivel zonal.
Vía Colectora	Vial	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.
Vía Local	Vial	Son el tipo de vía que permiten la movilidad a nivel barrial, tiene prioridad la circulación peatonal u otro tipo de movilidad sostenible o activa, y principalmente se conectan con las vías colectoras. Permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h
Vía local: Sendero	Vial	Camino peatonal y/o ciclístico irregular de superficie permeable que delimitan rutas.
Vía local: Pasaje	Vial	Son pasos peatonales que permiten el flujo y desplazamiento al interior o a través de una manzana.
Vía local: Escalinata	Vial	Son alternativas a la vía que, dado a las situaciones topográficas, conecta con escaleras.
Vía especiales (aéreo-suspendida, férreas, entre otros)	Vial	Son vías que constituyen la circulación de medios de transporte público masivo distinto al transporte terrestre por carretera, entre estas se incluyen las vías aéreo-suspendidas, que son áreas delimitadas y destinadas para sistemas de movilidad por cable, riel o suspensión aérea; y las vías

			férreas, destinadas para sistemas de movilidad por ferrocarril.
Red de Parques	Parque Metropolitano Ecológico	Verde	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.
	Parque Metropolitano Urbano	Verde	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie mayor 10 ha, con uso intensivo.
	Parque Ciudad	Verde	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.
	Parque Vecinal	Verde	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.
	Parque Cercanía	Verde	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie mayor a 1000 m ² hasta 5000 m ² , 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.

	Parque de bolsillo	Naranja	Parque localizado dentro de zonas urbanas con una superficie menor a 1000 m ² , 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.
	Parque Lineal	Verde	Parque que se desarrolla longitudinalmente a lo largo de ejes naturales o construidos, generalmente es un borde de un río transformado en parque.
	Bulevar		Es un paseo amplio que sirve principalmente como corredor o conector para la movilidad peatonal. Se ubica en los laterales o al centro de la vía y por su ancho puede acoger diversas actividades recreativas, culturales, artísticas, entre otras.
	Parque Infantil	Recreativa	Es es un espacio de recreación esencialmente para niños y niñas, con juegos infantiles de todo tipo y normalmente al aire libre.
Red de Plazas	Mayor	Cultural	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.
	Central	Cultural	Es la plaza de un núcleo central de un Área Histórica Parroquial, con una superficie superior igual o superior a 1.000m ² .

	Menor	Naranja	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 .
	Plazoleta	Cultural	Es un área menor a 1.000m ² con iguales o similares características de una plaza
Red de Miradores	Mirador urbano	Turística	Es un área para la contemplación ubicada dentro de la zona urbana
	Mirador rural	Turística	Es un área para la contemplación ubicada dentro de la zona rural
	Corredor o ruta de contemplación	Turística	Es un corredor o ruta para la contemplación del patrimonio natural y cultural
Áreas de revitalización	Jardín urbano	Verde	Es un jardín que puede ser ornamental que posee beneficios ambientales y/o ecológicos.
	Jardín de lluvia	Azul	Es un área verde permeable y/o diseñada para la captación de agua lluvia, ubicadas en zonas inundables, zona llana y/o ladera.
	Huerto urbano	Verde	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.

Cancha recreativa	Recreativa	Es un área destinada para actividades deportivas recreativas para el uso de la comunidad.
Área verde de conversión	Verde	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.
Área gris de conversión	Cultural	Es un espacio ocioso urbana que no tiene una función o destino, con potencial de transformados 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.

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

Dentro del componente de espacio público condicionado se identifican los siguientes tipos:

Tabla 29. Tipos de espacio público del componente de espacio público condicionado. Nivel

II

NIVEL I	NIVEL II	INFRAESTRUCTURA	DEFINICIÓN
GRUPOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	TIPOS DE ESPACIO PÚBLICO	PRINCIPAL	

Por su geografía o topografía	Quebrada	Azul y verde	Accidente geomorfológico que consiste en una hendidura en el terreno con pendiente diversa que se caracteriza por tener bajo caudal, no es navegable, con abundante vegetación en estado natural. Posee alta biodiversidad.
	Río	Azul y verde	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.
	Talud	Verde	Superficie inclinada que limita una vía u otro tipo de espacio público.
	Otros similares	Indeterminado	Otros similares a esta categorización
Al servicio comunitario	Casa comunal	Cultural	Área cubierta para uso de la comunidad
	Mercado	de Comercio	Área cubierta para compra, venta o intercambio comercial de productos principalmente comestibles
	Espacio deportivo recreativo	Recreativa	Área destinada para actividades deportivas recreativas para el uso de la comunidad. Ver la diferencia con cancha
	Balneario	Recreativa	Espacio destinado para actividades acuáticas recreativas.

	Otros al servicio comunitario	Indeterminado	Otros similares a esta categorización al servicio comunitario
--	-------------------------------	---------------	---

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

Dentro del componente de espacio complementario no se identifican tipos específicos de espacios.

iii. El tercer nivel (III) determina los subcomponentes del espacio público, los cuales se presentan en distintos tipos de espacios y dependen de las condiciones formales y funcionales de cada uno. En este nivel la escala es menor y la identificación de los subcomponentes no es exclusiva de un tipo o un grupo de espacio público del sistema, pudiendo identificarse otros tipos de subcomponentes en correspondencia del diseño de los distintos tipos de espacios públicos y espacios públicos condicionados.

Se identificaron que existen tipos de espacios públicos que, por sus características, pueden convertirse en subcomponentes de otros tipos de espacios, como por ejemplo una cancha deportiva, que puede funcionar como un tipo de espacio condicionado por cuenta propia, o ser parte de otro tipo de espacio como un parque.

En el caso del componente de espacio complementario, no se identifican subcomponentes específicos.

Dentro de los subcomponentes se identifican: acera, calzada, parterre, redondel, isleta, carril exclusivo de transporte público, estacionamiento, puente, túnel, ciclovia, sendero, área verde, jardín urbano, jardín de lluvia, cancha multiuso y cancha de fútbol o similar. En ese sentido, se maneja un esquema de correspondencia multi escala de los subcomponentes con los distintos tipos de espacios.

Tabla 30. Identificación y correspondencias multi-escala del componente espacio público No .1. Nivel III-Subcomponentes del espacio público

COMPONENTE DEL SISTEMA	ESPACIO PÚBLICO	
NIVEL I - GRUPOS	Red Vial Cantonal Urbana	Red de Parques

NIVEL II TIPOS		Vía Expresa	Vía Arterial	Vía Colectora	Vía Local	Sendero	Pasaje	Escalinata	Vías especiales	Metropolitano Ecológico	Metropolitano Urbano	Ciudad	Vecinal	Cercanía	De bolsillo	Lineal	Bulevar	Parque Infantil	
NIVEL III SUBCOMPONENTES	INFR AEST.	CORRESPONDENCIAS MULTI-ESCALA																	
Acera	Vial	•	•	•	•													•	
Calzada	Vial	•	•	•	•													•	
Parterre	Vial	•	•	•															
Redondel	Vial	•	•	•	•														
Isleta	Vial	•	•	•	•														
Carril exclusivo de transporte público	Vial	•	•	•															
Estacionamiento	Vial	•	•	•	•					•	•	•	•	•			•		
Puente	Vial	•	•	•	•	•	•		•										
Túnel	Vial	•	•	•	•	•	•		•										
Ciclovia	Vial	•	•	•	•	•	•			•	•	•	•	•			•		
Sendero	Vial									•	•	•	•	•			•		
Área verde	Verde	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•			•	•	•
Jardín urbano	Verde	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•			•	•	•
Jardín de lluvia	Verde	•	•	•	•		•	•		•	•	•	•	•			•	•	•

iv. El cuarto nivel (IV) disminuye su escala a una escala más específica que define el mobiliario urbano. A partir del análisis de todos los elementos que conforman el mobiliario urbano se organiza en estas subcategorías: mobiliario de ambientación, vegetación urbana, mobiliario de salud e higiene, mobiliario de comunicación, mobiliario de transporte, dispositivos de control de tránsito, mobiliario de seguridad, mobiliario de servicio, mobiliario de alcantarillado y otras redes para el servicio a la comunidad, y mobiliario de publicidad.

Tabla 33. Tipos y elementos de mobiliario urbano. Nivel IV

NIVEL IV - MOBILIARIO URBANO		TIPO DE INFRAESTRUCTURA
IV.01 TIPO DE MOBILIARIO URBANO	IV.02 ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO	
De ambientación	Luminaria	Eléctrica y energética
	Banca	NA
	Mesa	NA
	Juegos infantiles	Recreativo
	Juegos biosaludables	Salud
	Juegos en general	Recreativo
	Kiosko, o mobiliario para el comercio y servicio	De comercio
	Pileta	Recreativo
	Rampa	Vial
	Escultura	Cultural
	Mural	Cultural
	Maceta	NA
	Arbolado urbano en vía	Verde

NIVEL IV - MOBILIARIO URBANO		TIPO DE INFRAESTRUCTURA
IV.01 TIPO DE MOBILIARIO URBANO	IV.02 ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO	
Vegetación urbana	Arbolado urbano en espacio abierto	Verde
	Arbusto urbano	Verde
	Herbácea urbana	Verde
	Alcorque	Verde
	Jardinera	Verde
Salud e higiene	Baño público	Gris
	Basurero o papelera	Aseo e higiene
	Puntos limpios	Aseo e higiene
	Contenedores de residuos sólido, o de reciclaje	Aseo e higiene
Comunicación	Nomenclatura domiciliaria o de vías urbanas	Vial
	Señalética informativa, mapas de localización de lugares de interés	Turística
	Panel informativo de las condiciones ambientales como temperatura, contaminación del aire, otros.	Salud
	Cartelera pública	NA
	Buzón público	NA
	Reloj público	NA
	Teléfono público	Telecomunicaciones

NIVEL IV - MOBILIARIO URBANO		TIPO DE INFRAESTRUCTURA
IV.01 TIPO DE MOBILIARIO URBANO	IV.02 ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO	
	Otros elementos o mobiliario urbanos relacionados con la comunicación.	NA
Transporte	Parada de bus convencional	Vial
	Parada de bus BRT	Vial
	Boca de Metro	Vial
	Estacionamiento de bicicletas	Vial
	Parquímetros	Vial
	Cargadores para vehículos eléctricos	Eléctrica y energética
	Otros elementos o mobiliario urbanos relacionados con el transporte.	Vial
Dispositivos de control de tránsito/ señalización	Señalización horizontal	Vial
	Señalización vertical, incluido semaforización.	Vial
De Seguridad	Barandas	Vial
	Pasamanos	Vial
	Guardavías	Vial
	Cámaras de video vigilancia	De seguridad
	Alarmas comunitarias	De seguridad
	Hidrantes	Gris
	Equipos contra incendios	Gris

NIVEL IV - MOBILIARIO URBANO		TIPO DE INFRAESTRUCTURA
IV.01 TIPO DE MOBILIARIO URBANO	IV.02 ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO	
Servicios	Armario o pedestal para la red de telecomunicaciones.	Telecomunicaciones
	Postes de telecomunicaciones.	Telecomunicaciones
	Antenas de telecomunicaciones	Telecomunicaciones
	Ductería y manguera de telecomunicaciones	Telecomunicaciones
	Pozos y tapas de telecomunicaciones	Telecomunicaciones
	Cables aéreos y subterráneos de telecomunicaciones	Telecomunicaciones
	Dispositivos de audio y sonido, y señal wifi	Telecomunicaciones
	Armario o pedestal para la red de eléctrica	Eléctrica y energética
	Postes para la red de eléctrica	Eléctrica y energética
	Torres de alta tensión para la red eléctrica	Eléctrica y energética
	Ductería y manguera para la red eléctrica	Eléctrica y energética
	Pozos y tapas para la red eléctrica	Eléctrica y energética
	Cables aéreos y subterráneos para la red eléctrica	Eléctrica y energética
	Rejilla	Gris
	Alcantarilla	Gris
	Otros.	NA
	Publicidad	Vallas

NIVEL IV - MOBILIARIO URBANO		TIPO DE INFRAESTRUCTURA
IV.01 TIPO DE MOBILIARIO URBANO	IV.02 ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO	
	Paneles	NA
	Paletas	NA
	Pantallas led	NA
	Otros.	NA

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

Dentro de la categorización, con el fin de permitir una buena funcionalidad del sistema del espacio público, se considera la clasificación de infraestructura, entendiendo a esta como un eje transversal que se relaciona con todos los niveles de la categorización del sistema de espacio público. A cada tipo de infraestructura se la concibe con la misma jerarquía con el fin de dar importancia a esta transversalidad y garantizar el buen funcionamiento de la ciudad.

Los tipos de infraestructura vinculada al sistema de espacio público se conforma por:

Tabla 34. Tipos de infraestructura

TIPOS DE INFRAESTRUCTURA	DEFINICIÓN	CORRESPONDENCIA EN NIVELES
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	Nivel II; Nivel III; Nivel IV

TIPOS DE INFRAESTRUCTURA	DEFINICIÓN	CORRESPONDENCIA EN NIVELES
	<p>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.</p>	
Verde	<p>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.</p>	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
Azul	<p>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.</p>	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
Naranja	<p>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.</p>	Nivel II; Nivel III; Nivel IV

TIPOS DE INFRAESTRUCTURA	DEFINICIÓN	CORRESPONDENCIA EN NIVELES
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
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
Turística	Es todo componente o subcomponente del espacio público, que se lo considera como un atractivo turístico	Nivel II; Nivel III; Nivel IV
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
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
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
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
de Telecomunicaciones	Es todo elemento instalado en espacio público para el servicio y despliegue de telecomunicaciones.	Nivel IV: Mobiliario/elementos

TIPOS DE INFRAESTRUCTURA	DEFINICIÓN	CORRESPONDENCIA EN NIVELES
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
Asco e higiene	Es todo elemento instalado en espacio público para el servicio del asco e higiene, parte de la gestión de desechos sólidos.	Nivel IV: Mobiliario/elementos
Administración pública	Es todo componente, subcomponente o elemento que de facilidades para la atención a la ciudadanía	Nivel IV: Mobiliario/elementos

Fuente y elaboración: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, 2022

Planificación del espacio público

La planificación del sistema de espacio público se realizará mediante Plan Maestro de Espacio Público, el cual es un plan complementario al Plan de Uso y Gestión del Suelo y que estará en concordancia con el Plan Maestro de Movilidad y otros planes maestros sectoriales que se vinculan al espacio público.

Como se definió en el Plan de Uso y Gestión de suelo, el Plan Maestro de Espacio Público contempla para su desarrollo al menos: el modelo territorial del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión de Suelo; el Metro de Quito como eje estructurante del sistema público de transporte y sus zonas de influencia; el equilibrio entre el medio urbano con el medio natural, paisaje y patrimonio natural; y las infraestructuras que, en igual jerarquía, mejoren la funcionalidad del sistema de espacio público, como son las de movilidad, verde, azul, de recreación, de encuentro y de servicio, entre otras. Además de estos elementos, el Plan Maestro de Espacio Público podrá incluir consideraciones respecto a otros ámbitos, siempre que se identifique su vínculo y aporte al desarrollo de un sistema. Así, la ciudad podrá contar con un instrumento de planificación articulado, con el objetivo de planificar la ciudad de manera sostenible y responder a los desafíos económicos, sociales y medioambientales que existen en la actualidad.

La entidad municipal responsable de la elaboración de este instrumento es la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Distrito Metropolitano de Quito, que, en coordinación con otros órganos municipales, integra la gestión y los instrumentos respectivos.

Sistema Vial Cantonal Urbano

Las categorías y tipologías de la vialidad son asignadas de acuerdo a la normativa nacional y metropolitana vigente, se encuentran principalmente determinadas por sus características, funcionalidad, jerarquización y competencias, en este sentido el sistema vial cantonal urbano se divide en cuatro categorías viales (expresas, arteriales, colectoras y locales), cada una de estas categorías tiene sus respectivas consideraciones técnicas expresadas en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo del DMQ.

Las tipologías viales establecen el estado en que se encuentra el sistema vial del DMQ, de acuerdo a lo determinado en el marco legal vigente a nivel nacional, además se añade a las vías aprobadas por actos administrativos y resoluciones del Concejo Metropolitano, e instrumentos de planificación (PUGS y PUC), ya que no se encuentran ejecutadas pero legalmente están establecidas por lo que tienen un tratamiento diferente.

En este sentido, la propuesta del Régimen Administrativo del Suelo identifica las siguientes tipologías de las vías: vialidad existente, trazados viales aprobados y vías proyectadas. Estas definiciones se consideraron puesto que, anteriormente los instrumentos de planificación no contaban con la claridad de las mismas, ocasionando confusión y duplicación de términos en la gestión de la vialidad.

Planificación del Sistema Vial Cantonal Urbano

El sistema vial cantonal se divide de acuerdo a la clasificación del suelo, es decir, si está localizado en suelo rural, urbano o de expansión urbana según lo determinado en instrumento de planificación vigente (PUGS). En tal sentido, la competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito se encuentra en el suelo urbano de las parroquias urbanas y de las parroquias rurales (en coordinación con el correspondiente GAD parroquial), según lo establecido en la normativa nacional vigente, específicamente en el artículo 129 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que diferencia las competencias de vialidad según los niveles de gobierno descentralizado y el artículo 8 de la Ley del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre que establece la definición de la red cantonal urbana.

Cabe aclarar que, en los casos de los suelos rurales con subclasificación de expansión urbana, en el marco de ejecución de los planes parciales de expansión urbana y demás instrumentos complementarios de planificación, se deberá coordinar con los Gobiernos Autónomos Descentralizados para la propuesta vial que deberá ser aprobada en esta instancia de gobierno.

En tal sentido, se establece que para la planificación del sistema vial cantonal urbano es necesario considerar las diferentes categorías y tipologías viales consideradas en esta propuesta

del Régimen Administrativo del Suelo, ya que se encuentran definidas y se debe instaurar su aplicación dentro de la normativa metropolitana, este tipo de planificación en el sistema vial cantonal urbano responde a la necesidad de contar con información actualizada, con la correspondiente justificación técnica y legal.

Actualmente, el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito prevé en los numerales 4 y 5 del artículo 2165 las atribuciones y facultades metropolitanas para el diseño vial, para lo cual se establece que las vías principales deberán ser determinadas en los instrumentos de planificación por la entidades encargadas del territorio, hábitat y vivienda, y la encargada de la movilidad. El diseño de la vialidad local y colectoras rural, se encuentra atribuido a las administraciones zonales. Es importante establecer que el ejercicio del diseño no incluye la planificación vial, la cual es un proceso anterior y que no se encuentra regulado en la normativa metropolitana por lo que se genera un vacío en la regulación sobre las facultades de la planificación vial.

Toda vez que este problema fue identificado, la presente propuesta de reforma al Régimen Administrativo del Suelo, diferencia el proceso de la planificación y el del diseño del sistema vial; de acuerdo con su funcionalidad, carga de tráfico, categoría y localización del DMQ las vías se clasifican en principales y locales.

De esta manera, la propuesta de ha generado claras atribuciones para la planificación de las vías de acuerdo a sus categorías. Para la planificación de la red vial principal el órgano responsable de la movilidad en coordinación con el responsable del territorio, hábitat y vivienda y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) serán las encargadas de la planificación y diseño de la vialidad urbana principal, es decir, las categorías (expresa, arterial y colectoras). Esta planificación está incorporada dentro del PUGS pudiendo ser revisada y actualizada a través de los planes urbanísticos complementarios. Estas atribuciones se realizan en virtud que la vialidad principal forma parte de los instrumentos de planificación normados en la LOOTUGS y de los contenidos de los planes urbanísticos complementarios regulados en la propuesta del Régimen Administrativo del Suelo.

La planificación del sistema vial principal correspondientes a vías expresas, arteriales y colectoras, estará a cargo del órgano responsable de la movilidad, por ser la entidad rectora; además, coordinará con el responsable del territorio, hábitat y vivienda, para efectos de la inclusión de esta vialidad en los instrumentos de planificación propuestos por esta última entidad, también se coordinará con la EPMOP para la ejecución de las vías y las administraciones zonales para mantener uniformidad en los diferentes planes viales. Se establece que la vialidad principal debe ser integrada a la cartografía del Plan de Uso y Gestión

de Suelo y puede ser revisada y actualizada mediante la formulación de planes urbanísticos complementarios.

En lo referente al sistema vial local, mismo que constituye un sistema vial urbano de menor jerarquía, establece como atribución de las Administraciones Zonales su planificación, debido al manejo de información territorial de primera mano y el manejo directo de las necesidades de los administrados, planificación que se realizará a través de planes viales que deberán seguir los lineamientos emitidos por el órgano responsable de la movilidad. Las vías locales urbanas que se encuentren dentro de las cabeceras parroquiales deben ser coordinadas con el correspondiente gobierno autónomo descentralizado parroquial. Se establece que las administraciones zonales debe validar la planificación de dos maneras, la primera que corresponde a una validación técnica del plan y su cartografía por el órgano responsable de la movilidad respecto a los lineamientos técnicos que se emitan para el efecto, y en segundo término, el plan vial deberá tener un informe de conformidad del órgano responsable del territorio para efectos de establecer su vinculación a la planificación de la ciudad respecto del aprovechamiento urbanístico, previa su aprobación mediante Resolución del Concejo Metropolitano.

Por otro lado, la propuesta determina que las unidades de actuación urbanísticas y subdivisiones que son aprobadas mediante acto administrativo para posterior habilitación del proyecto arquitectónico, tienen la capacidad de generar vialidad local para el correcto funcionamiento del proyecto, por esta razón, las resoluciones que aprueban estas unidades, aprobarán también la vialidad local necesaria y sus trazados viales.

Se ha evidenciado que, en los diferentes instrumentos de planificación del Distrito Metropolitano de Quito, la vialidad es incluida como un anexo a las ordenanzas que los aprueban, sin embargo, no existen parámetros para la misma, ocasionando que sea normalizada la regulación de sus afectaciones. Existe información dispersa e incompleta respecto al sistema vial del DMQ y muchas líneas de intención que no incluyen el dato de la categoría de vía que se propone. Por esta razón, la propuesta para el Régimen Administrativo del Suelo ha establecido que la planificación de la vialidad constante en los mapas de los diferentes instrumentos que la aprueben, obligatoriamente deberá contener la identificación de las categorías y tipologías de cada vía.

Las categorías viales han sido definidas en base a la legislación nacional y las tipologías viales en base estado en el que se encuentran las vías aprobadas por actos administrativos, resoluciones del Concejo Metropolitano, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o demás planes urbanísticos complementarios, lo que permitirá también que las entidades ejecutoras tengan conocimiento de las acciones que deben seguir para cada una de ellas.

Adicionalmente, la planificación de la vialidad además de los mapas donde se expresan, deben contener una memoria técnica que describa el procedimiento, metodología y resultados finales con las consideraciones territoriales de acuerdo a la planificación territorial.

Los planes urbanísticos complementarios tendrán la facultad de planificar la vialidad de manera articulada con los órganos responsables e incluso con los niveles de gobierno que tengan competencia directa.

El ente rector de la movilidad debe cumplir sus atribuciones en lo que respecta a la planificación vial, que es parte del sistema de movilidad del DMQ. Por esta razón en la propuesta de ordenanza, se han definido claras atribuciones para que sea este, el responsable de la revisión tanto de la planificación como del diseño de la vialidad en sus diferentes categorías y en todos los instrumentos aplicables.

Gestión y regulación del sistema de espacio público

Adicional al instrumento del Plan Maestro de Espacio Público, se determina la necesidad del desarrollo de un instrumento complementario, enfocado en la gestión y regulación del sistema de espacio público, el cual prevé que cada componente sea regulado y gestionado en función de su naturaleza y condición.

Una parte fundamental para la gestión del espacio público, entendido como un sistema, que tiene efectos e impactos diferenciados en distintos ámbitos, es la identificación de la naturaleza de su aprovechamiento. Para tal efecto, en la gestión del sistema de espacio público se entenderán los siguientes conceptos:

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

Además del aprovechamiento, para la gestión del sistema de espacio público se debe tener un entendimiento claro y organizado de todos los elementos que lo integran. Para ello se establece la creación de:

1. El Sistema Geo referenciado de Espacio Público (SIGEP), el cual es una base de datos cartográfica con información cuantitativa y cualitativa georreferenciada de los

componentes, subcomponentes y elementos que conforman el sistema de espacio público.

2. 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, y que permite tener una visión clara, consolidada, y actual de los espacios públicos con el fin de generar una mejora en la planificación y promover propuestas urbanas coherentes y resilientes.

Finalmente, el instrumento de gestión deberá establecer los mecanismos e instrumentos para el financiamiento de obras y mantenimiento del sistema de espacio público lo cual deberá estar planificado adecuadamente. Además, de la gestión propia de las entidades encargadas de la administración de los espacios, y de la asignación presupuestaria que se realice de la administración, el financiamiento del espacio público se complementará con los instrumentos de gestión del suelo, recursos provenientes del valor por concepto de concesión onerosa de derechos y otros definidos por la normativa vigente.

Estándares urbanísticos y normas técnicas del espacio público

La planificación y gestión del sistema de espacio público debe contemplar la aplicación de estándares urbanísticos y normas técnicas con el fin de mejorar la calidad del espacio público y el hábitat de los ciudadanos.

La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda será la responsable de especificar las condiciones de aplicación de los estándares urbanísticos y normas técnicas que se emitan sobre espacio público, en coordinación de las entidades correspondientes y en concordancia con el sistema de espacio público.

Los estándares urbanísticos que se apliquen sobre espacio público deberán considerar: suelo de cesión en los componentes que corresponde al espacio público, parámetros urbanísticos para la dotación de espacio público, accesibilidad universal y accesibilidad libre al espacio público, y las relaciones entre los distintos suelos de propiedad pública y privada en el sistema de espacio público.

Por otro lado, el desarrollo, actualización o modificación de la norma técnica responde igualmente al sistema de espacio público propuesto, considerando su categorización. Esta norma técnica deberá considerar los siguientes aspectos:

- a) Accesibilidad y circulación: Incluye la intermodalidad, accesibilidad universal, seguridad vial.