

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, y al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos bajo los principios de sustentabilidad, inclusión, equidad y democracia, que permitan llegar a un pleno desarrollo urbano sostenible. Es necesario contar con un modelo de gestión del ordenamiento territorial, la planeación urbana y la gestión del suelo encaminado hacia una política pública en materia de legislación urbana que permita una adecuada planificación con una efectiva gestión proyectada en una administración del suelo en base del plan metropolitano de ordenamiento territorial, a fin de llegar a un acceso y aprovechamiento equilibrado del suelo a través de las herramientas, normas y procedimientos previstos en la legislación.

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

El Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus atribuciones legales, mediante Ordenanza 0172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, sistematizó toda la normativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito atinente al régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico metropolitano, y de seguridad jurídica a los administrados, mediante la Ordenanza del Régimen del Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ).

Mediante la Ordenanza Metropolitana 041 de 22 de febrero de 2015, que contiene el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PMDOT, para el Distrito Metropolitano de Quito, se establece la visión, objetivos y ejes de desarrollo enmarcados en un Modelo Territorial Deseado que proyecta la evolución urbanística, la consolidación y forma de convivencia de los habitantes del DMQ, con el objetivo principal de aumentar significativamente la calidad de vida de los habitantes de Quito.

Este modelo propone entre sus principales objetivos territoriales, fortalecer el sistema distrital de centralidades urbanas y rurales, como consta en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2012 - 2022 y su actualización en 2015, siendo una de las políticas del desarrollo urbanístico de Quito la consolidación del uso y ocupación de las reservas de suelo, para consolidar y compactar sectores seleccionados con capacidad de carga apropiada, densidad poblacional y constructiva, bajo criterios de calidad de hábitat urbano.

El modelo policéntrico del Distrito Metropolitano de Quito que incorpora centralidades existentes y nuevas para incentivar la consolidación de nuevos sectores urbanos que disminuyan la afluencia a las centralidades metropolitanas actuales, se configura como la mayor estrategia para el cumplimiento del modelo territorial, promoviendo dinámicas de centralidad en diferentes escalas que se complementan mutuamente, cubriendo demandas de bienes, servicios, comercio y residencia para una zona o sector de la ciudad delimitado por un área circundante específica de cobertura y condiciones de accesibilidad.

Las centralidades rompen con la tendencia caduca y obsoleta de la zonificación sectorizada de los modelos de crecimiento urbano de hace más de medio siglo, para transformarse en zonas mixtas, compactas y diversas con usos de mayor actividad.

Las decisiones normativas que se establecieron a través del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y sus instrumentos complementarios de planificación buscaban la consolidación del modelo territorial del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial plasmado en ordenanzas metropolitanas a través de criterios de ordenamiento territorial en diversos ámbitos de la planificación y gestión del suelo.

El Distrito Metropolitano de Quito es la única ciudad del país que generó instrumentos normativos y regulatorios de la planificación urbana y rural, como son el Régimen de Suelo y el Plan de Uso y Ocupación de Suelo, en los cuales también se determinan instrumentos para la captura de plusvalía, el reparto de cargas y beneficios y financiamiento urbano como lo define la LOOTUGS, constituyendo a Quito como la única ciudad del país que ha generado normativa urbanística que genera ingresos a favor del Distrito Metropolitano de Quito, producto de procesos constructivos y compra de edificabilidad.

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

En la letra c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, señala que entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, la de establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo – LOOTUGS, constituyeron el referente para la elaboración y aprobación del actual Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, instrumentos de planificación del territorio distrital que contiene las directrices estratégicas del desarrollo, con una visión de corto, mediano y largo plazo; y, determina la forma de organización del territorio para el logro del desarrollo sostenible.

El Concejo Metropolitano de Quito, el 13 de septiembre de 2021, aprueba la ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, 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, instrumentos de planificación más importantes de la ciudad, en los que se fortalece el modelo territorial deseado, para lo cual es necesario incorporar un nuevo régimen administrativo del suelo del Distrito Metropolitano

de Quito.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo - PUGS, es el instrumento de planificación y gestión que tiene como objetivo establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. A través del PUGS, los municipios o distritos metropolitanos instrumentalizan las acciones para una ocupación racionalizada del suelo en la que se procura integrar sus usos de forma funcional y armónica.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo establece los mecanismos para gestionar el suelo de modo que el ordenamiento territorial sea funcional al desarrollo de las áreas urbanas y rurales del cantón, mecanismos de gestión que estarán regulados en el Régimen Administrativo del Suelo, que forma parte del Libro IV “Del eje territorial”, libro IV.1 “Del uso de suelo”, Título I.

La ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 – 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, en su disposición transitoria primera, dispone: “...*En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el Concejo Metropolitano de Quito aprobará la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial, Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.”;*

En el Régimen Administrativo del Suelo establece el régimen urbanístico del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, y la competencia exclusiva, privativa y prevalente, en el uso, ordenación, ocupación, habilitación, edificabilidad, control y gestión del suelo, aprovechamiento constructivo en subsuelo y espacio aéreo, a excepción de las competencias exclusivas del gobierno nacional; a través de las herramientas e instrumentos de planificación, planeamiento y gestión del suelo, además de establecer los conceptos y herramientas procedimentales y administrativas para la aplicación de la normativa urbanística en los procesos de planificación, gestión y control del suelo dentro del Distrito Metropolitano de Quito.

El Régimen Administrativo del Suelo se propone con el fin de normar el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, el ejercicio del derecho al hábitat y a la vivienda y al aprovechamiento urbanístico urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia con las asignaciones específicas establecido en el Plan de Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y demás planes urbanísticos complementarios.

Promueve el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, que favorezca el cumplimiento de los derechos a la ciudad, a un hábitat seguro y saludable, a la vivienda, a la naturaleza y a vivir en un medio ambiente sano y libre de contaminación en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, priorizando los riesgos y bajando los aprovechamientos urbanísticos que permitirán mitigar las amenazas, estableciendo más áreas con protección ambiental y procurando la densificación de la meseta central y no de las parroquias rurales, impulsando un desarrollo territorial inclusivo e integrador que permita el Buen Vivir de los habitantes.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. XXX-2022-XXX de XX de XXX de 2022, expedido por la Comisión de Uso de Suelo,

Considerando:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “...5. *Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.* 6. *Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización...*”;
- Que,** conforme lo dispuesto en los artículos 23, 24 y 30, ibídem, las personas tienen derecho: “...a *acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad...*”, “...a *la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre...*” así como “...a *un hábitat seguro y saludable...*”;
- Que,** conforme lo dispuesto en el artículo 14, en concordancia con lo establecido en el artículo 66 número 27, ibídem: “*Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay...*”;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 31, establece que: “*Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía*”, lo cual se complementa con lo previsto en los artículos 5 número 6, y 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo-LOOTUGS;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 66 números 2 y 26, reconoce y garantiza: “...2.- *El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios*”; “26.- *El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.*”;
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 238, prescribe que: “*Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana (...)* Constituyen gobiernos autónomos descentralizados *las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales*”;

- Que,** el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “*La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados*”. Lo cual se complementa con lo establecido en el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas-COPFP;
- Que,** el artículo 264, números 1 y 2, de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 55 y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, dispone que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas para: “*Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural*” y “*Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*”;
- Que,** el artículo 37 de la LOOTUGS establece: “*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.*”
- Que,** el artículo 91 de la LOOTUGS, establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;
- Que,** el artículo 5 del COOTAD, en su parte pertinente, prevé que: “*...la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes...*”;
- Que,** conforme lo prescribe el artículo 7 del COOTAD, se reconoce a los concejos metropolitanos y municipales: “*...la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción*”;
- Que,** las letras c) y e) del artículo 84 del COOTAD, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dispone: “*c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...) e)... Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial...*”;
- Que,** el artículo 87 del COOTAD, establece en su letra a), entre otras, la siguiente atribución del Concejo Metropolitano “*a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones...*”;

Que, el artículo 322 del COOTAD, faculta al Concejo Metropolitano, que: “...aprobarán ordenanzas...” las mismas que “...deberán referirse a una sola materia y serán presentadas con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza...”;

Que, la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa;

Que, el artículo 26, ibídem, establece en su parte pertinente que: “...la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano...”;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, mediante ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, “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”, conteniendo como anexos El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Distrito Metropolitano de Quito; y los apéndices de estos Planes;

Que, conforme lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, “...En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el Concejo Metropolitano de Quito aprobará la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial, Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito”;

Que, conforme lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, en el segundo inciso se dispone que: “...La reforma de las normas correspondientes se realizará a través de disposiciones que se incluirán en la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo...”;

Que, en cumplimiento de lo establecido en las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias antes citadas, se ha evidenciado la necesidad de que la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, cuente con una norma técnica actualizada, que le permita mejorar su capacidad de gestión y ocupación del suelo; y,

En ejercicio de la atribución que le confieren los artículos: 264 de la Constitución de la República del Ecuador; 7, 87 letra a) y 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE la siguiente:

ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

**TÍTULO I
DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

**SECCIÓN I
OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN**

Artículo Innumerado 1.- Objeto.- Las disposiciones de este Título tienen por objeto establecer el Régimen Administrativo del Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito (también denominado Régimen Administrativo del Suelo), y la competencia exclusiva, privativa y prevalente, en el uso, ordenación, ocupación, habilitación, edificabilidad, control y gestión del suelo, aprovechamiento constructivo en subsuelo y espacio aéreo, del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, que excluye aquellas competencias exclusivas del gobierno central, a través de las herramientas e instrumentos de planificación, planeamiento y gestión del suelo; además, de establecer los conceptos y herramientas procedimentales y administrativas para la aplicación de la normativa urbanística en los procesos de planificación, gestión y control del suelo dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo Innumerado 2.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones de este régimen serán aplicables a todo ejercicio de planificación y ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades respecto del suelo que sean realizados por personas naturales o jurídicas; o entes públicos, privados o mixtos en el ámbito de sus competencias y atribuciones en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo Innumerado 3.- Fines del Régimen Administrativo del Suelo.- Son fines del Régimen Administrativo del Suelo:

1. Definir los conceptos, instrumentos y procedimientos relativos al ordenamiento territorial, planificación, planeamiento urbanístico, gestión y control del suelo que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo con un enfoque basado en el derecho a la ciudad, en la gestión democrática de esta, priorizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad y el bien común sobre el individual.

2. Promover el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, que favorezca el cumplimiento de los derechos a la ciudad, a un hábitat seguro y saludable, a la vivienda, a la naturaleza y a vivir en un medio ambiente sano, ecológicamente equilibrado y libre de contaminación.
3. Impulsar un desarrollo territorial inclusivo y democrático que permita el Buen Vivir de los habitantes.
4. Establecer parámetros de rectoría, en relación con la gestión, administración y manejo del espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos en el Distrito Metropolitano de Quito.
5. Implementar y potenciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios derivados de las actuaciones urbanísticas.

Artículo Innumerado 4.- Facultad de absolución de consultas.- Los asuntos administrativos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los instrumentos de planificación, así como las consultas aclaratorias sobre la aplicación de los mismos, serán resueltos de manera fundamentada por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a su aplicación. Su análisis debe fundamentarse en la normativa nacional y metropolitana vigente aplicable, sin tomar en cuenta casos análogos. Las respuestas a las consultas no tendrán carácter vinculante.

La interpretación del contenido normativo es atribución exclusiva del Concejo Metropolitano.

Artículo Innumerado 5.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.- Las habilitaciones de suelo, que cuenten con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación del suelo en cumplimiento de una norma anterior, y que ésta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico con la que fueron autorizados según las siguientes condiciones:

- a) En el caso de subdivisiones mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico durante el tiempo de vigencia de la licencia o autorización metropolitana de habilitación de suelo.
- b) En el caso de urbanizaciones mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico durante 12 años contados a partir de la emisión de la licencia o autorización metropolitana de habilitación de suelo.

La disposición prevista en este artículo no será aplicable si la autorización caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad.

Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable. En caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.

Artículo Innumerado 6.- Protección a las autorizaciones de edificación.- La autorización administrativa de edificación, obtenida en cumplimiento de una norma anterior, mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico con la que fueron autorizados, durante el tiempo de vigencia de la licencia o autorización metropolitana de edificación. En consecuencia, el o los inmuebles que hayan

obtenido una autorización administrativa de intervenciones constructivas mayores, en una o varias etapas, podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.

Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.

SECCIÓN II

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Artículo Innumerado 7.- Derechos de los propietarios de suelo urbano y rural.- La norma urbanística otorga a los propietarios el derecho a participar en los beneficios derivados de la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

El derecho a edificar o habilitar el suelo es de carácter público, se concede a través de la aprobación definitiva de la licencia respectiva, y consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, y utilizarlo de acuerdo con las normas urbanísticas asignadas, y los estándares urbanístico, previo cumplimiento de las obligaciones establecidas en el planeamiento urbanístico metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional y metropolitano.

Artículo Innumerado 8.- Deberes de los propietarios de suelo urbano.- La ejecución del planeamiento implica el cumplimiento de los siguientes deberes para sus propietarios:

- a) Destinar los predios para los usos, actividades y aprovechamiento urbanístico de conformidad con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y demás planes urbanísticos complementarios.
- b) En procesos de urbanización y edificación, realizar las obras conforme con la normativa, planeamiento y cargas urbanísticas correspondientes.
- c) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- d) Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.
- e) Sujetarse a los instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- f) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- g) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias, a fin de garantizar la seguridad de las personas, los bienes y el ambiente en el ejercicio de su actuación.
- h) Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.
- i) Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.
- j) Adoptar las medidas correspondientes, establecidas por la autoridad competente frente a una emergencia.

Artículo Innumerado 9.- Deberes de los propietarios de suelo rural.- La clasificación del suelo como rural implica el cumplimiento de los siguientes deberes para sus propietarios:

- a) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en la planificación territorial y normativa nacional y local vigente para suelo rural. Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.
- b) Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, otros planes urbanísticos complementarios, y las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, siempre que cuente con la factibilidad de servicios básicos.
- c) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- d) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- e) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico, según lo previsto en la normativa vigente.
- f) Mantener las medidas correspondientes establecidas por la autoridad competente frente a una emergencia.
- g) Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.
- h) Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.

Artículo Innumerado 10.- Intangibilidad de la propiedad.- El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios, los instrumentos técnicos e instrumentos administrativos, los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo, las ordenanzas y demás normativa conexas, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; únicamente especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse.

Artículo Innumerado 11.- Carácter no indemnizable del ordenamiento y regulación.- Las actualizaciones y cambios en el ordenamiento y la regulación del suelo realizados a través de los instrumentos de planificación, no confiere a los propietarios de los bienes inmuebles de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito derecho a reclamar indemnizaciones.

El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en los instrumentos de planificación y gestión de suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

CAPÍTULO II ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECCIÓN I CONCEPTOS GENERALES

Artículo Innumerado 12.- De la participación ciudadana.- Todo ciudadano, ciudadana u organización pública o privada, que residan o mantengan su domicilio principal y permanente dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito tienen derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, los programas y proyectos de obra pública, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional.

Artículo Innumerado 13.- Ordenamiento Territorial y Planificación Urbanística.- El ordenamiento territorial y la planificación urbanística incluyen el proceso y resultado a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y organiza espacial y funcionalmente las actividades y recursos del mismo.

La planificación incluye la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el aprovechamiento del suelo; la planificación del sistema vial, del espacio público y la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas, y el logro de los objetivos del desarrollo sostenible.

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

La planificación urbanística del Distrito Metropolitano de Quito será aprobada por el Concejo Metropolitano y se desarrollará a través de los instrumentos de planificación y gestión especificados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, a cargo de los órganos responsables de la planificación, del territorio, hábitat y vivienda, y los demás órganos y empresas conforme las atribuciones contenidas en el presente instrumento y a la correspondiente estructura orgánica funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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

El ordenamiento territorial y la planificación urbanística es de obligatorio cumplimiento para el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y para todos sus habitantes.

SECCIÓN II INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

PARÁGRAFO I DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo Innumerado 14.- Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) es el instrumento de ordenamiento territorial integral del Distrito Metropolitano de Quito que tiene por objeto ordenar el suelo del territorio metropolitano, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será elaborado conjuntamente por los órganos metropolitanos responsables de la planificación y del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano, mediante ordenanza.

Artículo Innumerado 15.- Vigencia y actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- La vigencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será la que se indique en la ordenanza que lo apruebe y sancione.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, deberá actualizarse en los siguientes casos:

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

El órgano metropolitano responsable de la planificación, previa actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico que determine el estado de cumplimiento del referido plan. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica, el órgano metropolitano responsable de la planificación en conjunto con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, actualizará el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sin que el alcance de la actualización altere su contenido estratégico y el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo que los articula.

La actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberá considerar, además de lo establecido en la normativa nacional vigente, lo siguiente:

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

PARÁGRAFO II DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 16.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).- El Plan de Uso y Gestión de Suelo es el componente del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto establecer el planeamiento territorial y urbanístico del suelo urbano y rural, para la asignación de norma urbanística a través de la definición de la clasificación y subclasificación del suelo, el

aprovechamiento urbanístico, instrumentos de planeamiento, instrumentos de gestión de suelo y financiamiento del desarrollo urbano, y la identificación de instrumentos complementarios de planificación.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo incorporará los componentes estructurante y urbanístico, de acuerdo a lo establecido en la legislación nacional.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo, contendrá:

- a) Documento del Plan de Uso y Gestión de Suelo con la siguiente cartografía básica:
 - 1. Mapa de clasificación de suelo
 - 2. Mapa de subclasificación de suelo
 - 3. Mapa de polígonos de intervención territorial
 - 4. Mapa de tratamientos urbanísticos
 - 5. Mapa de usos de suelo generales
 - 6. Mapa de usos de suelo específicos
 - 7. Mapa de edificabilidad básica
 - 8. Mapa de edificabilidad general máxima
 - 9. Mapa del sistema vial
 - 10. Mapa de áreas de protección especial
- b) Estándares Urbanísticos
- c) Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIU)
- d) Los demás instrumentos aprobados por el Concejo Metropolitano.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo será elaborado por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, y se aprobará mediante la misma ordenanza que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo Innumerado 17.- Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.-- El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y las disposiciones correspondientes en otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.

Artículo Innumerado 18.- Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.- El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá determinar los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos, los estándares urbanísticos y el aprovechamiento urbanístico en relación al componente estructurante; además, determinará los instrumentos de gestión a ser aplicados según los requerimientos específicos.

Los contenidos del componente urbanístico observarán las determinaciones establecidas en la legislación nacional vigente.

Artículo Innumerado 19.- Vigencia y revisión del plan de uso y gestión de suelo.- El Plan de Uso y Gestión de Suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse únicamente

durante el primer año de gestión de las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin que se modifique el componente estructurante.

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

Artículo Innumerado 20.- Actualización de la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- La cartografía que forma parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo se actualizará, únicamente en los siguientes casos:

1. Mediante la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. Mediante la expedición y sanción de un plan urbanístico complementario.
3. Los mapas correspondientes a la vialidad podrán ser actualizados mediante la aprobación de planes urbanísticos complementarios y ordenanzas o actos legislativos que aprueban planes de vialidad principal y/o local.
4. Los mapas correspondientes a la vialidad local podrán ser actualizados a través de la aprobación de unidades de actuación urbanística, subdivisiones, urbanizaciones, y actos legislativos emitidos por el Concejo Metropolitano.
5. Cuando por efectos de estudios realizados o proporcionados por el órgano responsable de la gestión de riesgos en el Distrito Metropolitano de Quito, se determine un ajuste en la cartografía de amenazas y riesgos debidamente aprobados por el órgano nacional o metropolitano competente y sean aprobadas por la respectiva ordenanza metropolitana.
6. Por efecto de ajustes cartográficos, para lo cual se deberá seguir el instructivo correspondiente, emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda. Dichos ajustes deberán ser puestos en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo mediante informes que serán remitidos de manera mensual.
7. En caso de actualizaciones de afectaciones por protecciones especiales, las mismas se incorporarán al mapa de afectaciones especiales del Plan de Uso y Gestión de Suelo una vez que obtengan la autorización de la autoridad nacional o local competente y sean aprobadas por la respectiva ordenanza metropolitana.
8. En caso de accidentes geográficos que requieran ser actualizados, en virtud del informe emitido por el órgano responsable del catastro.

Cuando se realice una restitución del aprovechamiento urbanístico, no se modificará la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin embargo, se incorporará una nota en el Informe de Regulación Metropolitana por parte de la administración zonal correspondiente, y, en la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para lo cual la administración zonal correspondiente remitirá al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, el informe motivado y el acto administrativo que sustenta la restitución.

PARÁGRAFO III DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo Innumerado 21.- Planes Urbanísticos Complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de

Quito y están dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción del plan parcial de expansión urbana que incorporará, por etapas, el suelo rural de expansión urbana al suelo urbano, de acuerdo a la ordenanza que lo apruebe.

Las zonas susceptibles a la aplicación de planes urbanísticos complementarios estarán definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin perjuicio de la posibilidad de identificar y proponer nuevas áreas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios.

Artículo Innumerado 22.- Tipos de planes urbanísticos complementarios.- Para el ejercicio de la planificación complementaria en el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen las siguientes tipologías de planes urbanísticos complementarios:

- a) Plan Maestro Sectorial
- b) Plan Zonal
- c) Plan Especial
- d) Plan Parcial
- e) Otros establecidos en las actualizaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

De ser necesario el cambio de tipología de un plan urbanístico complementario definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, será justificado en el diagnóstico del plan complementario y deberá acogerse al procedimiento, alcance y contenidos del mismo.

Artículo Innumerado 23.- Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios estarán vigentes durante el plazo previsto en la ordenanza que los aprueba y podrán superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los planes urbanísticos complementarios podrán ser revisados por el órgano responsable en razón de la materia y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:

- a) Toda modificación de un plan vigente deberá contener una propuesta sustentada de manera integral la reforma al instrumento de planificación respetando su escala y alcance.
- b) La propuesta de modificación será aprobada por el Concejo Metropolitano.
- c) Los planes urbanísticos complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En los casos que el PUGS reforme el contenido de un plan urbanístico complementario vigente, deberá motivar la reforma e identificar los aspectos específicos que serán modificados, considerando lo siguiente:
 - i. Toda modificación de un plan complementario deberá incorporar el procedimiento participativo y técnico determinado en el presente título y la normativa nacional vigente.
 - ii. La propuesta de ordenanza deberá incluir un informe que sustente las razones técnicas y legales por las cuales se requiere modificar el contenido del plan urbanístico complementario, sin que éste modifique los objetivos y alcance del plan.

- iii. Se deberá indicar de manera expresa, los artículos, disposiciones y/o anexos, incluyendo los mapas específicos, que serán reformados respecto al componente urbanístico.
- iv. En caso de plan parcial, la modificación de la propuesta deberá garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el mismo.

Artículo Innumerado 24.- Contenidos generales para la propuesta de los planes urbanísticos complementarios.- La propuesta para los planes urbanísticos complementarios deberán contener, como mínimo, lo siguiente:

1. Documento técnico de soporte
 - a) Memoria justificativa
 - b) Diagnóstico del plan
2. Propuesta del Plan
3. Cartografía
4. Proyecto de Ordenanza.

Adicional a los contenidos mínimos suscritos en este artículo, se deberá observar lo establecido en el instructivo para la formulación de planes complementarios, elaborado por el órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

SUBPARÁGRAFO I DEL PROCEDIMIENTO PARA EL DESARROLLO DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo Innumerado 25.- Responsabilidad de los órganos metropolitanos para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios.- La propuesta de los planes complementarios será elaborada por las autoridades y órganos metropolitanos que tengan competencia en el ámbito de cada plan. La elaboración del plan incorporará los mecanismos de participación ciudadana previstos en la legislación nacional y metropolitana vigente.

La atribución de los órganos metropolitanos para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios, de manera coordinada con los demás involucrados, será la siguiente:

- a) Para planes maestros sectoriales y planes especiales, será el órgano metropolitano responsable en razón de la materia.
- b) Para planes zonales, será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con los órganos metropolitanos competentes y otros niveles de gobierno, de ser el caso.
- c) Para planes parciales, a excepción de los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos, y zonas especiales de interés social (ZEIS), será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con la Administración Zonal correspondiente.
- d) Para planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho, le corresponderá a la unidad técnica responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.

- e) Para planes parciales que desarrollen zonas especiales de interés social (ZEIS), le corresponderá al órgano encargado de la operación urbana en coordinación con la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

Para el desarrollo de un plan urbanístico complementario en un sector que no haya sido identificado dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la entidad proponente presentará a la Comisión correspondiente un informe que motive la necesidad de elaboración del plan.

Artículo Innumerado 26.- Iniciativa de los planes urbanísticos complementarios.- La iniciativa para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios será pública o mixta, de acuerdo a su tipología.

Artículo Innumerado 27.- Formulación técnica de los planes urbanísticos complementarios.- La formulación técnica de los planes urbanísticos complementarios deberá considerar un diagnóstico del área definida para la implementación del plan, y la propuesta del mismo de acuerdo a su tipología. Además incorporará los contenidos específicos establecidos en el presente Libro y en la normativa nacional y metropolitana aplicable.

Para la elaboración de planes urbanísticos complementarios se deberá garantizar la participación ciudadana y cumplir con la resolución que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Artículo Innumerado 28.- Informes técnicos de la propuesta de los planes urbanísticos complementarios.- Las entidades metropolitanas que forman parte del desarrollo del plan emitirán un informe técnico favorable respecto a la propuesta del mismo, en el ámbito de las atribuciones de cada institución. La entidad proponente o competente en la materia del plan emitirá un informe mediante el cual presentará a la comisión del Concejo Metropolitano correspondiente, toda la documentación técnica del plan, el diagnóstico, la propuesta, el proyecto de ordenanza y el expediente con los informes técnicos de las entidades metropolitanas que correspondan.

Artículo Innumerado 29.- Aprobación de los planes urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios deberán ser aprobados por el Concejo Metropolitano mediante ordenanza.

Artículo Innumerado 30.- Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo por la aprobación del plan urbanístico complementario.- Una vez aprobada la ordenanza del plan urbanístico complementario, la Secretaría General del Concejo Metropolitano notificará dicha aprobación al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, en el término de tres (3) días contados desde la aprobación de la ordenanza, a fin de actualizar la información cartográfica del Plan de Uso y Gestión del Suelo y el sistema de Información de Regulación Metropolitana.

Artículo Innumerado 31.- Divulgación de los planes urbanísticos complementarios.- A través de instancias municipales y ciudadanas, se difundirá el desarrollo de los planes urbanísticos complementarios. Una vez sancionada la ordenanza del plan y sus contenidos técnicos, se garantizará el acceso a los datos públicos mediante la plataforma de gobierno abierto.

Artículo Innumerado 32.- De la evaluación y seguimiento de los planes urbanísticos complementarios.- La responsabilidad de la evaluación y seguimiento de los planes urbanísticos complementarios será del órgano metropolitano proponente, quien deberá coordinar con las entidades correspondientes el cumplimiento de la propuesta técnica en la materia del plan, como también la gestión necesaria con las empresas públicas y metropolitanas para la ejecución de los programas y proyectos.

SUB PARÁGRAFO II DEL PLAN MAESTRO SECTORIAL

Artículo Innumerado 33.- Plan Maestro Sectorial.- El plan maestro sectorial es el plan urbanístico complementario cuyo objetivo es ordenar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial y establecerá la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, gestión de riesgos del desastre, sistemas de áreas verdes y de espacio público, entre otros.

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo Innumerado 34.- Ámbito de aplicación del Plan Maestro Sectorial.- El plan maestro sectorial se podrá desarrollar en suelo urbano y rural sobre la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito y no podrá modificar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, ni el aprovechamiento urbanístico establecido en el mismo y en los planes parciales.

Artículo Innumerado 35.- Alcance y contenidos mínimos del Plan Maestro Sectorial.- El plan maestro sectorial establece la política relativa a infraestructura y equipamiento sectorial. Los planes maestros sectoriales deberán incorporar el siguiente contenido mínimo:

1. Determinación de la política, programas y proyectos relacionados con la temática sectorial.
2. Estrategias que conduzcan al mejoramiento de la provisión, prestación y calidad de los servicios públicos y/o sistemas públicos de soporte en el Distrito Metropolitano, de aplicar.
3. Delimitación de afectaciones generadas por la propuesta.
4. Estándares urbanísticos y reglas técnicas conforme a la temática, de aplicar.
5. Identificación de instrumentos de gestión aplicables.
6. Cartografía que incluya al menos las redes o sistemas principales en la materia del plan.

El plan maestro sectorial podrá identificar la aplicación de otros planes urbanísticos complementarios adicionales a los establecidos en el plan de uso y gestión de suelo, de manera justificada.

Artículo Innumerado 36.- Iniciativa del Plan Maestro Sectorial.- La iniciativa del plan maestro sectorial provendrá del órgano responsable de la política competente en razón de la materia, en coordinación con los órganos ejecutores y empresas que dotan los sistemas públicos de soporte.

SUB PARÁGRAFO III DEL PLAN ZONAL

Artículo Innumerado 37.- Plan Zonal.- El plan zonal es el plan urbanístico complementario que establece los criterios y condiciones para el ordenamiento territorial de una zona con características heterogéneas en donde existe la necesidad de establecer estrategias de ordenamiento y directrices que orientarán las actuaciones urbanísticas, el mejoramiento o desarrollo de los sistemas públicos de soporte. Promoverá una planificación integral de los sistemas públicos del territorio y estándares urbanísticos específicos necesarios para el mejor funcionamiento del mismo.

Guardarán concordancia con los planes del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo Innumerado 38.- Ámbito de aplicación del Plan Zonal.- El plan zonal se podrá desarrollar en suelo urbano y rural. No podrá modificar el componente estructurante, ni el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo respecto a polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y aprovechamiento del suelo de usos y edificabilidad.

El plan zonal se podrá desarrollar en uno o varios polígonos de intervención territorial.

Artículo Innumerado 39.- Alcance y contenidos mínimos del Plan Zonal.- El plan zonal podrá determinar los tipos de planes urbanísticos complementarios y/o proyectos integrales que sean necesarios dentro de su área de intervención, en concordancia con la clasificación, subclasificación del suelo y los tratamientos urbanísticos.

Se deberá incorporar el siguiente contenido mínimo para planes zonales:

1. La definición de propuestas de sistemas públicos de soporte respecto a trazados, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento de: espacio público, equipamientos, áreas verdes, sistemas de movilidad principal y local, redes de abastecimiento de infraestructura y servicios públicos.
2. Delimitación de afectaciones generadas por la propuesta, que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, vías, entre otras.
3. Desarrollo de estándares urbanísticos adicionales a los establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de requerir.
4. Identificación de instrumentos de gestión aplicables.

El plan zonal podrá identificar planes parciales o especiales, adicionales a los establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que hayan sido justificados en el diagnóstico.

Artículo Innumerado 40.- Iniciativa del Plan Zonal.- La iniciativa del plan zonal será pública o mixta y podrá ser coordinada entre niveles de gobierno, actores públicos y/o privados.

SUB PARÁGRAFO IV DEL PLAN ESPECIAL

Artículo Innumerado 41.- Plan Especial.- El Plan Especial es el plan urbanístico complementario que permite planificar y gestionar el suelo en los siguientes casos:

1. Protección y conservación de áreas pertenecientes al patrimonio natural con vocación de protección ecológica, de recreación paisajística y otros.
2. Protección y conservación de las áreas del patrimonio cultural, zonas con alto valor histórico, cultural y simbólico: construcciones, territorios, costumbres, actividades culturales u otros.
3. Protección y conservación de áreas del patrimonio cultural arqueológico: zonas arqueológicas identificadas o declaradas y sus respectivas áreas de influencia.
4. Áreas de producción, con el fin de fortalecer las políticas de soberanía alimentaria.
5. Áreas de influencia de un proyecto estratégico, en las cuales el plan especial podrá aplicarse cuando la zona se encuentre dentro del radio de influencia de un proyecto estratégico según el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
6. Áreas urbanas y rurales que requieran la mejora de sistemas públicos de soporte y la creación de estándares urbanísticos en función de los tratamientos urbanísticos.

Guardarán concordancia con los planes del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Artículo Innumerado 42.- Ámbito de aplicación del Plan Especial.- El plan especial se podrá desarrollar en suelo urbano y/o rural, en todos los tratamientos urbanísticos según la clasificación de suelo y no podrá modificar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo Innumerado 43.- De la modificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo en el Plan Especial.- De acuerdo al ámbito de aplicación del Plan Especial, podrá modificar el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo en lo siguiente:

1. Creación de estándares urbanísticos.
2. Vialidad dentro del área del Plan.
3. Áreas de afectaciones.
4. Áreas de amenazas y riesgos.
5. Disminución del aprovechamiento urbanístico respecto a edificabilidad y ocupación, únicamente para realizar ajustes en la protección ecológica y la delimitación de áreas arqueológicas, de acuerdo a lo establecido por la autoridad nacional rectora en materia cultural o ambiental.

Artículo Innumerado 44.- Contenidos mínimos del Plan Especial.-El desarrollo del Plan Especial deberá considerar como mínimo el siguiente contenido:

1. Determinación de programas y proyectos para la concreción de los objetivos del plan.
2. La definición de propuestas de sistemas públicos de soporte respecto a trazados, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento de: espacio público,

equipamientos, áreas verdes, sistemas de movilidad principal y local, redes de abastecimiento de infraestructura y servicios públicos.

3. Desarrollo de estándares urbanísticos adicionales a los establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
4. Identificación de instrumentos de gestión aplicables.
5. Estrategias para la gestión y financiamiento necesarias para la protección, recuperación, conservación y revitalización del patrimonio natural y construido.

Cuando la temática del plan esté orientada a la conservación ambiental, se podrán establecer estrategias de intervención que incluyan criterios para la sostenibilidad, de adaptación y mitigación al cambio climático.

Artículo Innumerado 45.- Iniciativa del Plan Especial.- Los planes especiales serán de iniciativa pública o mixta.

SUB PARÁGRAFO V DEL PLAN PARCIAL

Artículo Innumerado 46.- Plan Parcial.- El Plan Parcial es el plan urbanístico complementario que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial.

Los planes parciales determinarán:

1. La norma urbanística específica.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbanística necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte, promover la oferta de vivienda, incluyendo vivienda de interés social y/o de interés público, y para la captación o recuperación del valor del suelo por la asignación de un mayor aprovechamiento urbanístico de uso de suelo y edificabilidad.

El plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento del suelo y los tratamientos urbanísticos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, con excepción del tratamiento urbanístico de Conservación, cuyos polígonos no podrán ser disminuídos.

Artículo Innumerado 47.- Ámbito de aplicación de los planes parciales.- Los planes parciales podrán aplicarse en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Serán de obligatoria aplicación en los siguientes casos:

- a) En las modificaciones del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, de acuerdo a lo establecido en el presente libro.
- b) En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado, cuando corresponda.

- c) Para la incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- d) En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se requiera la aplicación de instrumentos de gestión de suelo.
- e) En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, de conformidad a este libro.
- f) Programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y sin capacidad de integración urbana, así como para la declaratoria y desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.
- g) Renovación, rehabilitación o regeneración urbanística siempre que requieran instrumentos de gestión de suelo.
- h) En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes, y otros procesos de subdivisión, cuando se necesiten y apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios.

Los planes parciales podrán desarrollarse en parte o en la totalidad del área de uno o varios polígonos de intervención territorial, sin embargo, en todos los casos, la unidad mínima para el diagnóstico del plan parcial será la totalidad del o los polígonos de intervención territorial a los que pertenece.

Artículo Innumerado 48.- Iniciativa del plan parcial.- La iniciativa del plan parcial será pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Artículo Innumerado 49.- Tipos de planes parciales.- Sin perjuicio de los planes parciales que se determinen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a las consideraciones de planificación del Distrito Metropolitano de Quito, los tipos de planes parciales son:

- a) Plan parcial urbano
- b) Plan parcial de expansión urbana.
- c) Plan parcial de regularización prioritaria.
- d) Plan parcial en zonas especiales de interés social.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo podrá definir nuevas tipologías de planes parciales urbanos de acuerdo a la planificación.

Artículo Innumerado 50.- Plan parcial urbano.- El plan parcial urbano es el plan urbanístico complementario que, en concordancia con el tratamiento urbanístico determinado, permite la planificación, desarrollo y gestión de áreas consolidadas y no consolidadas, a través de la implementación de sistemas públicos de soporte, equipamientos, provisión de vivienda, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios. Los tipos de planes parciales urbanos serán los que defina el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo Innumerado 51.- Ámbito de aplicación del plan parcial urbano.- El plan parcial urbano aplicará en zonas o sectores en suelo urbano de acuerdo a los tratamientos urbanísticos requeridos y deberá tener un área mínima de dos (2) hectáreas.

Artículo Innumerado 52.- Contenidos mínimos del plan parcial urbano.- Los planes parciales urbanos, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberán considerar al menos lo siguiente:

- a) Sistemas públicos de soporte, que considere el sistema vial general y/o local necesario; áreas verdes y equipamientos; dotación o mejora de la infraestructura y cobertura de servicios.
- b) La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad.
- c) Creación de estándares urbanísticos, de ser el caso.
- d) Identificación de instrumentos de gestión de suelo y de unidades de actuación urbanística.
- e) Afectaciones especiales, viales o de amenazas que limiten el derecho a construir, de existir.
- f) Cartografía que contenga las cargas generales.
- g) Estimación económica de los costos de las cargas del plan.
- h) Estimación económica de los beneficios producidos por la propuesta del plan y de la asignación de un mayor aprovechamiento urbanístico.
- i) Mecanismos de financiación en consideración a la normativa nacional vigente.
- j) Modelo de gestión del plan.

Artículo Innumerado 53.- Plan parcial de expansión urbana.- El plan parcial de expansión urbana es el plan urbanístico complementario que permite la planificación, desarrollo y gestión, así como la integración territorial del suelo rural de expansión urbana de manera controlada, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

Los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se podrá realizar en uno o más planes parciales de expansión urbana y, de ser el caso, considerar etapas de incorporación a partir de la colindancia con el suelo urbano, con el objetivo de facilitar la implementación de los instrumentos de gestión del suelo.

Artículo Innumerado 54.- Ámbito de aplicación del plan parcial de expansión urbana.- El plan parcial de expansión urbana aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Ubicarse en suelo rural con subclasificación de expansión urbana en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- b) Tener una superficie mínima de diez (10) hectáreas.

Artículo Innumerado 55.- Contenidos mínimos del plan parcial de expansión urbana.- El plan parcial de expansión urbana, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos lo siguiente:

- a) El sistema vial general proyectado garantizará la continuidad vial y espacial de los sistemas viales de jerarquía arterial, colectora y local.
- b) La previsión de los sistemas públicos de soporte para los nuevos desarrollos.
- c) Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, afectaciones viales, entre otras
- d) Determinación de áreas verdes y equipamientos requeridos.
- e) La norma de aprovechamiento urbanístico.
- f) Previsión de instrumentos de gestión de suelo a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos.
- g) Delimitación de unidades de actuación urbanística.

- h) Estimación económica de los costos de las cargas del plan de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios.
- i) Estimación económica de los beneficios producidos por la propuesta del plan.
- j) Las etapas de incorporación del suelo, que serán establecidas en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los planes parciales u otros instrumentos de gestión de suelo.

Artículo Innumerado 56.- Plan parcial de regularización prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria determina los mecanismos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, define la norma urbanística, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el modelo de gestión del plan parcial.

La ordenanza del plan parcial de regularización prioritaria aprobará además, el proyecto urbanístico que contiene la propuesta de fraccionamiento en cada unidad de actuación urbanística.

El contenido específico del plan parcial de regularización prioritaria se define en el instructivo desarrollado para el efecto.

Artículo Innumerado 57.- Ámbito de aplicación del plan parcial de regularización prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria aplica para suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, siempre y cuando, los asentamientos humanos de hecho hayan sido previamente declarados de regularización prioritaria.

Artículo Innumerado 58.- Alcance del plan parcial de regularización prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria podrá determinar:

1. La regularización física y legal de los asentamientos de hecho que hayan sido declarados de regularización prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
2. El reconocimiento de derechos de dominio del suelo a favor de los residentes de los asentamientos de hecho identificados.
3. La promoción, el mejoramiento y la dotación de los sistemas públicos de soporte en los asentamientos humanos de hecho.
4. La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana.
5. La creación de estándares urbanísticos, de ser el caso.

Artículo Innumerado 59.- Contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria.- Los contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios deberá considerar al menos lo siguiente:

- a) La delimitación georreferenciada del asentamiento humano de hecho, su condición actual, que incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y propuesta de aprovechamiento urbanístico.
- b) La propuesta de regularización incluirá:
 - i. Los ajustes prediales que sean del caso;

- ii. Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial;
 - iii. El sistema vial local y su conexión al sistema principal;
 - iv. Zonas de reserva y zonas de protección, de existir;
 - v. Espacio público y áreas verdes;
 - vi. Norma urbanística;
 - vii. Etapas de la operación urbanística, de ser el caso.
- c) Cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.
 - d) Instrumentos de gestión del suelo y de acompañamiento social para su ejecución.
 - e) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del Distrito Metropolitano de Quito y del área del Plan.

El procedimiento para la identificación de beneficiarios, y otros contenidos técnicos y legales del plan parcial de regularización prioritaria, además de los previstos para los planes parciales en este párrafo, se regularán en el capítulo correspondiente al instrumento de gestión del suelo para la regularización de asentamientos humanos de hecho.

Artículo Innumerado 60.- Plan parcial en zonas especiales de interés social.- El plan parcial en zonas especiales de interés social es el plan urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial, el desarrollo y la gestión en zonas declaradas como de interés social, que incluye la obligatoriedad de la planificación y construcción de vivienda de interés social, la dotación y mejoramiento de sistemas públicos de soporte, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

Artículo Innumerado 61.- Ámbito de aplicación del plan parcial en zonas especiales de interés social.- El plan parcial en zonas especiales de interés social se aplica en las áreas declaradas como especiales de interés social dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo o planes urbanísticos complementarios, que requieren una modificación del aprovechamiento urbanístico establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, para la relocalización de asentamientos humanos de hecho que no apliquen para declarados de regularización prioritaria por efectos de no cumplir con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural.

Artículo Innumerado 62.- Alcance y contenidos mínimos del plan parcial en zonas especiales de interés social.- El plan parcial en zonas especiales de interés social, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos lo siguiente:

- a) La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad.
- b) Definición de las unidades de vivienda de interés social de la propuesta del plan.
- c) Sistemas públicos de soporte, que considere el sistema vial general y local necesario; áreas verdes y equipamientos; dotación o mejora de la infraestructura y cobertura de servicios.
- d) Creación de estándares urbanísticos, de ser el caso.
- e) Identificación de instrumentos de gestión de suelo y de unidades de actuación urbanística.
- f) Afectaciones especiales, viales o de amenazas naturales que limiten el derecho a construir, de ser el caso.

g) Modelo de gestión del plan.

PARÁGRAFO IV DE LAS INTERVENCIONES TERRITORIALES

SUB PARÁGRAFO I DEL PROYECTO INTEGRAL

Artículo Innumerado 63.- Proyecto integral.- El proyecto integral es la intervención física que ejecuta y desarrolla las decisiones de planeamiento y estrategias del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, o de los planes urbanísticos complementarios, a través de proyectos de transformación de las zonas urbanas y rurales que por sus características territoriales, socio-económicas y ambientales requieren la dotación o mejoramiento de sistemas públicos de soporte, espacio público, paisaje natural o construido.

Artículo Innumerado 64.- Ámbito de aplicación del proyecto integral.- El proyecto integral se desarrollarán en suelo urbano y en suelo rural, de manera parcial o total en uno o varios polígonos de intervención territorial, y no podrán modificar el componente estructurante o el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo y/o planes parciales.

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

Artículo Innumerado 65.- Iniciativa del Proyecto integral.- El proyecto integral será de iniciativa pública o mixta. La iniciativa pública de la propuesta estará prevista en el marco de la coordinación entre el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales competentes, los institutos metropolitanos y/o las empresas públicas, según corresponda.

CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I DEL SUELO

Artículo Innumerado 66.- Del suelo.- Se entiende por suelo al soporte físico territorial, incluidos el subsuelo y el espacio aéreo, en donde la población realiza sus actividades en búsqueda de un desarrollo integral y sostenible, y en donde se materializan las estrategias territoriales, de acuerdo con sus dimensiones, social, económica y ambiental.

La utilización y actividades a desarrollar en el suelo se dará en función de las asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y otros instrumentos de planificación complementaria.

SECCIÓN II DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 67.- Clasificación del suelo.- El suelo se clasifica en urbano y rural, en función de sus características. La determinación del suelo como urbano o rural, es independiente de la definición político-administrativa de una parroquia como urbana o rural.

En función de la clasificación y subclasificación del suelo se determinará la norma urbanística.

PARÁGRAFO I SUELO URBANO

Artículo Innumerado 68.- Suelo Urbano.- El suelo urbano es aquel que se encuentra ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

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

PARÁGRAFO II SUELO RURAL

Artículo Innumerado 69.- Suelo Rural.- El suelo rural es aquel destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas, o forestales, que por su condición natural o ambiental, su interés paisajístico, histórico, cultural, o sus características biofísicas y geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

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

PARÁGRAFO III LINEAMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO

Artículo Innumerado 70.- Lineamientos para la delimitación del suelo urbano.- Para delimitar el suelo urbano del distrito metropolitano, se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a) La conformación de zonas de concentración de población, independientemente de la división político-administrativa.
- b) La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento y el tamaño de los lotes.
- c) Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales, y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos y áreas verdes.
- d) La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o no mitigable.
- e) Topografía y sistemas hidrológicos.
- f) Presencia de áreas protegidas y/o ecosistemas frágiles.
- g) Presencia de áreas con alto valor agroproductivo.

- h) Presencia de actividades de mediano o alto impacto para la calidad de vida de la población, de acuerdo a lo establecido en las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes.
- i) Disposiciones establecidas por la normativa nacional y metropolitana vigente, respecto al suelo rural.

SECCIÓN III SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO

PARÁGRAFO I SUELO URBANO

Artículo Innumerado 71.- Subclasificación del suelo urbano.- El suelo urbano se subclasifica en:

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

Para subclasificar el suelo urbano se considerarán de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, amenazas naturales y antrópicas, sistema de áreas protegidas de nivel nacional y metropolitano, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad poblacional y edificatoria, integración con la malla urbana y demás aspectos determinados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 72.- Suelo urbano consolidado.- El suelo urbano consolidado es aquel que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá establecer diferentes niveles de consolidación y la metodología para su definición.

Artículo Innumerado 73.- Suelo urbano no consolidado.- El suelo urbano no consolidado es aquel que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Artículo Innumerado 74.- Suelo urbano de protección.- El suelo urbano de protección es aquel que por sus características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Para la definición del suelo urbano de protección, se deberá observar lo previsto en la legislación nacional y metropolitana ambiental, patrimonial y de riesgos.

PARÁGRAFO II SUELO RURAL

Artículo Innumerado 75.- Subclasificación del suelo rural.- El suelo rural se subclasifica en:

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

Artículo Innumerado 76.- Suelo rural de producción.- El suelo rural de producción es el destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. El suelo rural de producción permite usos residenciales rurales compatibles con actividades agroproductivas.

Esta subclasificación de suelo no es susceptible a procesos de fraccionamiento y densificación con características urbanas.

Artículo Innumerado 77.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.- El suelo rural para aprovechamiento extractivo es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad a lo previsto por la normativa vigente.

Artículo Innumerado 78.- Suelo rural de expansión urbana.- El suelo rural de expansión urbana es aquel que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y las políticas establecidas por la autoridad agraria y ambiental nacional competente.

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

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

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

Artículo Innumerado 79.- Determinación del suelo rural de expansión urbana.- Para determinar la localización del suelo rural de expansión urbana se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

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

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

Artículo Innumerado 80.- Suelo rural de protección.- El suelo rural de protección es aquel que por sus características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

En este suelo, únicamente, se podrán realizar actividades que no modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento destinada a dichos fines. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO

Artículo Innumerado 81.- Instrumentos de planeamiento del suelo.- Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

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

SECCIÓN I POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Artículo Innumerado 82.- Polígonos de intervención territorial.- Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a partir de

la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre los cuales se aplicarán los tratamientos urbanísticos.

SECCIÓN II TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo Innumerado 83.- Tratamientos urbanísticos.-- Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo podrá determinar e incorporar, de manera justificada, tratamientos urbanísticos que no estén previstos en la presente sección, en base a las características y dinámicas territoriales del Distrito Metropolitano de Quito.

PARÁGRAFO I TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO

Artículo Innumerado 84.- Tratamientos urbanísticos para suelo urbano.- Los tratamientos urbanísticos aplicables al suelo urbano son:

- a) **Conservación:** Se aplica en suelo urbano que posea valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.
- b) **Protección urbanística:** Se aplica en suelo urbano que evidencie valores urbanísticos y/o paisajísticos representativos en su historia y desarrollo; existencia de patrimonio edificado; volumetrías, trazados, tejidos y parcelarios en los cuales es necesario mantener la armonía morfológica de su conjunto.

Este tratamiento busca cualificar, ordenar, mantener, abastecer y, de ser el caso, transformar las zonas en concordancia con las necesidades y estrategias de protección.

- c) **Sostenimiento:** Se aplica en suelo urbano caracterizado por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados, que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Estas áreas podrán tener ejes con edificabilidad general máxima sin que esto suponga un cambio en las condiciones normativas generales.

- d) Potenciación:** Se aplica en suelo urbano consolidado con potencial para desarrollarse, que se encuentra en proceso de transformación e incremento del aprovechamiento urbanístico y requiera mejorar los servicios públicos de soporte.

Este tratamiento permite la regulación de las áreas urbanizadas para posibilitar su potenciación, densificación, mixticidad de usos y adaptación de las construcciones y de la oferta de sistemas públicos de soporte a las necesidades de la ciudad.

- e) Renovación:** Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
- f) Mejoramiento gradual:** Se aplica en suelo urbano consolidado que requiere mejorar la dotación y calidad de los sistemas públicos de soporte, que permita su integración a la trama urbana y mejora de las condiciones de habitabilidad. Las intervenciones municipales se realizarán de manera gradual.
- g) Mejoramiento integral:** Se aplica en suelo urbano no consolidado caracterizado por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana, o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
- h) Consolidación:** Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
- i) Desarrollo:** Se aplica en suelo urbano que no presenta procesos previos de urbanización y que debe ser transformado para su articulación a la estructura urbana existente, y dotación de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
- j) Recuperación:** Se aplica en el suelo urbano que ha sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Artículo Innumerado 85.- Aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo urbano.- La aplicación de tratamientos urbanísticos para suelo urbano será de un (1) tratamiento por cada polígono de intervención territorial, en consideración de lo siguiente:

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento, potenciación, renovación, mejoramiento gradual o protección urbanística.
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo urbano de protección se aplicarán los tratamientos de conservación o recuperación. Además, el tratamiento de conservación aplica para sectores o conjuntos de

edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.

PARÁGRAFO II

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL

Artículo Innumerado 86.- Tratamientos urbanísticos para suelo rural.- En suelo rural se aplicarán los siguientes tratamientos:

- a) **Desarrollo:** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
- b) **Conservación:** Se aplica en suelo rural que posea valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- c) **Recuperación:** Se aplica en suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- d) **Ocupación restringida:** Se aplica en suelo rural con subclasificación de protección y producción. Tiene por objetivo restringir el fraccionamiento, la ocupación y el aprovechamiento constructivo para conservar el patrimonio natural y promover la producción agrícola en zonas con presencia de asentamientos humanos. En este tratamiento se priorizará la vivienda unifamiliar para evitar la expansión y densificación de los asentamientos humanos.
- e) **Ocupación sostenible:** Se aplica en suelo rural con subclasificación de producción. Tiene por objetivo regular la ocupación del suelo para promover la agroproducción sostenible de pequeña escala, en equilibrio con los asentamientos humanos existentes.
- f) **Promoción productiva:** Se aplica en suelo rural de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
- g) **Mitigación:** Se aplica en suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Artículo Innumerado 87.- Aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo rural.- La aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo rural será de un (1) tratamiento por cada polígono de intervención territorial, en consideración de lo siguiente:

1. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará únicamente el tratamiento de desarrollo.
2. Para el suelo rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación, recuperación u ocupación restringida.
3. Para el suelo rural de producción se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación, ocupación sostenible u ocupación restringida.
4. Para suelo rural de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de recuperación y mitigación.

SECCIÓN III ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo Innumerado 88.- Estándares urbanísticos.-- Los estándares urbanísticos son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda de interés social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del territorio.

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

La creación y/o modificación de los estándares urbanísticos establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en los planes urbanísticos complementarios deberá estar sustentada en informes técnicos emitidos por las entidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas metropolitanas, en el ámbito de sus competencias.

Artículo Innumerado 89.- De la aplicación de los estándares urbanísticos.- La aplicación de los estándares urbanísticos se determinará según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Mediante regla técnica, se podrán especificar las condiciones y ámbitos de aplicación de los estándares urbanísticos que hayan sido aprobados, en función de la clasificación de suelo urbano y rural, usos de suelo, tratamientos urbanísticos, edificabilidades básicas o máximas, destino de actividad del inmueble y escalas y subescalas de edificación por pisos o área útil de construcción, entre otros factores que promuevan el desarrollo sostenible del territorio.

El Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito mediante resolución expedirá las reglas técnicas de aplicación de los estándares urbanísticos.

En caso de requerirse, los órganos e instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y sus empresas públicas metropolitanas, emitirán los informes previos correspondientes para la aplicabilidad de los estándares urbanísticos, de conformidad a lo previsto en la normativa metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 90.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos.- Los estándares urbanísticos serán de obligatorio cumplimiento en los siguientes casos:

1. Proyectos constructivos nuevos aprobados en base a la normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. Proyectos ampliatorios o ampliatorios-modificatorios de una edificación existente, que haya obtenido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo previo a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los cuales deberán cumplir los estándares urbanísticos en el área de ampliación.
3. En proyectos que se encuentran en proceso de construcción y requieran realizar procesos ampliatorios.

Artículo Innumerado 91.- Regla Técnica del Estándar de Edificabilidad.- La regla técnica del estándar de edificabilidad define el ámbito y metodología de aplicación de los estándares de edificabilidad para proyectos en suelo de clasificación urbana y de clasificación rural.

En suelo de clasificación urbana, la aplicabilidad se establecerá en función del tipo de edificabilidad, la escala de la edificación, el tipo de usos de la edificación y los estándares mínimos por tipo de edificabilidad. En suelo de clasificación rural, la aplicabilidad se determinará en función del uso de suelo y el tipo de usos de la edificación.

CAPÍTULO V DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo Innumerado 92.- Aprovechamiento Urbanístico. - El aprovechamiento urbanístico o de suelo, en función de su clasificación y subclasificación, determina las posibilidades de utilización de usos, ocupación y edificabilidad, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que contengan normativa urbanística relacionada al uso y la edificabilidad.

Artículo Innumerado 93.- Restricciones al aprovechamiento urbanístico.- Para efectos de la aplicación de la normativa contenida en este título, se consideran como restricciones a los límites respecto a la edificación, habilitación y actividades permitidas sobre el suelo en razón de lo definido por la normativa urbanística vigente contenida en los instrumentos de planificación.

SECCIÓN I DEL USO DE SUELO

Artículo Innumerado 94.- Uso de Suelo.- El uso de suelo es el destino y vocación asignado al suelo conforme con su clasificación y subclasificación en relación a las potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo determinará cuáles serán los usos generales y específicos. Los usos de suelo específicos son principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

Artículo Innumerado 95.- De las condiciones de implantación.- Las condiciones de implantación son aquellas disposiciones y lineamientos que podrán condicionar la implantación y funcionamiento de las actividades económicas en los usos de suelo específicos.

Las condiciones de implantación se detallarán en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y los planes urbanísticos complementarios, de ser el caso, y serán de obligatorio cumplimiento previa la obtención del licenciamiento correspondiente.

Las condiciones de implantación que deben cumplir los establecimientos, determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en planes urbanísticos complementarios, se verán reflejadas en el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).

PARÁGRAFO I DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

Artículo Innumerado 96.- Uso General.- El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Generaliza y contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el territorio. Los usos generales no tienen incidencia directa sobre la habilitación del suelo, el aprovechamiento urbanístico y las licencias de actividades económicas.

Cada Polígono de Intervención Territorial definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá detallar un único uso general en función del tratamiento urbanístico establecido para el mismo.

Artículo Innumerado 97.- Clasificación de usos generales.- Los usos generales se clasifican en:

- a) **Residencial (R):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que tienen como destino mayoritario la vivienda permanente.
- b) **Suelo de expansión (SE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial que únicamente pertenecen a la subclasificación de suelo rural de expansión urbana, en los cuales su destino dependerá de la situación territorial circundante y las decisiones de planeamiento para su incorporación a suelo urbano.
- c) **Múltiple (M):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en los que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- d) **Patrimonio Cultural (PC):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que mayoritariamente contengan o constituyan bienes patrimoniales de orden natural, espacial o cultural, tangible e intangibles, que forman parte del proceso de desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.
- e) **Industrial (I):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, cuyo destino mayoritario es la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su

almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados, de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

- f) **Equipamiento (E):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales, los cuales, están destinados a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el distrito, independientemente de su carácter público o privado.
- g) **Protección Ecológica (PE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales en los que su uso mayoritario se destina a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. Incluye a las áreas naturales protegidas que forman parte del Patrimonio Natural Estatal (PANE), que constituye el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y Bosque Protectores dentro del DMQ, al Patrimonio Natural Distrital constituido por el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), y demás áreas de protección y conservación de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- h) **Recurso Natural Renovable (RNR):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en los cuales su uso mayoritario es destinado al manejo, producción sostenible, uso racional y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas y agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.
- i) **Recurso Natural No Renovable (RNNR):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en el que su uso mayoritario está destinado a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa local y nacional vigente. Se establecerá en base a parámetros normativos que garanticen su preservación y explotación sostenible, los cuales serán definidos por los entes rectores competentes.

Artículo Innumerado 98.- Usos Específicos.- Los usos de suelo específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Los usos de suelo específicos determinados en este título estarán orientados por la definición de tratamientos urbanísticos establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los usos de suelo específicos podrán contener condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades.

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

Artículo Innumerado 99.- Clasificación de los usos específicos.- Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

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

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

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

Las condiciones generales de implantación para los usos de suelo estarán determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SUB PARÁGRAFO I DEL USO ESPECÍFICO RESIDENCIAL

Artículo Innumerado 100.- Usos específicos residenciales para suelo urbano.- Los usos específicos residenciales para suelo urbano son:

- a) **Residencial urbano de Baja Densidad (RUB):** Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan bajas densidades poblacionales netas, comprendidas entre 5 a 50 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Aplica también, en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes.
- b) **Residencial urbano de Media Densidad (RUM):** Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan medias densidades poblacionales netas, comprendidas entre 51 a 150 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte.
- c) **Residencial urbano de Alta Densidad (RUA):** Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan altas densidades poblacionales netas, mayores a 151 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte.

Para los usos residenciales urbanos se podrán definir tipologías de compatibilidad en función del Modelo Territorial Deseado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo Innumerado 101.- Usos específicos residenciales para suelo rural.- Los usos específicos residenciales para el suelo rural son:

- a) **Residencial Rural (RR):** Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos localizados en suelo rural colindante o próximo al suelo urbano, con excepción del suelo subclasificado como expansión urbana. Presentan procesos parciales de urbanización, y de producción agrícola, pecuaria o pesca de producción para autoconsumo.
- b) **Residencial Rural Restringido (RRR):** Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos dispersos, localizados en suelo rural no colindante al suelo urbano y fuera del suelo de expansión urbana. Presentan procesos iniciales de urbanización, y se evidencia producción agrícola, pecuaria o pesca para consumo local.

En suelo con subclasificación de protección, se asignará este uso indistintamente de la colindancia con el suelo urbano, así como en zonas colindantes a polígonos urbanos industriales de alto impacto y alto riesgo.

SUB PARÁGRAFO II DEL SUELO DE RESERVA (SR)

Artículo Innumerado 102.- Suelo de Reserva.- El suelo de reserva es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo. Están localizados en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y están sujetos a una planificación complementaria que permita la gestión de suelo para abastecer o fortalecer los sistemas públicos de soporte.

Será asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En este uso de suelo, la norma asignada corresponderá a la establecida en cualquiera de los usos rurales, en concordancia con el cuadro de códigos de edificabilidad para la habilitación del suelo; y, respecto a la residencialidad, sólo se permitirá la implantación de vivienda unifamiliar (VU) hasta la sanción del plan parcial que determinará los nuevos aprovechamientos.

SUB PARÁGRAFO III DEL USO MÚLTIPLE (M)

Artículo Innumerado 103.- Uso Múltiple.- El uso múltiple es el uso asignado a las zonas urbanas que promueven la diversidad y aglomeración de actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, que permite la implantación de equipamientos y comercios de todas las escalas, industrias de bajo impacto y actividades residenciales. Aplica en suelos

urbanos consolidados y no consolidados. Este uso se incorpora principalmente a las centralidades y ejes de vías colectoras.

Será asignado únicamente como uso específico principal dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

SUB PARÁGRAFO IV DEL USO COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS (CSE)

Artículo Innumerado 104.- Uso Comercios y Servicios Especializados.- El uso de comercios y servicios especializados es el uso asignado a zonas urbanas que contienen actividades económicas especializadas destinadas a fortalecer las cadenas de producción de escala zonal y metropolitana. No promueve actividades económicas relacionadas al consumo doméstico. Dentro de este uso principal, los usos residenciales se encuentran restringidos.

Será asignado únicamente como uso específico principal dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

SUB PARÁGRAFO V DEL USO PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (PA)

Artículo Innumerado 105.- Uso Protección Arqueológica.- El uso de protección ecológica es el uso asignado a zonas urbanas o rurales en las cuales se ha detectado y expuesto vestigios materiales dejados por las sociedades humanas del pasado, como muestra de sus actividades políticas, rituales, económicas y sociales, en un tiempo y lugar determinados. Los vestigios arqueológicos están compuestos por la materialidad expresada tanto en la modificación del paisaje como en la elaboración de objetos.

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

Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y la normativa nacional y metropolitana vigente.

SUB PARÁGRAFO VI DEL USO PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL (PUP)

Artículo Innumerado 106.- Uso Protección Urbana Patrimonial.- El uso protección urbana patrimonial es el uso asignado a las zonas urbanas las cuales se encuentran constituidas por edificaciones con inventario selectivo o elementos representativos del patrimonio arquitectónico y/o urbanístico, destinados a la protección, recuperación, conservación o mantenimiento por su alto valor histórico o cultural.

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

SUB PARÁGRAFO VII DEL USO INDUSTRIAL (I)

Artículo Innumerado 107.- Uso Industrial.- El uso industrial específico corresponde al destinado a la elaboración, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados.

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

- a) Actividad Industrial de Bajo Impacto (IBI):** Son actividades artesanales, de manufactura y de bajo impacto, compatibles con usos residenciales y comerciales. Será asignado únicamente como uso específico complementario, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- b) Industrial de Mediano Impacto (IMI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales de impacto moderado de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos causados. No es compatible con los usos residenciales.
- c) Industrial de Alto Impacto (IAI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que producen la emisión de combustión, de procesos, ruido, vibración y/o residuos sólidos. No es compatible con los usos residenciales..
- d) Industrial de Alto Riesgo (IAR):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que implican impacto al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. No es compatible con los usos residenciales.

Las condiciones generales de implantación para los usos específicos industriales, estarán determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

En los usos de suelo industriales se encuentran permitidas las actividades económicas incluidas en el código del respectivo uso específico principal del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

SUB PARÁGRAFO VIII DEL USO EQUIPAMIENTO (EQ)

Artículo Innumerado 108.- Uso Equipamiento.- El uso específico equipamiento es el uso destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios tanto públicos, como sociales son la finalidad de ejercer la promoción de los derechos de la ciudadanía, el acceso a los servicios públicos, satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el DMQ, independientemente de su carácter público o privado de acuerdo a la función social y ambiental de la propiedad.

Podrá ser asignado como uso específico principal, complementario, restringido y prohibido, dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo Innumerado 109.- Tipología de equipamientos.- El uso principal de equipamiento tendrá las siguientes tipologías:

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

En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano. Dichas tipologías serán consideradas para la definición de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas, vinculadas a los usos principales de suelo.

- a) **Equipamientos de escala Metropolitana:** Son aquellos equipamientos que prestan servicio a todo el Distrito Metropolitano de Quito por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio.
- b) **Equipamientos de escala Zonal:** Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población.
- c) **Equipamientos de escala Sectorial:** Son equipamientos los cuales se distribuyen a nivel sectorial y la cantidad se establecerá de acuerdo a las necesidades de la población.
- d) **Equipamientos de escala Barrial:** Son los equipamientos de menor escala, cuya distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población.

Los radios de cobertura para la implantación de equipamientos establecidos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, aplicarán para la planificación de equipamientos públicos.

Las condiciones generales de implantación para el uso específico equipamiento, estarán determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

SUB PARÁGRAFO IX DEL USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)

Artículo Innumerado 110.- Uso Protección Ecológica.- El uso de protección ecológica es el uso asignado a las áreas urbanas o rurales destinadas a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger, conservar y restaurar el patrimonio natural, los ecosistemas, y la biodiversidad contenida en ellos.

En el uso de protección ecológica se aplicarán las siguientes consideraciones:

1. Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades.
2. En quebradas, zonas de protección de cuerpos de agua, zonas de alta protección biofísica, y zonas de alto valor ecosistémico asignadas como Protección de Quebrada (PQ), no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto no se permitirá la edificación.
3. Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.

Artículo Innumerado 111.- Categorías de Protección Ecológica.- Las categorías de protección ecológica corresponden a las áreas de manejo ambiental, según el siguiente detalle:

1. **Patrimonio Natural Estatal:** Son las unidades de conservación que están dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y los Bosque Protectores manejados por la Autoridad

Ambiental Nacional dentro del DMQ y los usos estipulados por la Autoridad Ambiental Nacional; en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo ambiental.

2. **Patrimonio Natural Distrital:** Son unidades de conservación que forman parte del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas.

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

- a) **Santuarios de Vida Silvestre.-** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.
- b) **Áreas de Protección de Humedales.-** Áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.
- c) **Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS.-** Áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.
- d) **Áreas de intervención especial y recuperación AIER.-** Áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.
- e) **Áreas del PANE.** - Áreas protegidas oficialmente declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por la Autoridad Ambiental Nacional o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.
- f) **Bosques y Vegetación Protectora.-** Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompevientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional. Son administradas por la Autoridad Ambiental Nacional o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.

SUB PARÁGRAFO X DEL USO RECURSO NATURAL RENOVABLE (RNR)

Artículo Innumerado 112.- Uso Recurso Natural Renovable.- El uso recurso natural renovable es el uso destinado al manejo, producción sostenible, uso racional, y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas, agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.

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

Artículo Innumerado 113.- Tipologías del uso Recurso Natural Renovable.- Las tipologías del uso recurso natural renovable son:

- a) **Recurso Natural Renovable Tipo 1 (RNR-1):** Contempla las actividades relacionadas con la producción agrícola y forestal sostenible y no extensiva, en concordancia con la conservación ambiental. Limita la producción de monocultivos, explotación de madera y cría de animales; prohíbe las actividades industriales de mediano impacto
- b) **Recurso Natural Renovable Tipo 2 (RNR-2):** Contempla la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola así como actividades recreativas, ecoturísticas y actividades productivas. Limita las actividades industriales de mediano impacto.

SUB PARÁGRAFO XI DEL USO RECURSO NATURAL NO RENOVABLE (RNNR)

Artículo Innumerado 114.- Uso Recurso Natural No Renovable.- El uso recurso natural no renovable es el uso de suelo asignado a las áreas en suelo rural destinadas a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente.

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

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

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

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

Los procesos de recuperación en zonas con uso de suelo Recurso Natural No Renovable (RNNR) y con tratamiento urbanístico de Recuperación que cuenten con un derecho minero vigente para

extracción de materiales áridos y pétreos, se realizarán de acuerdo a los instructivos que genere el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

No se permite la actividad residencial en ese uso.

SUB PARÁGRAFO XII DE LAS ACTIVIDADES DE COMERCIOS Y SERVICIOS

Artículo Innumerado 115.- Actividades de comercio y servicios.- Las actividades de comercio y servicios son actividades complementarias a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, tales como: barrial, sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano.

Artículo Innumerado 116.- Tipologías de comercios.- En función de su área o radio de influencia, se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

- a) **Comercial y de servicio barrial:** Son actividades compatibles con el uso de suelo residencial y están conformadas por comercios básicos que son los establecimientos donde se intercambia o comercializa bienes de consumo cotidiano. Su accesibilidad será principalmente peatonal y proveerá artículos y servicios de uso habitual.
- b) **Comercial y de servicios sectorial:** Son actividades de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio de bajo impacto en el ámbito urbano.
- c) **Comercial y de servicios zonal:** Son actividades que se generan en centralidades urbanas o corredores urbanos.
- d) **Comercial y de servicios de ciudad o metropolitano:** Las actividades correspondientes a esta categoría tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad.

Todos los usos de suelo definirán la compatibilidad de las tipologías de comercios descritas en este artículo.

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

PARÁGRAFO II DE LAS COMPATIBILIDADES DE LOS USOS DE SUELO

Artículo Innumerado 117.- Compatibilidades de Usos de Suelo Específicos.- Los usos de suelo específicos se clasifican en las siguientes categorías: complementarios, restringidos y prohibidos con relación al uso principal, con la finalidad de establecer las actividades que se pueden o no realizar dentro de cada zona en función del uso principal asignado.

Artículo Innumerado 118.- Cuadro de compatibilidades.- El cuadro de compatibilidades deberá incorporar las variables de: uso, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos, en concordancia con las actividades especificadas en los cuadros de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIU), que forma parte de los anexos del Plan de uso y Gestión del Suelo.

Artículo Innumerado 119.- Alcance del informe de compatibilidad de uso de suelo.- El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), es uno de los requisitos para la emisión de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE) u otras licencias metropolitanas que las requieran, sin que por ello exima el cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.

PARÁGRAFO III DEL LICENCIAMIENTO ESPECIAL EN USOS DE SUELO INCOMPATIBLES

Artículo Innumerado 120.- Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.- Las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías que de acuerdo al uso de suelo específico vigente sean incompatibles y/o no cumplan condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, podrán obtener la preexistencia y permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación: a) Haber obtenido una o más autorizaciones municipales, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2016, en el mismo lote o predio. b) Haber obtenido una o más Licencias Metropolitanas Únicas para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE) en el período comprendido entre enero de 2016 y la fecha de entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.

Artículo Innumerado 121.- Normas especiales para el licenciamiento de actividades económicas.- Los establecimientos donde se desarrollen las actividades económicas detalladas en el artículo precedente, previo a la obtención de la LUAE, deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y sus anexos y, en particular, en lo referente a la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE), con excepción de la compatibilidad de uso del suelo y las condiciones de implantación.
- b) Cumplir con las normas y requisitos establecidos en la resolución administrativa expedida por la máxima autoridad ejecutiva o su delegado, en el que se establecen las condiciones técnicas para el funcionamiento de las actividades económicas, estas condiciones técnicas serán proporcionadas por los componentes de la LUAE y otras dependencias metropolitanas.

Artículo Innumerado 122.- Autoridades Administrativas Otorgantes.- Las administraciones zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de Actividades Económicas (LUAE), de las actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido y/o que no cumplan condiciones de implantación, a través del Procedimiento Ordinario con inspección previa. Se exceptúan de este procedimiento las actividades de tipologías CZ1A, CZ1B, CM1A, IBI, IMI, IAI, IAR, CZ4, centros de faenamiento y procesamiento de carne y otras catalogadas como Categoría III, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, a través del Procedimiento Especial.

SECCIÓN II EDIFICABILIDAD

PARÁGRAFO I DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo Innumerado 123.- Edificabilidad.- La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo.

Será establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y/o planes urbanísticos complementarios.

Artículo Innumerado 124.- Capacidad de Aprovechamiento Constructivo.- La capacidad de aprovechamiento constructivo es el volumen total edificable resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y normativa metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 125.- Tipos de edificabilidad.- La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

- a) **Edificabilidad básica:** Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Se asignará a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la planificación territorial.
- b) **Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad asignada de manera onerosa a un polígono de intervención territorial o a una unidad territorial de menor escala dentro del Polígono de Intervención Territorial, a través del Plan de Uso y Gestión de Suelo o en los planes parciales. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.
- c) **Edificabilidad específica máxima:** Es la edificabilidad resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, en relación con la edificabilidad básica y general máxima asignada.

La aplicación de este tipo de edificabilidad resultará siempre en un aprovechamiento constructivo igual o menor al determinado por la edificabilidad general máxima y mayor al determinado por la edificabilidad básica. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.

PARÁGRAFO II DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 126.- Ocupación del suelo.- La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes, conforme se establece en la presente sección y el Plan de Uso y Gestión del Suelo:

- a) Forma de ocupación
- b) Lote mínimo
- c) Altura de edificación
- d) Coeficiente de ocupación del suelo

SUB PARÁGRAFO I DE LA FORMA DE OCUPACIÓN

Artículo Innumerado 127.- Forma de ocupación para las edificaciones.- La forma de ocupación determina retiros específicos en relación con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad.

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

Las formas de ocupación de suelo son:

1. **Aislada (A):** Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y laterales.
2. **Pareada (B):** Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, un lateral y posterior. Se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
3. **Continua (C):** Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
4. **Sobre línea de fábrica (D):** Mantendrá sólo un retiro posterior y se permitirá la construcción a línea de fábrica y el adosamiento a las colindancias laterales.

Las condiciones de ocupación de los retiros, se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios, reglas técnicas de arquitectura y urbanismo y la normativa metropolitana vigente.

SUB PARÁGRAFO II DEL LOTE MÍNIMO

Artículo Innumerado 128.- Lote mínimo.- El lote mínimo es el área mínima en la cual se puede fraccionar un lote a través del procedimiento administrativo previsto en la normativa vigente.

El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Adicionalmente, para el fraccionamiento del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote.

SUB PARÁGRAFO III DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

Artículo Innumerado 129.- Altura de edificación.- La altura de edificación corresponde al número de pisos, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

La altura de edificación se contará desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. El mezzanine se contabilizará como piso.

Artículo Innumerado 130.- Altura libre del local.- La altura libre del local es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o cielorraso terminado, según el caso, medida en el interior del local.

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

Artículo Innumerado 131.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial.- La pendiente referencial es la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos todo terreno contará con un levantamiento topográfico georeferenciado mismo que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa.

Artículo Innumerado 132.- Edificaciones en bloques.- Se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen.

La distancia mínima entre bloques es la longitud libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir, adicionalmente, las normas de iluminación y ventilación constantes en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo y estándares urbanísticos.

Las condiciones y especificaciones técnicas en materia de edificaciones en bloques se determinan en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.

SUB PARÁGRAFO IV DE LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 133.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.- El coeficiente de ocupación del suelo es el porcentaje o área determinada del lote, que podrá ser desarrollada con edificación, tanto

en la planta baja como en la totalidad del aprovechamiento constructivo en altura, de acuerdo a las asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Los coeficientes de ocupación del suelo se definen de la siguiente manera:

1. **Coefficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB).**- El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.
2. **Coefficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).**- El coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), es la relación entre el área útil total construida y el área total del lote.

En ningún caso el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica o máxima podrá superar el coeficiente de ocupación del suelo total asignado para cada una.

De existir varios bloques de edificación, el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones.

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

Artículo Innumerado 134.- Incremento de coeficiente de ocupación del suelo.- Los lotes de acuerdo a lo determinado por el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios, podrán incrementar el coeficiente de ocupación del suelo.

El incremento del coeficiente de ocupación del suelo resulta en el incremento de edificabilidad, por lo cual está condicionado al pago de la concesión onerosa de derechos y al cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Artículo Innumerado 135.- Condiciones para el incremento del coeficiente de ocupación del suelo.- Para el incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja y total se aplicarán las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo Innumerado 136.- Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo.- El coeficiente de ocupación del suelo total de la edificabilidad básica en suelo urbano, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, podrá ser redistribuido cumpliendo las condiciones especiales de uso y ocupación de suelo, estándares urbanísticos y su respectiva regla técnica.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo establecerá los casos y condiciones en los que se podrá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total.

PARÁGRAFO III DEL CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD

Artículo Innumerado 137.- Código de Edificabilidad.- El código de edificabilidad resume los siguientes componentes de la ocupación del suelo: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, para la edificabilidad básica y máxima asignadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o los planes urbanísticos complementarios.

En el caso de que en un lote se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en este instrumento y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo Innumerado 138.- Código de edificabilidad en uso de suelo de equipamiento.- Los lotes con uso de suelo de equipamiento definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios podrán tener una asignación con código de edificabilidad “CEQ”, cuyo aprovechamiento constructivo específico se podrá asignar en función de las necesidades de dotación.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la asignación específica de edificabilidad de acuerdo al tipo de equipamiento, en función del análisis urbanístico desarrollado para el efecto, a través de resolución administrativa.

Artículo Innumerado 139.- Código de edificabilidad para asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados.- Los lotes de los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados serán identificados con un código de edificabilidad asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo Innumerado 140.- Código de edificabilidad para áreas históricas.- El patrimonio arquitectónico y urbanístico continuo se identificará con el código especial de áreas históricas (H). De igual manera se asignará a edificaciones de los entornos de las plazas centrales de las cabeceras urbanas de las parroquias rurales, en centros urbanos y áreas con tratamiento de conservación, protección urbanística, uso de suelo de protección urbanística patrimonial o uso de protección arqueológica.

El patrimonio arquitectónico del inventario selectivo se sujetará a la zonificación de edificabilidad de su entorno urbano.

Toda edificación o su intervención arquitectónica, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse en el inventario continuo y/o selectivo, así como en las áreas patrimoniales se someterán a lo establecido en las disposiciones de la ordenanza relacionada a las Áreas y Bienes Patrimoniales y demás normas conexas vigentes.

Artículo Innumerado 141.- Condiciones de asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.- Las condiciones para la asignación de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar se definen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

PARÁGRAFO IV
CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

Artículo Innumerado 142.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo.- En lotes que cuenten con dos o más asignaciones de aprovechamiento urbanístico se podrá aplicar las siguientes condiciones:

- a) En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en las que existan dos (2) o más asignaciones de uso de suelo y código de edificabilidad, los lotes podrán acogerse a la asignación con mayor aprovechamiento y compatibilidad siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:
 - i. Exista un lote posterior,
 - ii. La totalidad del lote deberá encontrarse bajo clasificación de suelo urbano.

- b) En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales, expresas o locales, con manzanas definidas por la estructura vial, que tengan dos o más asignaciones de uso de suelo y código de edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:
 - i. La totalidad del lote se podrá acoger al uso de suelo múltiple.
 - ii. El lote se podrá acoger a la edificabilidad que asigne el mayor aprovechamiento constructivo cuando éste tenga frente a dos o más vías colectoras, arteriales o expresas.
 - iii. Cuando el lote tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa, y a una o más vías de categoría local, el lote deberá respetar la asignación de edificabilidad básica en el frente de la vía local y se podrá asignar las edificabilidades que generan mayor aprovechamiento constructivo, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

- c) En predios esquineros que tengan dos o más códigos de edificabilidad, podrán acogerse a cualquiera de ellos respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales y observando lo establecido en las letras a y b de este artículo.

Se exceptúan de esta condición aquellas edificabilidades con uso de suelo de protección ecológica, en las cuales se aplicará el código de edificabilidad asignado a cada una de las áreas del lote identificadas con el referido uso.

Los predios que se acojan a estas condiciones están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos por el mayor aprovechamiento urbanístico de uso de suelo y edificabilidad asignado.

Artículo Innumerado 143.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo en relación a la habilitación de suelo.- En caso de habilitación de suelo en lote urbano con dos o más códigos de edificabilidad, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor.

Se exceptúan de esta disposición aquellos lotes con uso de suelo de protección ecológica, en los cuales se aplicará la edificabilidad asignada a cada una de las áreas del lote.

Artículo Innumerado 144.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo en pendientes negativas.- Los lotes en suelo urbano y rural que tengan pendientes negativas que les permita edificar pisos por debajo de la planta baja, se acogerán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En los casos de lotes que contengan dentro de su área o colinden con borde de quebradas y/o uso de suelo de protección ecológica, no se permitirá la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo, ni edificar más de dos (2) pisos habitables por debajo de la planta baja.

En caso de existir afectación por amenaza alta y muy alta, el diseño de la edificación estará sujeto a un informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, que determine la viabilidad del proyecto.

Artículo Innumerado 145.- Autorización de adosamiento entre predios particulares y municipales.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, previa inspección e informe técnico, podrá autorizar el adosamiento y servidumbre de vista entre lotes de propiedad municipal y lotes particulares, siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como plazas, parques y canchas deportivas exclusivamente, sin que implique un cambio en la asignación del aprovechamiento urbanístico, luego de lo cual se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Distrito Metropolitano de Quito.

En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura definida en número de pisos y su correspondencia en metros dentro del código de edificabilidad básica del Plan de Uso y Gestión de Suelo y los planes urbanísticos complementarios.

Artículo Innumerado 146.- Adosamiento entre lotes particulares.- Los lotes particulares que por las dimensiones morfológicas, no permitan mantener una forma de ocupación aislada en sus colindancias laterales, y en lotes donde el código de edificabilidad no sea aplicable, podrán adosarse a través de un acuerdo entre particulares debidamente notariado el cual constituye un requisito previo al licenciamiento.

El adosamiento únicamente se podrá hacer hasta el número de pisos y su correspondencia en metros, asignados por la edificabilidad básica en el Plan Uso y Gestión de Suelo o planes urbanísticos complementarios.

En todos los casos, los pisos superiores a los establecidos en el código de edificabilidad básica deberán respetar la forma de ocupación y los retiros asignados en la normativa del Plan de Uso y Gestión de Suelo y aplicar los estándares urbanísticos correspondientes y su regla técnica.

SUB PARÁGRAFO I DE LA OCUPACIÓN PROVISIONAL

Artículo Innumerado 147.- Ocupación provisional.- Los predios particulares podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con la respectiva licencia metropolitana urbanística.

Esta autorización tendrá el carácter temporal por un plazo máximo de seis meses contado desde la emisión de la licencia y solo será renovable por una vez en las mismas condiciones y por el mismo plazo.

Deberá respetarse la edificabilidad asignada para cada caso.

La autorización se obtendrá en la administración zonal correspondiente.

CAPÍTULO VI DE LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 148.- Gestión de Suelo.- Se entiende por gestión de suelo a la acción y efecto de administrarlo en función de lo establecido en los instrumentos de planificación, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivadas del desarrollo urbano, en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

SECCIÓN I DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO

Artículo Innumerado 149.- Instrumentos de gestión de suelo.- Los instrumentos de gestión de suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición, administración y desarrollo del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo metropolitano.

Los instrumentos de gestión de suelo, sin perjuicio de que se puedan establecer otros instrumentos de gestión en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, son:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
 - a) Unidades de actuación urbanística
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
 - a) Reajuste de terrenos
 - b) Integración inmobiliaria
 - c) Fraccionamiento
 - d) Cooperación entre partícipes
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.

- a) Derecho de adquisición preferente
 - b) Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
 - c) Declaración de zonas especiales de interés social
 - d) Anuncio del proyecto
 - e) Derecho de superficie
 - f) Banco de suelo
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
- a) Concesión onerosa de derechos
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.
- a) Declaratoria de regularización prioritaria

En caso de requerirse, los órganos e instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus empresas públicas metropolitanas, emitirán los informes correspondientes para el cumplimiento efectivo de los instrumentos de gestión del suelo.

Artículo Innumerado 150.- Aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda especificará los parámetros y condiciones de aplicación e implementación de los instrumentos de gestión de suelo, mediante resolución administrativa. Se podrán aplicar más de un instrumento de gestión a la vez.

Su aplicación además, está sujeta a las determinaciones del Plan de Uso Gestión de Suelo y de los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen

PARÁGRAFO I DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo Innumerado 151.- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.- Los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios son aquellos instrumentos que promueven el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Los planes parciales y unidades de actuación urbanística permitirán la distribución equitativa de cargas y beneficios entre una o varias unidades.

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

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución, definirá los parámetros y metodología para la aplicación del instrumento de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo Innumerado 152.- Beneficios.- Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles a partir de la dotación, mejora de los sistemas públicos de soporte, y/o un mayor aprovechamiento urbanístico derivado de la asignación de los usos y las

edificabilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Artículo Innumerado 153.- Cargas.- Las cargas son las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de instrumentos complementarios de planificación y unidades de actuación urbanística, sin perjuicio de las demás obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, las cuales no se considerarán como cargas.

Artículo Innumerado 154.- Cargas generales.- Las cargas generales son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales y otros planes urbanísticos complementarios, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y de los sistemas públicos de soporte.

Las cargas generales se conectan con la red de infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística y benefician tanto a los propietarios que forman parte de la unidad de actuación urbanística como a aquellos que están por fuera de ella.

Dentro de las cargas generales se consideran tanto el suelo como el costo de construcción de la infraestructura principal.

El costo de las cargas generales será asumido por la o las unidades de actuación urbanística y/o el plan parcial en proporción a los beneficios asignados y su diferencia será financiada por el resto de beneficiarios, de conformidad al régimen impositivo general.

Estas cargas deben ser financiadas a través de cualquier medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.

Artículo Innumerado 155.- Tipos de cargas generales.- Dentro de las cargas generales se encuentran:

1. Las redes principales de servicios públicos y redes de infraestructura, de conformidad a la normativa nacional y metropolitana vigente, que incluye tanto el suelo, como el costo de construcción.
2. El suelo y la construcción de la infraestructura vial principal, de conformidad a la normativa vigente, y otras infraestructuras de los sistemas de transporte masivo y de movilidad activa de interés general.
3. El suelo y construcción de equipamientos que se propongan en el plan parcial.
4. El suelo y la construcción del sistema de espacio público en relación a la escala del plan parcial, además de los siguientes casos:
 - a) Red de parques: parque metropolitano ecológico, parque metropolitano urbano, parque de ciudad, parque lineal de escala metropolitana.
 - b) Red de plazas: plazas centrales y menores.
5. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y en la propuesta del plan parcial.

Artículo Innumerado 156.- Cargas locales.- Las cargas locales son aquellas cargas establecidas en los planes parciales y/o unidades de actuación urbanística. Corresponde a las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo que son necesarias para la aplicación de los planes

urbanísticos complementarios y la gestión de las unidades de actuación urbanística, definidas en el plan parcial o en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y cuyo beneficio es particular y se distribuye para los propietarios que están dentro de una unidad de actuación urbanística.

Las cesiones obligatorias de suelo y obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente no se considerarán como cargas locales.

Artículo Innumerado 157.- Tipos de cargas locales.- Se consideran cargas locales las siguientes:

1. El suelo y la construcción de la infraestructura vial local conforme lo establecido en la normativa vigente.
2. El suelo y la construcción del sistema de espacio público en relación a la escala de la unidad de actuación urbanística.
3. Las redes principales de servicios públicos y redes de infraestructura, de conformidad a la normativa nacional y metropolitana vigente.
4. Suelo para equipamientos, que se propongan en la unidad de actuación urbanística.
5. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y en la propuesta del plan parcial.

Artículo Innumerado 158.- Cálculo de beneficios.- Para el cálculo de beneficios se utilizará la fórmula establecida en el anexo No. 01 “De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios” del presente Título.

Artículo Innumerado 159.- Cálculo de cargas.- Para el cálculo de las cargas, se utilizarán los precios unitarios determinados por las entidades competentes en función del ámbito de la intervención de la obra a ejecutarse, y/o el valor catastral del suelo.

Artículo Innumerado 160.- El cálculo de las cargas y beneficios.- En la formulación de planes parciales, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la estimación económica de las cargas y beneficios.

El cálculo de las cargas y beneficios resultantes de la gestión de una unidad de actuación urbanística, estará a cargo del órgano encargado de la operación urbana.

Artículo Innumerado 161.- Del pago de las cargas.- El o los propietarios de cada inmueble que forme parte de los planes parciales o unidades de actuación urbanística, deberán realizar el pago de las obligaciones consideradas como cargas que le corresponden.

El valor de pago por concepto de cargas podrá realizarse a través de:

- a) **Valor de carga urbana:** se aplicará para el cobro de los valores de las cargas, producto de los beneficios generados por la planificación urbana y/o los sistemas públicos de soporte, en la aplicación del instrumento de distribución equitativa de cargas y beneficios.
- b) **Concesión Onerosa de Derechos:** en los ámbitos de aplicación y con los procedimientos previstos en la normativa metropolitana vigente.
- c) **Otros medios** de recaudación que se creen para el efecto, mediante ordenanza.

La contribución especial de mejoras se aplicará en los casos previstos en la normativa metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 162.- Formas de pago de la carga urbana .- Los pagos por valor de carga urbana se podrán realizar en monetario a través del pago de contado, cronograma de pagos o, en especie.

La forma de pago estará aprobada en el modelo de gestión y financiamiento de la unidad de actuación urbanística.

El órgano encargado de la operación urbana, definirá las condiciones y procedimientos para el pago del valor de las cargas establecidas.

Artículo Innumerado 163.- Pago en especie de la carga urbana.- El pago en especie de las cargas podrá realizarse mediante:

- a) Suelo,
- b) Suelo urbanizado,
- c) Proyectos construidos exclusivamente para vivienda de interés social,
- d) Equipamientos de servicios sociales y públicos, o
- e) Sistemas públicos de soporte.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones, ni de las obligaciones urbanísticas contempladas en la normativa nacional y metropolitana vigente, ni pueden confundirse con estas.

En estos casos, el pago en especie deberá realizarse dentro del área de la unidad de actuación urbanística.

Artículo Innumerado 164.- Responsable del reparto equitativo de las cargas y beneficios.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de gestionar y garantizar el cumplimiento, la distribución y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

SUBPARÁGRAFO I DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo Innumerado 165.- Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el plan parcial.

Las unidades de actuación urbanística serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación de suelo con el objetivo de promover su uso racional, el cumplimiento de las normas urbanísticas, la implementación de los sistemas públicos de soporte, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística deberán asegurar el desarrollo de los objetivos, disposiciones generales y criterios establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios.

Artículo Innumerado 166.- Iniciativa de las Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, podrán ser motivadas por:

- a) La administración pública;
- b) Los propietarios del suelo incluidos en el plan parcial;
- c) Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

SUBPARAGRAFO II DE LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo Innumerado 167.- De la delimitación de las unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas espacialmente por uno o varios lotes en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en el plan parcial, con el objetivo de desarrollar un proyecto urbanístico para el reparto equitativo de cargas y beneficios y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo.

Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda en el Plan de Uso y Gestión del suelo o en plan parcial.

Las unidades de actuación urbanística en los planes parciales de regularización prioritaria serán delimitadas por la unidad técnica encargada de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.

Artículo Innumerado 168.- Derecho y obligaciones y derechos de los propietarios del suelo en una Unidad de Actuación Urbanística.- Los propietarios de suelo que conforman una unidad de actuación urbanística aprobada, tendrán las obligaciones y derechos establecidos en la normativa nacional vigente y metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 169.- Contenido de la delimitación de unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas en la formulación o actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo o en planes parciales, estableciendo, como mínimo, los siguientes aspectos:

- a) La definición del ámbito espacial de las unidades de actuación urbanística para la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo que correspondan.
- b) La estimación económica de las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística en función de las necesidades y objetivos de la planificación, para la asignación de norma urbanística.

La delimitación, el modelo de gestión y la ejecución de las unidades de actuación urbanística se realizará de acuerdo al instructivo establecido para el efecto.

Artículo Innumerado 170.- Aprobación de la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.- La delimitación de las unidades de actuación urbanística será aprobada en la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial.

Artículo Innumerado 171.- De la afectación para la obtención de licencias metropolitanas urbanísticas.- Una vez aprobada la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial, los predios que hayan sido delimitados dentro de una unidad de actuación urbanística serán afectados con el impedimento de obtención de licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación de suelo LMU (10) y de edificación LMU (20) en el informe de regulación metropolitana, hasta la emisión de la resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística.

Los lotes que se encuentren dentro de una unidad de actuación urbanística podrán obtener únicamente la licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas menores LMU (20).

En el caso de que se efectúe una transferencia de dominio de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística, el o los nuevos propietarios adquieren, las condiciones, afectaciones y obligaciones de la unidad de actuación urbanística.

SUBPARAGRAFO III DE LA GESTIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo Innumerado 172.- De la gestión de las Unidades de Actuación Urbanística.- La gestión de las unidades de actuación urbanística corresponde al desarrollo de la propuesta del proyecto urbanístico, del modelo de financiamiento y gestión, aplicación de instrumentos de gestión del suelo, a fin de alcanzar los objetivos de planificación.

Las unidades de actuación urbanística serán gestionadas por el órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el proponente de la unidad.

El órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el órgano encargado de la secretaría, de territorio, hábitat y vivienda, emitirá el instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística.

Artículo Innumerado 173.- De la conformidad de los propietarios del suelo en la Unidad de Actuación Urbanística.- Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación urbanística deberán manifestar su conformidad a la iniciativa los que sean titulares de al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie de la unidad a través de una declaración juramentada.

Los propietarios que no hayan manifestado su conformidad en la delimitación de la unidad de actuación urbanística, podrán adherirse hasta la emisión de resolución administrativa que la aprueba a través de una declaración juramentada. Caso contrario, una vez aprobada la resolución administrativa, los propietarios adheridos podrán solicitar al órgano encargado de la operación urbana, que proceda con el proceso de enajenación forzosa mediante subasta pública de los predios cuyos propietarios no manifestaron su conformidad.

El procedimiento para la enajenación forzosa será emitido por el órgano encargado de la operación urbana mediante resolución.

Artículo Innumerado 174.- Aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística serán aprobadas por la máxima autoridad administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o su delegado, a través de una resolución administrativa, para lo cual el órgano encargado de la operación urbana remitirá un informe conforme lo establecido en el instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística.

Una vez aprobada la unidad de actuación urbanística, los lotes que se encuentren dentro de la misma, podrán obtener las licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación LMU (10) y/o edificación LMU (20) en cumplimiento con el proyecto urbanístico y la norma urbanística asignada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el plan parcial.

Además, el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda registrará, en caso de existir, las respectivas afectaciones en el informe de regulación metropolitana.

Artículo Innumerado 175.- De la aprobación de las unidades de actuación urbanística en planes parciales de regularización prioritaria.- Las unidades de actuación urbanística determinadas en planes parciales de regularización prioritaria, serán aprobadas en la ordenanza del plan parcial en cumplimiento con las disposiciones del presente párrafo y el instructivo de planes parciales de regularización prioritaria desarrollado para el efecto.

Artículo Innumerado 176.- Del proyecto urbanístico en las Unidades de Actuación Urbanística.- El proponente de la Unidad de Actuación Urbanística será el encargado de elaborar el proyecto urbanístico, en función de lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o plan parcial.

En caso que el proyecto urbanístico contemple variaciones del valor de las cargas con respecto a las determinadas en el plan parcial, el órgano encargado de la operación urbana garantizará el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo Innumerado 177.- Notificación a los propietarios de los lotes que conforman la unidad de actuación urbanística.- El órgano encargado de la operación urbana en coordinación con la administración zonal correspondiente notificará a los propietarios de los predios dentro de la unidad de actuación urbanística, la resolución administrativa que la aprueba. La notificación se realizará de conformidad a lo establecido en la normativa nacional vigente.

Artículo Innumerado 178.- Inscripción en el Registro de la Propiedad.- La entidad administrativa que emite la resolución de aprobación de las unidades de actuación urbanística, solicitará al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la inscripción de las cargas urbanísticas de los predios que la conforman.

La referida inscripción será cancelada cuando se haya cumplido con las obligaciones de las cargas urbanísticas determinadas en la resolución de aprobación de la unidad de actuación urbanística.

Artículo Innumerado 179.- Ejecución de las unidades de actuación urbanística.- La ejecución de las unidades de actuación urbanística consiste en el desarrollo del proyecto urbanístico, la obtención de licencias y en general, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en la unidad de actuación urbanística.

La resolución que aprueba las unidades de actuación urbanística establecerá el plazo para la ejecución y cumplimiento de las cargas urbanísticas.

Artículo Innumerado 180.- Pago de cargas urbanísticas.- El pago de las cargas urbanísticas constituye el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de la aprobación de las unidades de actuación urbanística, para lo cual se deberá observar lo dispuesto en la distribución equitativa de cargas y beneficios detallada en el presente instrumento.

Artículo Innumerado 181.- Seguimiento del cumplimiento de las obligaciones de la unidad de actuación urbanística.- En función de los plazos establecidos en la resolución administrativa que aprueba las unidades de actuación urbanística, el órgano encargado de la operación urbana realizará el seguimiento del cumplimiento de las obligaciones establecidas.

SECCIÓN II DE LOS INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Artículo Innumerado 182.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.- Los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son: reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento y cooperación entre partícipes.

PARÁGRAFO I DEL REAJUSTE DE TERRENOS

Artículo Innumerado 183.- Reajuste de terrenos.-El reajuste de terrenos permite agrupar varios lotes con el fin de reconfigurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios que forman parte de la unidad de actuación urbanística, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la misma.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda mediante resolución administrativa establecerá los parámetros y procedimiento para la aplicación de este instrumento.

Artículo Innumerado 184.- Ámbito de aplicación.- Se aplicará en lotes privados y/o públicos, que formen parte de una unidad de actuación urbanística, y que requieran de una nueva configuración predial.

Artículo Innumerado 185.- Aplicación del reajuste de terrenos.- La aprobación del proyecto se realizará a través de la resolución que aprueba las Unidades de Actuación Urbanística.

Una vez obtenida la licencia metropolitana urbanística (LMU 10) en la administración zonal correspondiente, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y se procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano

PARÁGRAFO II DE LA INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

Artículo Innumerado 186.- Integración inmobiliaria.- La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área, a través de la unión de dos o más lotes públicos y/o privados, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico.

Artículo Innumerado 187.- Ámbito de aplicación.- La integración inmobiliaria se realizará en predios privados y/o públicos contiguos, sean de uno o varios propietarios, en clasificación de suelo urbano o rural. Estos predios podrán formar parte de un plan parcial y de una unidad de actuación urbanística.

Artículo Innumerado 188.- De la aplicación de la integración inmobiliaria.- En el caso de que la integración inmobiliaria se realice sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en la normativa nacional y metropolitana vigente.

En caso de que la integración inmobiliaria se ejecute dentro de una unidad de actuación urbanística, la aprobación del proyecto se realizará a través de la resolución que aprueba las unidades de actuación urbanística.

Una vez que se haya realizado el proceso de unificación de lotes, el administrado procederá a inscribir la unificación en el Registro de la Propiedad, para el posterior catastro del lote resultante a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.

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

PARÁGRAFO III DEL FRACCIONAMIENTO

Artículo Innumerado 189.- Fraccionamiento.- El fraccionamiento es el proceso mediante el cual un lote se divide en dos o más lotes, por iniciativa pública o privada, a través de la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el registro e individualización de lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

El fraccionamiento se realizará a través de procesos de subdivisión o urbanización.

Artículo Innumerado 190.- Ámbito de aplicación.- El fraccionamiento se podrá realizar en lotes privados y/o públicos, en suelo con clasificación urbana o rural. Estos predios podrán formar parte de un plan parcial y de una unidad de actuación urbanística.

Artículo Innumerado 191.- Consideraciones generales.- Los procesos de fraccionamiento, incluidos aquellos que se realizan dentro de unidades de actuación urbanística, se sujetarán a las siguientes consideraciones generales:

- a) La autorización de fraccionamiento en lotes de terreno que se encuentren dentro del inventario patrimonial nacional o ubicados en áreas históricas se someterán a la normativa específica para el efecto.
- b) Previa la autorización de fraccionamiento se entregará obligatoriamente, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el área verde y equipamientos determinados por el porcentaje establecido en la legislación nacional vigente.

Artículo Innumerado 192.- De la aplicación del fraccionamiento.- El fraccionamiento se realizará siguiendo los procedimientos y autorizaciones establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Los fraccionamientos que se originen por efectos de una partición judicial en suelo urbano y/o rural deberán sujetarse a las normas de aprovechamiento urbanístico previstas en la normativa vigente.

Artículo Innumerado 193.- De la aplicación del proyecto fraccionamiento en Unidades de Actuación Urbanística.- En caso de que el fraccionamiento se ejecute dentro de una unidad de actuación urbanística, el proyecto será aprobado en la resolución administrativa que apruebe la unidad de actuación urbanística, para posteriormente continuar con el proceso de licenciamiento establecido en la normativa vigente.

Una vez obtenida la licencia metropolitana urbanística (LMU 10) en la administración zonal correspondiente, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y se procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano

Artículo Innumerado 194.- Exclusiones.- No se considera fraccionamiento y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en la normativa nacional y metropolitana vigente, en los siguientes casos, sin perjuicio de otros casos que establezca las normativa vigente:

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

SECCIÓN III

DE LOS INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO

Artículo Innumerado 195.- Instrumentos para regular el mercado de suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

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

PARÁGRAFO I

DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Artículo Innumerado 196.- Derecho de adquisición preferente.- El derecho de adquisición preferente es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para adquirir preferentemente aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico, cuyo propósito es la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social, cuando el propietario de dichos predios pretenda enajenarlos a título oneroso.

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

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

Artículo Innumerado 197.- Determinación del derecho de adquisición preferente.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la ordenanza que apruebe el Plan del Uso y Gestión del Suelo o un plan urbanístico complementario, identificará y determinará aquellos predios sujetos a derecho de adquisición preferente.

La referida ordenanza contendrá el plazo de vigencia del derecho de adquisición preferente, el destino del o los predios, y la identificación de la institución municipal o empresa pública metropolitana que estará a cargo de la ejecución del proyecto, en caso de que se adquiera el bien.

El derecho de adquisición preferente tendrá la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan urbanístico complementario, independientemente del número de enajenaciones onerosas que se realicen respecto de un mismo bien inmueble.

Artículo Innumerado 198.- Notificación del derecho de adquisición preferente.- La Secretaría General del Consejo notificará la ordenanza que declare el derecho de adquisición preferente, a las siguientes dependencias:

1. Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir dicha afectación en los inmuebles correspondientes.

2. Administración zonal correspondiente, quienes notificarán de la afectación a los propietarios de los bienes inmuebles, a través de los mecanismos previstos en la normativa nacional vigente.
3. Administración General para que, a través del órgano competente, no autorice transferencias de dominio a título oneroso de los predios afectados con el derecho de adquisición preferente, sin el pronunciamiento por escrito del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito respecto de si ejerce o no su derecho de adquisición preferente.
4. El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda incorporará una afectación en los Informes de Regulación Metropolitana de dichos lotes, estableciendo esta afectación y la determinación de la ordenanza mediante la que se aprueba.
5. Órgano responsable de la operación urbana, a fin de que coordine con las entidades municipales o empresas públicas metropolitanas que, en el ámbito de sus competencias, requieran el predio declarado con derecho de adquisición preferente.

Artículo Innumerado 199.- De la aplicación del derecho de adquisición preferente.- Cuando el o los propietarios de un bien inmueble sobre el cual se haya realizado la declaratoria de derecho de adquisición preferente, decida enajenarlo de forma onerosa, deberá notificar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del órgano responsable de la operación urbana, quien coordinará con las entidades municipales y empresas públicas metropolitanas pertinentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para el efectivo ejercicio del instrumento.

La notificación contendrá el precio de venta, las condiciones de pago, y se acompañará con una promesa de compraventa celebrada entre el o los propietarios del predio y un tercer interesado. La notificación al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá realizarse en el término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la referida promesa de compraventa.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través del órgano responsable de la operación urbana, tendrá el término de treinta (30) días para notificar por escrito, a él o los propietarios si ejerce o no su derecho de adquisición preferente. En caso de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no notifique al administrado en el término de treinta (30) días, se entenderá que no ejercerá su derecho de adquisición preferente, pudiendo el propietario efectuar la venta a un tercero bajo las condiciones declaradas en la promesa de compraventa.

En caso de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito decida que ejercerá su derecho de adquisición preferente, tendrá como plazo para pagar el valor del bien, hasta dentro de los tres (3) primeros meses del siguiente ejercicio fiscal, según lo previsto en la normativa nacional vigente.

El justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación de conformidad con lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente, el cual será determinado por el órgano responsable del catastro municipal.

Para cada transferencia a título oneroso que se realice respecto del predio afectado con derecho de adquisición preferente, durante el tiempo de vigencia de la ordenanza, se deberá seguir el procedimiento establecido en este título.

Artículo Innumerado 200.- Prohibición.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus dependencias, no autorizará ninguna transferencia de dominio a título oneroso de los

predios afectados con el derecho de adquisición preferente, de conformidad a lo previsto en el presente título. Se autorizarán las transferencias de dominio cuando el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no ejerza el derecho de adquisición preferente.

Artículo Innumerado 201.- Efecto de compraventa sin notificación. - El perfeccionamiento de la compraventa sin haber procedido con la notificación a la que se refiere este párrafo, o en condiciones diferentes a las notificadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, será una causal de nulidad del contrato. Además le faculta al Concejo Metropolitano de Quito a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir de la perfección de la compraventa.

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

PARÁGRAFO II

DE LA DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

Artículo Innumerado 202.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios, los predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deberán iniciar el proceso de habilitación o construcción a través de la obtención de la licencia metropolitana urbanística en un plazo establecido que no será inferior a tres (3) años.

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

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

Artículo Innumerado 203.- Ámbito de aplicación.- La declaración de desarrollo y construcción prioritaria aplicará en predios privados o públicos, que requieran ser urbanizados o edificado en el suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo Innumerado 204.- Procedimiento de la declaratoria.- La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria se realizará mediante una resolución administrativa del Alcalde Metropolitano o su delegado, que deberá ser inscrita en el registro de la propiedad.

Artículo Innumerado 205.- Plazo para obtención de licencia metropolitana urbanística.- El plazo para la obtención de la licencia metropolitana urbanística de habilitación o edificación, será de tres (3) años contados a partir de la respectiva notificación de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria a los propietarios por parte de la administración zonal correspondiente.

Artículo Innumerado 206.- Caducidad de la declaratoria.- Una vez obtenida la notificación del informe de finalización de obra por parte del órgano metropolitano responsable del control, la resolución de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria caducará. Si la habilitación o edificación no se ejecuta dentro de la vigencia de la licencia metropolitana urbanística a través de la notificación de inicio de obra o de inicio del proceso constructivo, se procederá con la enajenación forzosa del bien.

Artículo Innumerado 207.- Subasta Pública.- Una vez vencidos los plazos para habilitar o edificar, sin que el o los propietarios del inmueble declarado hayan obtenido la licencia urbanística, o hayan notificado el inicio de obra dentro del plazo de la respectiva licencia, el Alcalde mediante resolución motivada ordenará la enajenación forzosa a través de subasta pública, de los inmuebles en los términos previstos en los artículos precedentes.

En dicha resolución se especificarán las condiciones urbanísticas al inmueble, de conformidad con lo establecido en los instrumentos de planificación y normas urbanísticas que los desarrollen. Esta resolución debe ser notificada al o los propietarios de los inmuebles de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo por la correspondiente administración zonal.

Artículo Innumerado 208.- Notificación del acto administrativo -Una vez en firme, el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa de los terrenos e inmuebles correspondientes, la Secretaría General del Concejo Metropolitano en coordinación con el órgano que haya motivado la declaración del instrumento, notificará a las siguientes instituciones:

- a) Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir dicha afectación en los inmuebles correspondientes y la prohibición de enajenarlos.
- b) Órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para la respectiva inscripción y la afectación en el Informe de Regulación Metropolitana.

En el período desde la emisión de la resolución de enajenación forzosa hasta el perfeccionamiento de la transferencia de dominio resultado de la subasta pública, los inmuebles afectados quedarán prohibidos de enajenar y ninguna autoridad podrá otorgar licencias metropolitanas urbanísticas.

Artículo Innumerado 209.- Convocatoria para la subasta pública.- Dentro de los tres (3) meses siguientes al perfeccionamiento de la resolución de enajenación forzosa, el órgano encargado de la operación urbana deberá programar y ejecutar el procedimiento de subasta pública, que inicia con una convocatoria que debe contener la siguiente información:

1. La determinación del plazo para la habilitación o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto para el propietario original del inmueble.
2. La especificación del inmueble objeto de la transacción que tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.
3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al avalúo catastral del inmueble.

El instructivo que contiene el procedimiento para enajenación forzosa y subasta pública será desarrollado por el órgano encargado de la operación urbana y emitido a través de Resolución.

Artículo Innumerado 210.- Del pago del valor del bien inmueble por subasta pública.- El pago del valor de compra se realizará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, quien se encargará de entregar el dinero al vendedor forzoso. Dicho valor se entregará descontando los gastos de administración correspondientes en que incurra el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito dentro del proceso de enajenación forzosa por subasta pública y la totalidad de la plusvalía generada desde la resolución de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria.

Artículo Innumerado 211.- Seguimiento.- La Administración Zonal correspondiente en coordinación con el órgano encargado de la operación urbana, será quien realice el seguimiento de los predios declarados para el desarrollo y construcción prioritaria.

PARÁGRAFO III DE LA DECLARATORIA DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Artículo Innumerado 212.- Declaratoria de zonas especiales de interés social.- La declaratoria de zonas especiales de interés social es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, las zonas que deberán integrarse o estar integradas al suelo urbano o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán planificadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y/o para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y áreas de protección ecológica o cultural, en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 213.- Del desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.- Las Zonas Especiales de Interés Social se desarrollarán mediante un proyecto de urbanización o un plan parcial, de acuerdo a la normativa nacional y metropolitana aplicable.

Artículo Innumerado 214.- Del órgano responsable del desarrollo y gestión de Zonas Especiales de Interés Social.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable del desarrollo, la gestión y seguimiento de las Zonas Especiales de Interés Social.

PARÁGRAFO IV DEL ANUNCIO DEL PROYECTO

Artículo Innumerado 215.- Anuncio del Proyecto.- El anuncio de proyecto es el instrumento que permite congelar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Artículo Innumerado 216.- De la aplicación del Anuncio del Proyecto.- Previo a la ejecución de un proyecto que contemple procesos de expropiación, la entidad ejecutora de la obra pública, aplicará este instrumento de manera obligatoria mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en el Distrito Metropolitano de Quito y en la página electrónica institucional del Municipio.

La entidad ejecutora del proyecto, previo a la determinación de la zona de influencia de dicho proyecto y el plazo de inicio de ejecución de las obras, deberá solicitar al órgano encargado del territorio,

hábitat y vivienda, el informe de que el proyecto se adecua al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El procedimiento para la aplicación del anuncio del proyecto será emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución.

Artículo Innumerado 217.- Notificación del Anuncio del proyecto.- La Resolución que declare el anuncio del proyecto será emitida en cumplimiento con la normativa nacional y metropolitana vigente y será notificada a:

1. Los propietarios de los predios afectados a través de la administración zonal correspondiente. Se utilizarán los medios de notificación previstos en la normativa nacional vigente.
2. Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir la afectación en los bienes inmuebles que se encuentren dentro del área de influencia determinada.
3. Órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda quien incorporará la afectación en los Informes de Regulación Metropolitana de los predios que se encuentren en el área de influencia del Proyecto anunciado.

Artículo Innumerado 218.- Inicio del proyecto.- El proyecto deberá iniciarse en un plazo no mayor a tres (3) años desde su notificación a todos los propietarios.

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

PARÁGRAFO V DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo Innumerado 219.- Derecho de Superficie.- El derecho de superficie es la facultad que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito transfiere a favor de un tercero, persona natural o jurídica, para edificar en suelo de propiedad municipal, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada en el Registro de la Propiedad.

El derecho de superficie es transable y/o será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización de la entidad o empresa pública municipal titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie a través de la terminación del respectivo contrato.

El derecho de superficie no supone la transferencia de dominio de la propiedad municipal. Una vez cumplido el plazo determinado para el ejercicio del derecho de superficie, el administrado deberá entregar la construcción al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en óptimas condiciones arquitectónicas, estructurales y funcionales, de conformidad a lo previsto en la normativa metropolitana vigente y el contrato.

Artículo Innumerado 220.- Ámbito de aplicación. - El instrumento del derecho de superficie será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social, identificados en el Banco de Suelo.

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

Artículo Innumerado 221.- De la aplicación del Derecho de Superficie. Para la aplicación del derecho de superficie el administrado o promotor deberá ingresar una solicitud escrita al órgano encargado de la operación urbana, adjuntando un anteproyecto sobre lo que se prevé realizar en el predio seleccionado.

Una vez que se haya suscrito el contrato con la entidad o empresa municipal propietaria del inmueble, el promotor del proyecto tendrá el plazo previsto en el contrato para presentar el proyecto definitivo, su calificación ante el órgano nacional competente y la licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20); en caso de no cumplir con esta condición se dará por terminado el contrato y el promotor del proyecto deberá indemnizar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establezca el contrato.

Artículo Innumerado 222.- Del contrato del Derecho de Superficie. - El contrato de derecho de superficie, deberá establecer al menos:

1. Identificación del bien en dónde se concederá el derecho de superficie y su estado inicial.
2. Si la facultad de edificar se otorga respecto de la totalidad o una fracción del bien.
3. Si el derecho de superficie se concede de forma gratuita u onerosa.
4. El plazo para el ejercicio de este derecho.
5. El plazo para la presentación del proyecto definitivo, calificación por el ente rector nacional y obtención de la licencia metropolitana urbanística de edificación, y cláusula penal en caso de incumplimiento.
6. Características del proyecto constructivo y plazo para su construcción.

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

Artículo Innumerado 223.- Cumplimiento del contrato. - El incumplimiento de los compromisos adquiridos en el contrato, será sancionado en función de las cláusulas y estipulaciones previstas en el mismo y, serán causales de terminación del contrato, sin perjuicio de otras que establezca el referido contrato, las siguientes:

1. El incumplimiento en el deber de edificar, conservar y/o destinar a los usos establecidos en el contrato.
2. El incumplimiento del plazo para la presentación del proyecto definitivo; de la calificación por el ente rector nacional; o, de la obtención de la licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20).
3. No ejecutar el proyecto en el plazo establecido en el contrato. En este caso, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no deberá indemnizar al administrado.

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

Artículo Innumerado 224.- Obligaciones del administrado o superficiario. - El administrado o superficiario, en el tiempo que dure el contrato de derecho de superficie, sin perjuicio de otras que establezca el referido contrato, deberá:

- a) Edificar en el plazo establecido en el contrato.
- b) Realizar los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble donde se hubiere constituido el derecho de superficie.
- c) Conservar las características y cualidades del bien y construcciones en él existentes al constituirse el derecho de superficie.
- d) Pagar las contraprestaciones e impuestos que afectan al proyecto de edificación.
- e) Entregar lo edificado sin indemnización alguna.
- f) No utilizar el inmueble para fines ajenos al objeto del derecho de superficie.

Artículo Innumerado 225.- Obligaciones del propietario.- El propietario en el tiempo que dure el contrato de derecho de superficie, sin perjuicio de otras que establezca el referido contrato, deberá:

- a) No impedir en forma alguna ejercer el derecho de superficie, en virtud del contrato.
- b) Consolidar en su favor la propiedad, al extinguirse el derecho de superficie.
- c) Realizar inspecciones una vez al año o cuando sea necesario, para verificar el cumplimiento del derecho de superficie, de conformidad con lo establecido en el contrato.

PARÁGRAFO VI DEL BANCO DE SUELO

Artículo Innumerado 226.- Banco de Suelo.- El Banco de Suelo se compone por los bienes inmuebles municipales de dominio privado para destinarlos a los fines establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

El Banco de Suelo identificará y promoverá el desarrollo y uso eficiente de inmuebles de propiedad municipal en desuso y/o subutilizados, y priorizará su utilización para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios.

Artículo Innumerado 227.- Administración del Banco de Suelo.- El Banco de Suelo será administrado por el órgano encargado de la operación urbana. Para la administración del Banco de Suelo, podrá:

- a) Gestionar recursos para la adquisición de bienes inmuebles,
- b) Asignar los inmuebles del inventario de Banco de Suelo a las entidades y/o empresas públicas metropolitanas proponentes de proyectos urbanísticos.

Artículo Innumerado 228.- Del inventario del Banco de Suelo.- El inventario del Banco de Suelo se constituirá por inmuebles de dominio privado de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y los que adquiera a cualquier título y modalidad.

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

1. Recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos,
2. Recursos provenientes de la venta de inmuebles del inventario del Banco de Suelo,
3. El usufructo de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo,
4. Asignación de presupuesto municipal,
5. Aplicación de instrumentos de gestión del suelo,
6. Otros recursos que resulten de la propia gestión del órgano encargado de la operación urbana o empresas públicas metropolitanas.

Artículo Innumerado 229.- Creación y actualización del inventario del Banco de Suelo.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda creará la geodatabase que contiene la información de los bienes inmuebles de propiedad municipal de dominio privado que formarán parte del inventario del Banco de Suelo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda solicitará periódicamente las bases de datos actualizadas correspondientes a los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito a la entidad encargada de la gestión de bienes inmuebles, con el objetivo de actualizar el inventario de Banco de Suelo y determinar de manera referencial, el uso potencial o vocación de dichos bienes.

SECCIÓN IV DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo Innumerado 230.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.- Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

PARÁGRAFO I DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo Innumerado 231.- Concesión Onerosa de Derechos.- La Concesión Onerosa de Derechos es un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano del que dispone el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano, en función de los ámbitos de aplicación establecidos en este párrafo.

Artículo Innumerado 232.- Ámbitos de aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos .- Se aplicará la Concesión Onerosa de Derechos en los siguientes ámbitos:

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

Artículo Innumerado 233.- Transformación de clasificación del suelo.- Se considera transformación de la clasificación del suelo, cuando se transforma el suelo clasificado como rural de expansión urbana, en suelo de clasificación urbana.

El cambio en las asignaciones de clasificación de suelo implica la asignación simultánea de usos de suelo y de edificabilidad.

Artículo Innumerado 234.- Modificación de uso del suelo.- Se considera modificación del uso de suelo cuando se cambia el uso de suelo específico asignado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, o por un Plan Parcial.

Artículo Innumerado 235.- Parámetros para el cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo.- Para calcular el valor de la concesión onerosa de derechos se analizará la transformación de la clasificación del suelo y la modificación del uso del suelo, conforme se detalla en el Anexo No. 1 “ De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios” de la presente ordenanza.

Cuando exista un aprovechamiento por cambio en la transformación de la clasificación del suelo y modificación del uso del suelo, vinculado con una nueva actividad económica, que consta en el informe de compatibilidad de uso de suelo (ICUS), el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE).

Artículo Innumerado 236.- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad.- Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de la edificabilidad, a los siguientes casos:

- a) **Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica:** El incremento de pisos sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignados edificabilidad máxima de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un Plan Parcial.
- b) **Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación urbano:** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), según lo establecido en Plan de Uso y Gestión del Suelo o Plan Parcial.
- c) **Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación rural:** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un Plan Parcial.
- d) **Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo:** Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

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

Artículo Innumerado 237.- Pago de la Concesión Onerosa de Derechos.- El pago por concepto de concesión onerosa de derechos en los casos previstos en el artículo precedente, se realizará previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20) y/o Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo (LMU 10).

Artículo Innumerado 238.- Fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos.- La determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos será efectuada, según corresponda, con la aplicación secuencial de la fórmula contenida en el anexo No. 01 “De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios” del presente instrumento.

Artículo Innumerado 239.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos.- Dentro del proceso de licenciamiento, la entidad responsable para determinar el valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos será la administración zonal competente donde se encuentre ubicado el predio que acceda al mayor aprovechamiento urbanístico asignados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios.

Artículo Innumerado 240.- Sujetos obligados al pago de la concesión onerosa de derechos.- Estarán sujetos al pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, según los ámbitos de aplicación de la misma, los propietarios de los predios que accedan al mayor aprovechamiento urbanístico asignados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios.

Artículo Innumerado 241.- Modalidades de pago.- El obligado al pago de la concesión onerosa de derechos podrá optar por alguna de las siguientes formas de pago:

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

Los procedimientos para el pago de la concesión onerosa de derechos serán especificados en el anexo No. 01 “De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios” al presente instrumento.

Artículo Innumerado 242.- Pago monetario de contado.- El pago monetario o de contado es la modalidad de pago a través de la cual, el administrado efectúa el pago del valor total de la concesión onerosa de derechos en las entidades municipales y/o entidades financieras autorizadas para el efecto.

Artículo Innumerado 243.- Pago por cronograma.- El pago por cronograma, es la modalidad de pago a través del cual el administrado efectúa el pago de al menos el veinte por ciento (20%) del monto total de la concesión onerosa de derechos, bajo las mismas condiciones y procedimientos previstos para el pago de contado; y, podrá solicitar facilidades de pago al órgano encargado de la operación urbana, por el valor restante de la concesión onerosa de derechos, de conformidad a lo previsto en la normativa nacional vigente.

El pago del porcentaje restante será exigible a partir del mes trece (13), contado a partir de la obtención de la licencia metropolitana correspondiente. El referido pago podrá realizarse en un plazo máximo de doce (12) meses.

En caso de mora en el pago de una cuota, se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente.

De verificarse la falta de pago en tres cuotas consecutivas, el órgano encargado de la operación urbana recurrirá al cobro por vía coactiva; para tal efecto, el órgano encargado de la operación urbana verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas.

El órgano encargado de la operación urbana llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos, debiendo, en caso de incumplimiento, realizar las acciones legales y administrativas que correspondan, y reportar inmediatamente al órgano responsable del catastro para el bloqueo de claves catastrales.

Artículo Innumerado 244.- Pago en especie.- Es la modalidad de pago mediante la cual se realiza la entrega, cesión o ejecución de obras a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a los lineamientos de la distribución de la concesión onerosa de derechos y al Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

En caso de que el valor de la concesión onerosa de derechos no coincida con el valor de alguno de los proyectos o sus respectivas fases que se encuentren en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, se realizará el pago de la diferencia mediante pago de contado.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones, ni de las obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, ni pueden confundirse con éstas.

De existir, no serán imputables al pago de la concesión onerosa de derechos, las obras de mitigación requeridas por los órganos nacionales o metropolitanos, a los impactos en la movilidad, ambiente, urbanismo u otras que deban ser asumidas por el administrado, a su costo.

En caso de que el administrado decida realizar el pago en especie, éste deberá ingresar al órgano encargado de la operación urbana la petición formal del pago en especie y suscribir un contrato de cumplimiento de obligaciones referentes al monto correspondiente al pago de la concesión onerosa de derechos, rindiendo una garantía a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Una vez obtenida la licencia metropolitana correspondiente, en el término máximo establecido en el contrato, las partes suscribirán un adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones en donde se

establecerá el proyecto a ser ejecutado, las especificaciones técnicas, plazos y condiciones a ser acatadas y ejecutadas por el administrado.

Artículo Innumerado 245.- Pago mixto.- El pago mixto se podrá realizar de la siguiente forma:

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

Artículo Innumerado 246.- Contrato de cumplimiento de obligaciones del valor de la concesión onerosa de derechos.- El contrato de cumplimiento de obligaciones es el acuerdo de carácter público que suscribirá el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través del órgano encargado de la operación urbana, con el administrado, cuando la modalidad de pago del valor por concepto de concesión onerosa de derechos sea en especie o mixta; y, por medio del cual el administrado se compromete a dar cumplimiento a los requisitos que serán detallados en las determinaciones técnicas.

El contrato, como mínimo deberá contener: objeto, cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y plazo para la ejecución y/o entrega de las obras o actuaciones a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de conformidad con las condiciones técnicas a ser cumplidas contenidas en el informe técnico del proyecto, obligaciones de las partes, garantías a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, multas, penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones, forma de cálculo de multas, formas de terminación del contrato, controversias, determinación del administrador, supervisor, fiscalizador de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del Municipio y otros aspectos que correspondan según la naturaleza del contrato.

El incumplimiento del contrato de cumplimiento de obligaciones será sancionado en función de las cláusulas y estipulaciones previstas en el mismo.

El órgano encargado de la operación urbana efectuará el seguimiento a los compromisos asumidos por el administrado descritos en el contrato de cumplimiento de obligaciones y verificará que el proyecto sea destinado a los fines establecidos en el catálogo de proyectos.

Artículo Innumerado 247.- Exoneración del pago de la concesión onerosa de derechos. - Para la exoneración del pago del valor de la concesión onerosa de derechos se deberá contemplar los siguientes casos:

- a) Vivienda de Interés Social, bajo las siguientes consideraciones:
 - i. Para acceder a la exoneración, el área bruta del proyecto deberá incluir al menos el 20% de área bruta para vivienda de interés social, en el mismo proyecto, si el porcentaje es menor al 20%, no accederá a exoneración alguna. El cálculo del porcentaje de la exoneración se determinará conforme a lo establecido en el anexo No. 01 “De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios” al presente instrumento.

- ii. Para acceder a la exoneración se deberá ejecutar un proyecto de vivienda de interés social en el mismo polígono de intervención territorial del proyecto sujeto de pago. El área bruta del proyecto de vivienda de interés social deberá ser al menos el 20% del área bruta total del proyecto sujeto de pago. Se exonerará únicamente el valor correspondiente de la concesión onerosa de derechos en función del porcentaje de vivienda de interés social construido. Para estos casos el dominio del proyecto de vivienda de interés social será transferida a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- iii. Para acceder a la exoneración se deberá ejecutar un proyecto de vivienda de interés social en un polígono de intervención territorial diferente al del proyecto sujeto de pago, siempre y cuando este polígono sea colindante al polígono de intervención territorial del proyecto sujeto de pago. El área bruta del proyecto de vivienda de interés social deberá ser al menos el 30% del área bruta del proyecto sujeto de pago. Se exonerará únicamente el valor correspondiente de la concesión onerosa de derechos en función del porcentaje de vivienda de interés social construido. Para estos casos el dominio del proyecto de vivienda de interés social será transferida a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Para los casos ii y iii, la metodología de aplicación de exoneración por proyectos de vivienda de interés social será aprobada a través de resolución del Concejo Metropolitano.

El porcentaje de exoneración por la construcción de vivienda de interés social no podrá exceder el cien por ciento de la concesión onerosa de derechos.

Previo al otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística, el promotor del proyecto entregará una garantía para la construcción de la vivienda de interés social al órgano encargado de la operación urbana. Como garantía se podrá hipotecar la edificación que acceda a un mayor aprovechamiento urbanístico.

Todo proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir con las reglas técnicas, estándares urbanísticos, requisitos previstos en la normativa nacional y metropolitana vigente y encontrarse calificado por el ente rector nacional de desarrollo urbano y vivienda.

La vivienda de interés social, prevista en el presente acápite, únicamente podrá ser enajenada en favor de los beneficiarios calificados por el ente rector nacional de desarrollo urbano y vivienda, y validados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

El procedimiento administrativo simplificado municipal para la calificación de un proyecto de vivienda de interés social se desarrolla en el título correspondiente a la vivienda de interés social del código municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

- b) Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública municipal y/o a la provisión de servicios públicos municipales, tendrán una exoneración total.

El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de exonerar el pago de la Concesión Onerosa de Derechos conforme lo previsto en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 248.- Emisión de órdenes de pago y recaudación de la concesión onerosa de derechos.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de emitir la orden de pago por el valor de la concesión onerosa de derechos y de recaudar los pagos monetarios de contado o por cronograma.

Artículo Innumerado 249.- Distribución de los recursos recaudados por concepto de la concesión onerosa de derechos.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de destinar los recursos recaudados por concepto de la concesión onerosa de derechos, únicamente para la ejecución de proyectos disponibles en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

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

Artículo Innumerado 250.- Instrumento para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho.- El instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho es el instrumento que establece el procedimiento integral para la regularización física y legal de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, siempre que, que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en la presente sección, en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 251.- Ámbito de aplicación. - El instrumento definido para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho, aplicará en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, acorde a las disposiciones establecidas en la normativa nacional y local vigente.

PARÁGRAFO I DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

Artículo Innumerado 252.- Etapas del proceso integral de regularización.- El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá las siguientes etapas:

1. Identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados
2. Declaratoria de Regularización Prioritaria
3. Proceso de regularización
4. Proceso de titularización y gestión de la UAU
5. Desarrollo de sistemas públicos de soporte

SUB PARÁGRAFO I DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS

Artículo Innumerado 253.- Identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- La identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, podrá realizarse de manera pública o de parte:

1. **Identificación pública:** Será realizada por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, previo al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en la presente sección.
2. **Identificación de parte:** La comunidad y/o interesados, podrán solicitar su incorporación al análisis de identificación como asentamientos humanos de hecho y consolidados, conforme al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en la presente sección.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización realizará la identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados y remitirá la información del levantamiento al ente rector nacional de hábitat y vivienda para su registro particular en el Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado en conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente

SUB PARÁGRAFO II DE LA DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

Artículo Innumerado 254.- Declaratoria de Regularización Prioritaria.- La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios, a través de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo o de los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

En el Plan de Uso y Gestión de Suelo se delimitarán las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral.

Artículo Innumerado 255.- Diagnóstico integral para la declaratoria de regularización prioritaria.- Para determinar las zonas que deban ser objeto de procesos de regularización física y legal de forma prioritaria, el diagnóstico integral deberá considerar los siguientes requisitos obligatorios:

- a) Capacidad de integración urbana
- b) Respeto al patrimonio natural y cultural
- c) Análisis de exposición ante amenazas naturales
- d) Identificación de beneficiarios.

Artículo Innumerado 256.- Capacidad de integración urbana.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados con capacidad de integración urbana, serán aquellos ubicados en suelos con clasificación urbana y con subclasificación de suelo consolidado o no consolidado; en el caso del suelo rural, únicamente serán aquellos que se encuentren ubicados en suelos subclasificados como de expansión urbana, acorde con lo determinado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo Innumerado 257.- Respeto al patrimonio natural y cultural.- Las zonas que forman parte del patrimonio natural y cultural del Distrito Metropolitano son aquellas definidas en la subclasificación de Protección en suelo urbano y rural dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo; en consecuencia, aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren emplazados en dichas zonas no podrán ser declarados de regularización prioritaria. En casos en los cuales, la delimitación del asentamiento se encuentre intersecando con áreas de protección

pertenecientes al SNAP y/o SMAP, se solicitará al órgano responsable del ambiente nacional o metropolitano un informe de factibilidad para la regularización del asentamiento.

Artículo Innumerado 258.- Análisis de las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El órgano responsable de la gestión de riesgos, deberá emitir un informe de factibilidad en donde se analicen las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho identificados en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo Innumerado 259.- Identificación de beneficiarios.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con los parámetros de capacidad de integración urbana, que cuenten con un informe de factibilidad favorable emitido por el órgano responsable de la gestión de riesgos, y no se localicen en suelo urbano o rural con subclasificación de protección dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo; deberán cumplir con los siguientes requisitos físicos y legales mínimos:

- a) Demostrar la ocupación del bien inmueble a regularizar, por un tiempo mínimo de doce (12) años previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación;
- b) Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sean personas naturales o jurídicas, de forma colectiva mediante la figura de derechos y acciones o cuerpo cierto;
- c) Directiva actualizada de la organización social constituida en representación de los beneficiarios u organización Ad-Hoc.
- d) Una ocupación mínima del 65%.
- e) Un mínimo de 20 lotes resultantes del proceso de regularización.

SUB PARÁGRAFO III DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

Artículo Innumerado 260.- Aplicación del proceso del proceso de regularización.- Los procesos de regularización serán aplicados exclusivamente sobre los asentamientos humanos de hecho y consolidados declarados como de regularización prioritaria. La aplicación del proceso de regularización se desarrollará a través del plan parcial de regularización prioritaria.

Artículo Innumerado 261.- Regularización de los asentamientos humanos de hecho. La regularización de los asentamientos de hecho y consolidados, que son parte de la declaratoria prioritaria de regularización prioritaria se desarrollará a través del plan parcial de regularización prioritaria correspondiente, acorde a los contenidos mínimos establecidos en el presente instrumento.

Artículo Innumerado 262.- Regularización en otro tipo de plan parcial .- Cuando un asentamiento humano de hecho y consolidado conste en la declaratoria de regularización prioritaria y se encuentre dentro del ámbito territorial de un plan parcial diferente al tipo de regularización prioritaria, la propuesta del plan delimitará las unidades de actuación urbanística para cada asentamiento, de acuerdo a lo determinado en la presente sección y la normativa nacional y metropolitana vigente.

Posterior a la sanción de la ordenanza del plan parcial que delimitó las unidades de actuación urbanística, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización desarrollará el proyecto urbanístico, la propuesta de fraccionamiento y el modelo de gestión para cada unidad. La unidad de

actuación urbanística será aprobada mediante resolución administrativa de la máxima autoridad metropolitana o su delegado.

Artículo Innumerado 263.- Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.- En las ordenanzas que aprueban el plan parcial de regularización prioritaria o en la resolución correspondiente, se realizará la declaratoria de interés social del asentamiento, siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

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

La declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria.

SUB PARÁGRAFO IV PROCESO DE TITULARIZACIÓN Y GESTIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo Innumerado 264.- Obligación de los beneficiarios del proceso de regularización.- Los copropietarios y/o beneficiarios de los inmuebles fraccionados durante el proceso de regularización deberán protocolizar e inscribir la Ordenanza metropolitana del plan parcial de regularización prioritaria. Para el efecto podrán solicitar a la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, que esta efectúe el acompañamiento en el proceso de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

En el caso de que el asentamiento humano de hecho y consolidado se encuentre en otro tipo de plan parcial, que no sea de regularización prioritaria, se deberá adjuntar, además de la ordenanza del plan parcial, la resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística del asentamiento para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

Artículo Innumerado 265.- Titularización individual.- Una vez inscrita la ordenanza de regularización y/o resolución administrativa que aprueba el fraccionamiento del asentamiento humano de hecho y consolidado, con su respectiva licencia metropolitana de habilitación de suelo, los números de claves catastrales, y los números de predios individuales, los beneficiarios del proceso de regularización deberán inscribir sus escrituras individuales.

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

Artículo Innumerado 266.- Solicitud.- Los beneficiarios del proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho para iniciar el trámite de titularización deberán presentar una solicitud por escrito o de manera digital a la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización en el caso de escrituración y cuando se trate de partición administrativa al alcalde o alcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito, con el siguiente contenido:

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

Artículo Innumerado 267.- De la inadmisión de la solicitud.- En el caso de que la solicitud incumpla con los requisitos legales establecidos para el proceso de transferencia de dominio, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización inadmitirá la misma mediante oficio, debidamente motivado.

Artículo Innumerado 268.- Atención de trámites de transferencia de dominio.- La Dirección Metropolitana Tributaria, en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización, atendiendo a los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima dará atención ágil en los procesos tributarios a las personas beneficiarias de los procesos de transferencia de dominio.

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

Artículo Innumerado 269.- Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio, así como también de las resoluciones de partición administrativa a favor de los beneficiarios de la regularización, de la inscripción de las escrituras de hipoteca, y levantamiento de hipoteca, las cédulas catastrales y resoluciones de diferencia y/o excedente de áreas, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza.

Artículo Innumerado 270.- Control y sanciones.- En base al análisis de fotogrametría en el cual se establece la temporalidad y realidad del asentamiento humano de hecho y consolidado, el órgano responsable de la inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procesos administrativos sancionadores verificará que el asentamiento humano de hecho y consolidado haya mantenido esta realidad dentro del proceso de regularización y titularización, en el caso que se compruebe que la realidad del asentamiento sufrió cambios se establecerá el proceso administrativo sancionador correspondiente.

Artículo Innumerado 271.- Gestión de las unidades de actuación urbanística en un plan parcial de regularización prioritaria.- Dentro del plan parcial de regularización prioritaria se delimitarán las unidades de actuación urbanística y su modelo de gestión para efectos de la repartición equitativa de cargas y beneficios.

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.

Una vez expedida la resolución administrativa de la unidad de actuación urbanística, ésta servirá como insumo para la obtención de la correspondiente licencia metropolitana urbanística para la habilitación de suelo ante la Administración Zonal correspondiente.

Artículo Innumerado 272.- Convenio de cogestión.- Con el fin garantizar la ejecución correspondiente a cargas locales, en los casos de financiamiento compartido, quienes conforman la unidad de actuación urbanística suscribirán un convenio de cogestión con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través del órgano encargado de la operación urbana.

SUB PARÁGRAFO V DE LA DOTACIÓN DE SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

Artículo Innumerado 273.- De la dotación de los sistemas públicos de soporte.- La dotación de los sistemas públicos de soporte en los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se realizará en el plazo y condiciones determinados por el instrumento que aprueba la unidad de actuación urbanística y sus obligaciones.

El instrumento que aprueba las unidades de actuación urbanística definirá las cargas generales y locales, según las particularidades del territorio, para lo cual se establecen diferentes plazos para la ejecución de obras:

- a) Cargas locales: Su plazo de ejecución no será mayor a cinco años, pudiendo este plazo prorrogarse máximo por un período igual. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte del proceso de regularización, realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.
- b) Cargas generales: El plazo de ejecución de estas cargas no estará vinculado al plazo de ejecución de las cargas locales y al levantamiento de la hipoteca.

Artículo Innumerado 274.- Financiamiento de los sistemas públicos de soporte.- La ejecución de obras relacionadas a los sistemas públicos de soporte podrán financiarse de las siguientes maneras:

1. **Gestión pública:** Se financiarán a través del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual deberán incluir en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios en asentamientos humanos regularizados. Las inversiones se recuperarán a través de la recaudación de la contribución especial de mejoras, conforme a lo determinado en la normativa nacional o metropolitana vigente.

2. **Gestión privada:** Se financiarán a través de los aportes directos de los beneficiarios mediante los instrumentos de gestión definidos en el plan parcial de regularización o en la resolución administrativa de la unidad de actuación urbanística. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Administración Zonal correspondiente deberá hacer el seguimiento y fiscalización de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución por mejoras para los beneficiarios.
3. **Gestión compartida:** Se financiarán a través del aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios del asentamiento humano regularizado y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o de cualquier entidad pública o privada, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre las partes. En este caso los aportantes tendrán derecho a la exención del pago de la contribución especial por mejoras, conforme lo establece la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 275.- Garantías.- Las obras de infraestructura determinadas en las cargas locales de cada unidad de actuación urbanística que deban ejecutarse, constituye una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en el instrumento que aprueba el proyecto de regularización. Las cargas deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad una vez que se hayan titularizado los predios de los beneficiarios. Su ejecución deberá estar respaldada por una garantía constituida mediante hipoteca, en el caso de financiamiento privado, a favor de la municipalidad sobre cada uno de los lotes materia del proceso de regularización.

No se podrán solicitar garantías adicionales a las establecidas en este instrumento.

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

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

Artículo Innumerado 276.- Levantamiento de hipoteca.- El levantamiento de hipoteca se realizará una vez que se hayan ejecutado la totalidad de las obras de infraestructura correspondientes a las cargas locales determinadas en cada unidad de actuación urbanística, sin embargo de lo establecido, la Administración Zonal correspondiente emitirá el informe respectivo para realizar este procedimiento, se podrá autorizar el levantamiento parcial de la hipoteca en los siguientes casos:

- a) Cuando se haya ejecutado hasta un 70% de la totalidad de las obras.
- b) Cuando la solicitud de levantamiento parcial de la hipoteca corresponda a una etapa del asentamiento regularizado.

Artículo Innumerado 277.- Subrogación.- Las obligaciones contraídas en lo referente a la ejecución de las obras de infraestructura y sobre las garantías entregadas, podrán ser subrogadas previo la autorización de la municipalidad. Para tal efecto la administración zonal, deberá otorgar la autorización para la subrogación previa solicitud de parte, y emitirá el informe para el levantamiento

de la hipoteca, siempre y cuando el comprador se subroga a las obligaciones y garantías constituidas a favor de la municipalidad.

PARÁGRAFO II

DE LAS ATRIBUCIONES Y FACULTADES ADMINISTRATIVAS EN LOS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS

Artículo Innumerado 278.- Atribuciones de la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Para el cumplimiento de la presente sección la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, será el órgano técnico operativo responsable del proceso integral de regularización.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización será la encargada de identificar, levantar y analizar toda la información física, social, económica y legal de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como la formulación, titularización y acompañamiento en el proceso integral de regularización.

Artículo Innumerado 279.- Responsabilidades de la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, tendrá las siguientes responsabilidades:

- 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 metropolitana 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 para 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
- h) Coordinar con el órgano encargado de la operación urbana y los órganos ejecutores responsables, el cumplimiento de las obras y obligaciones determinadas en el proceso de regularización, tanto públicas como privadas.

Artículo Innumerado 280.- Atribuciones del órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda incorporará dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, o su actualización, las zonas que deberán ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, considerando los asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido identificados por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, para su declaratoria.

Elaborará los informes técnicos respecto a la norma urbanística propuesta por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, en la formulación de los planes parciales de regularización prioritaria.

Desarrollará en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización el instructivo para la aplicación del proceso integral del proceso de regularización prioritaria, en cumplimiento de las determinaciones urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo Innumerado 281.- Atribuciones del órgano encargado de la operación urbana en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El órgano encargado de la operación urbana elaborará el cálculo de las cargas y beneficios de la unidad de actuación urbanística.

Artículo Innumerado 282.- Atribuciones del órgano metropolitano responsable de la gestión de riesgos en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El órgano metropolitano responsable de la gestión de riesgos identificará la factibilidad de incorporación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados en la declaratoria de regularización prioritaria según su exposición a amenazas. En el plan parcial emitirá un informe de riesgo mitigable o no mitigable.

Artículo Innumerado 283.- Atribuciones de las empresas ejecutoras de obras públicas y prestadoras de servicios en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Las Empresas Públicas Metropolitanas y las empresas prestadoras de servicios, serán las responsables de la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, como prioridad el servicio de agua segura, saneamiento adecuado, energía eléctrica y gestión integral de residuos. Los plazos de ejecución y sus posibles ampliaciones deberán constar en el instrumento que aprueba la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.

Artículo Innumerado 284.- Atribuciones de las Administraciones Zonales en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Las Administraciones zonales en el ámbito de su circunscripción territorial, en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, estarán facultadas para lo siguiente:

- a) Determinar la necesidad de dotación de sistemas públicos de soporte en coordinación con el órgano responsable del desarrollo del plan parcial de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.

- b) Fiscalizar y dar seguimiento a las obras ejecutadas por las empresas de obras públicas y prestadoras de servicio en los plazos que hayan sido determinados por el plan parcial o las unidades de actuación urbanística.
- c) Emitir las licencias metropolitanas urbanísticas correspondientes.
- d) Elaborar el informe para el levantamiento de hipoteca en el caso de que el financiamiento de obras sea por gestión privada.

Artículo Innumerado 285.- De las entidades de apoyo en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Además de los órganos mencionados en los artículos precedentes, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización podrá solicitar a otras dependencias metropolitanas, informes técnicos para el proceso de regularización integral de asentamientos humanos de hecho y consolidados.

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

Artículo Innumerado 286.- Asentamientos humanos no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados de acuerdo a los siguientes casos:

- a) Los que se encuentren ubicados en áreas verdes municipales;
- b) Los que estén asentados en áreas declaradas de utilidad pública e interés social a excepción de los casos establecidos en el Título I del Libro IV.7 de este Código Municipal y en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;
- c) Los ubicados en áreas de protección, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, suelo urbano y rural con subclasificación de protección, zonas de protección especial,
- d) Los terrenos con pendientes superiores a 45°;
- e) Las áreas correspondientes a cuerpos de agua en general,
- f) Los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.
- g) Los que se encuentren en lotes afectados por riesgos no mitigables y no regularizables.

Donde se identifique un predio afectado parcialmente de acuerdo a los literales precedentes, se procederá a realizar el proceso integral de regularización en la totalidad del inmueble, sin embargo, las zonas afectadas no podrán ser adjudicadas y deberán ser consideradas en los procesos de relocalización.

Artículo Innumerado 287.- Relocalización y reubicación de copropietarios.- Las familias asentadas en áreas no susceptibles de regularización, deberán ser reubicadas dentro del mismo predio a partir de la determinación de mecanismos de gestión del suelo y financiamiento que se desarrollarán dentro del plan parcial. De no ser posible la reubicación in situ, se iniciará un proceso de relocalización de las familias afectadas conforme lo dispuesto en la ordenanza metropolitana correspondiente.

Para los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidados que no sean susceptibles de regularización, se procederá acorde a la normativa de relocalización nacional y metropolitana vigente

y aplicarán a proyectos de vivienda de interés social en Zonas Especiales de Interés Social, mediante el desarrollo del plan parcial correspondiente.

PARÁGRAFO IV DE LAS HABILITACIONES DE SUELO AUTORIZADAS POR EL EX INDA Y EX IERAC

Artículo Innumerado 288.- Registro y Catastro de habilitaciones de suelo autorizadas por el ex INDA y el ex IERAC.- Las habilitaciones en suelos rurales de expansión urbana para el caso de asentamientos cuyo origen sea la autorización por parte del ex Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario (INDA) y el ex Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), que se hallen debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, serán registradas y catastradas por el órgano responsable del catastro municipal.

Artículo Innumerado 289.- Áreas verdes y de equipamiento municipal en las que no sea posible identificar propietario.- En suelos rurales de expansión urbana donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC, que hayan considerado áreas verdes y de equipamiento público que no hayan sido transferidas aún a la municipalidad, serán declaradas como bienes de uso público, conforme lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. El proceso de individualización de estos predios será de competencia del órgano responsable del catastro.

SECCIÓN VI DE LA GESTIÓN URBANA

PARÁGRAFO I DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

Artículo Innumerado 290.- Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.- El Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano será conformado por proyectos que tengan por objeto la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, proyectos de adquisición de suelo para alimentar el Banco de Suelo y proyectos de rehabilitación patrimonial en bienes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para los fines previstos en este artículo, y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

El referido Catálogo de Proyectos será estructurado y gestionado por el órgano encargado de la operación urbana, y aprobado a través de resolución de la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

Los proyectos que conformen el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano serán financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos, y su ejecución podrá ser efectuada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de los órganos y empresas metropolitanas competentes; o, por el administrado cuando la modalidad de pago sea en especie.

Artículo Innumerado 291.- Lineamientos para la inclusión de proyectos al Catálogo.- Para la inclusión de proyectos al Catálogo, se considerará:

- a) La visión de desarrollo del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.
- b) El Modelo Territorial Deseado.
- c) Las centralidades establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.
- d) Los Polígonos de Intervención Territorial con tratamiento urbanístico definido como prioritario.
- e) Intervenciones territoriales definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

El órgano encargado de la operación urbana, emitirá, mediante resolución, la metodología para la creación del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

Artículo Innumerado 292.- Iniciativa de proyectos que conforman el Catálogo.- Los órganos municipales y empresas metropolitanas que se encuentran habilitadas a proponer proyectos o fases de proyecto para el Catálogo, son:

- a) El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda;
- b) El órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
- c) Las administraciones zonales a través del órgano responsable de la coordinación territorial y participación ciudadana; y,
- d) Entidades y empresas metropolitanas competentes.

Artículo Innumerado 293.- Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo urbano.- La Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano estará conformada por el órgano responsable del territorio hábitat y vivienda, el órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el órgano encargado de la operación urbana.

La Comisión Técnica priorizará los proyectos que forman parte del referido Catálogo.

Los proyectos deberán ejecutarse en función de la priorización efectuada por la Comisión Técnica.

Artículo Innumerado 294.- Seguimiento y fiscalización de los proyectos.- Los proyectos priorizados del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, estarán sujetos al seguimiento y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas, legales y administrativas dictaminadas para su ejecución.

Los órganos municipales ejecutores y empresas metropolitanas proponentes de los proyectos del referido Catálogo serán los encargados de efectuar el referido seguimiento y fiscalización.

Artículo Innumerado 295.- Supervisión de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos.- El órgano encargado de la operación urbana realizará la supervisión de los proyectos del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, excepto de los proyectos que haya sido proponente, para aquellos casos, la supervisión será efectuada por las administraciones zonales.

PARÁGRAFO II

DEL ÓRGANO ENCARGADO DE LA OPERACIÓN URBANA

Artículo Innumerado 296.- Operador Urbano.- Es el órgano encargado de la operación urbana del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se constituye como gestor y ente ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos, y de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, y en los instrumentos complementarios de planificación y gestión.

Artículo Innumerado 297.- Objeto.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de promover, fomentar, administrar y gestionar el suelo y la oferta de suelo para la vivienda con énfasis en la vivienda de interés social; la habilitación de equipamientos y espacios públicos, así como el desarrollo de dotaciones en infraestructura necesarias para garantizar el hábitat, el ejercicio del derecho a la ciudad, el derecho a la vivienda y el disfrute y goce de un hábitat seguro, adecuado, y digno.

Artículo Innumerado 298.- Atribuciones y responsabilidades del órgano encargado de la operación urbana.- Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el órgano encargado de la operación urbana deberá:

1. 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.
2. Gestionar y ejecutar programas, proyectos y operaciones urbanas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y planes urbanísticos complementarios.
3. Adquirir y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el Banco de Suelo.
4. Administrar y gestionar el Banco de Suelo.
5. Realizar la subasta pública según lo establecido en la normativa correspondiente.
6. Coordinar con los órganos municipales la elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que se financien con los recursos de la concesión onerosa de derechos.
7. Gestionar la obtención de los recursos de financiamiento para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con la planificación urbana municipal, con mayor énfasis en vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.
8. Recaudar, gestionar y asignar los recursos de la concesión onerosa de derechos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.
9. Supervisar de manera directa los proyectos e intervenciones gestionados con recursos de la concesión onerosa de derechos.
10. Gestionar los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.
11. 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.
12. Crear y administrar el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.
13. 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.
14. 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.

15. Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.

El órgano encargado de la operación urbana desarrollará sus atribuciones y responsabilidades observando la normativa nacional y metropolitana vigente.

CAPÍTULO VII HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN I DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 299.- Habilitación del suelo.- La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización, conforme con lo establecido 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.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo.

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

Se habilitará el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y/o reestructuraciones parcelarias de las que resulten lotes susceptibles de transferencia de dominio, asegurando la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

PARÁGRAFO I DE LAS FORMAS DE HABILITAR EL SUELO

SUBPARÁGRAFO I DE LA SUBDIVISIÓN

Artículo Innumerado 300.- Proyectos de Subdivisión.- Los proyectos de subdivisión tienen por finalidad dividir y habilitar lotes, conforme el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes urbanísticos complementarios. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.

En suelo urbano y rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de veinte (20) lotes además de las áreas verdes y comunitarias, así como, de ser el caso, las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.

SUBPARÁGRAFO II DE LA URBANIZACIÓN

Artículo Innumerado 301.- Proyectos de Urbanización.- Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas

exclusivamente como suelo urbano, por el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión de Suelo y otros instrumentos urbanísticos complementarios. 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 comunitario y áreas verdes.

No podrán modificar las previsiones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ni las determinaciones normativas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Dichos proyectos deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicios y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad y de mitigación de riesgos si fuera el caso.

Los proyectos de urbanización podrán identificar etapas de ejecución de obras que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o las empresas públicas una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad.

La construcción de las obras de urbanización (infraestructura, vías, áreas verdes y comunitarias) y las obras de mitigación de riesgos, será de responsabilidad del propietario (persona natural o jurídica).

Las urbanizaciones pueden ser:

1. **Urbanizaciones sujetas a reglamentación general**, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la edificabilidad y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con la licencia metropolitana urbanística correspondiente emitida por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunitarias al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente.
2. **Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo**, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales (persona jurídica) legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio-organizativos y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de la edificabilidad, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunitarias al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, a más de las opciones establecidas en la normativa metropolitana vigente, los lotes podrán ser gravados con primera hipoteca y prohibición de enajenar. Estas urbanizaciones deberán contar con la licencia metropolitana urbanística correspondiente emitida por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunitarias al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente.

SUBPARÁGRAFO III DE LA REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

Artículo Innumerado 302.- Reestructuración Parcelaria.- Los proyectos de reestructuración parcelaria son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y se realizan entre lotes contiguos de propiedad metropolitana y/o particular.

Cumplirán uno o más de los siguientes fines:

- a) Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
- b) Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.

Esta operación será realizada a petición de parte y seguirá el procedimiento ordinario de licenciamiento a través de la autoridad administrativa otorgante de la LMU (10). En el caso de predios municipales se seguirá el procedimiento especial de licenciamiento, para lo cual se requerirá informe previo del órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda para conocimiento de la Comisión competente y autorización del Concejo Metropolitano.

PARÁGRAFO II DE LAS CONDICIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO

SUB PARÁGRAFO I DE LAS DIMENSIONES Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES

Artículo Innumerado 303.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- Las habilitaciones para el fraccionamiento del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes urbanísticos complementarios, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

Las regulaciones técnicas para la habilitación del suelo son: tamaño mínimo de lote expresado en metros cuadrados, frente mínimo del lote expresado en metros lineales y relación frente-fondo.

SUB PARÁGRAFO II DE LA VIALIDAD PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 304.- Sistema Vial.- Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado a la trama vial existente y al previsto en la planificación vial metropolitana, siempre que estas vías contemplen un ancho mínimo que admita la circulación de vehículos motorizados de emergencia, de acuerdo a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo. Su construcción será realizada por el propietario del bien inmueble objeto de la habilitación del suelo.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

Artículo Innumerado 305.- Derecho de vía.- El derecho de vía es la faja de terreno permanente y obligatoria destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente. Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, la autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la ley de la materia.

SUB PARÁGRAFO III DE LAS ÁREAS VERDES, ÁREAS COMUNITARIAS Y REDES DE INFRAESTRUCTURA PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 306.- Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.- En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de una subdivisión, urbanización o de una unidad de actuación urbanística, que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con la normativa nacional vigente, se entregará al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previsto para cada uno de los siguientes casos:

- a) En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de una subdivisión, urbanización o de una unidad de actuación urbanística, el área verde y comunitaria deberá ser entregada por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria, como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse;
- b) En urbanizaciones el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada, y se tomará en consideración los criterios establecidos en el estándar emitido para el efecto y las determinaciones establecidas en el capítulo de espacio público de este instrumento.

En los casos de subdivisiones por partición hereditaria en suelo urbano en los que se haya contribuido con el 15% de área verde pública, el o los herederos que propongan una nueva subdivisión, en los lotes producto de la partición inicial deberán contribuir con el 15%.

Artículo Innumerado 307.- Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público derivados de una partición judicial.- En el caso de partición judicial de inmuebles, se deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas, para lo cual se seguirán las reglas y disposiciones previstas en este subparágrafo.

Artículo Innumerado 308.- Casos en que no se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias y vías.- No se exigirá la contribución de áreas verdes, comunitarias y vías o el pago en valor monetario correspondiente, cuando se realicen particiones judiciales o fraccionamientos derivados de una autorización administrativa, en los siguientes casos:

- a) Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destine para urbanización. Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán presentar los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, con el propósito 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. Los administrados a quienes se les haya otorgado la Licencia Metropolitana Urbanística estarán obligados a entregar a la Autoridad Administrativa Otorgante las Escrituras Públicas debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad de la venta o de la donación de la totalidad de los lotes. Hasta que no se entreguen estos documentos, no se podrá practicar un nuevo proceso de fraccionamiento en los lotes por parte de ningún administrado.

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

Artículo Innumerado 309.- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunitario o comunal.- Las condiciones y dimensiones para áreas verdes, de equipamiento comunitario o comunal, vías, equipamientos, deberán ser diseñadas, ejecutadas y construidas de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y las consideraciones determinadas en el capítulo de espacio público, según corresponda, de este instrumento.

No obstante, lo previsto en el párrafo anterior:

- a) Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunitario o comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta veinte grados, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluadas previamente por el órgano responsable de la gestión del riesgo.
- b) Las quebradas, taludes y ríos, y sus áreas de protección, no serán consideradas como parte de la contribución de áreas verdes ni equipamiento comunitario o comunal.
- c) No podrán ser destinados para áreas verdes o de equipamiento comunitario o comunal las áreas que están afectadas por vías o proyectos viales aprobados por los órganos competentes de los niveles de gobierno nacional, regional, provincial, distrital o cantonal. Tampoco las áreas de protección especial, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.

La administración zonal correspondiente, en base al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y estudios técnicos, definirá el tipo de equipamiento que será construido. En el caso de habilitaciones de suelo para urbanizaciones con uso industrial el porcentaje de equipamiento comunitario se destinará para la implantación de servicios o equipamientos compatibles o complementarios a dicho uso.

El órgano administrativo responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación con el órgano administrativo responsable del catastro metropolitano y la administración zonal correspondiente, verificarán los lotes destinados a áreas verdes y áreas de equipamiento comunitario de acuerdo a los planos de urbanización o subdivisión aprobados, registrados, o licenciados, según sea el caso, para su posterior inventario.

Artículo Innumerado 310.- Casos de compensación para áreas verdes en subdivisiones.- En subdivisiones de lotes con una superficie igual o inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observarán lo siguiente:

- a) Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente, se entregará como mínimo el 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria y en cumplimiento de la normativa metropolitana vigente;
- b) Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo.

Artículo Innumerado 311.- Compensación para áreas verdes en particiones judiciales.-En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% del área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte de un lote que obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15% del área útil adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente.

Artículo Innumerado 312.- Condiciones generales de la compensación para áreas verdes en subdivisiones y particiones judiciales.- En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

El valor del suelo se calculará en función de la normativa metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bien en el Distrito Metropolitano de Quito.

Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral actualizado.

Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para el mejoramiento, de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la normativa nacional vigente.

Artículo Innumerado 313.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunitario.- El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, volviéndose parte del sistema de espacio público, y regirá la categorización establecida en el capítulo de espacio público del presente instrumento. Posteriormente, se podrá suscribir un convenio con los representantes de la sociedad civil o sector privado para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público, de ser el caso.

Artículo Innumerado 314.- Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Uso y Gestión de Suelo o en planes urbanísticos complementarios. Además se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.

Artículo Innumerado 315.- Redes de infraestructura.- Todos los proyectos de habilitación en suelo urbano y rural deberán sujetarse a lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y obtener la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana competente en materia de agua potable y alcantarillado, de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica y para la infraestructura de telecomunicaciones por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

El titular del inmueble donde se ejecute la habilitación del suelo construirá y entregará a título gratuito las redes de infraestructura sobre la base del cronograma valorado de obras y de acuerdo a la normativa para la instalación de redes subterráneas de infraestructura. En suelo rural se exigirá la vialidad y las obras de infraestructura básica.

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

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

Artículo Innumerado 316.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.- Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en la ordenanza y/o acto administrativo de autorización, en caso de urbanizaciones, y en la licencia metropolitana urbanística, en caso de subdivisiones; y, deberán ser ejecutadas por los propietarios del suelo habilitado.

Artículo Innumerado 317.- Recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunitario, vialidad e infraestructura.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las administraciones zonales, recibirán las obras de: áreas verdes, equipamiento comunitario y vialidad; de conformidad con los planos aprobados y la autorización para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en esta sección.

La recepción de infraestructura referente a redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de telecomunicaciones establecidos en la autorización de habilitación de suelo, se hará sobre la base de las actas de entrega recepción de las empresas públicas competentes.

SECCIÓN II DE LA HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo Innumerado 318.- 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.

Las regulaciones técnicas para edificabilidad son: retiros de construcción, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), expresados en porcentajes; altura de edificación, expresada en número de pisos y metros lineales; forma de ocupación, los parámetros de aplicación de la edificabilidad y otros que se consideren en el planeamiento urbanístico.

SECCIÓN III CONSIDERACIONES GENERALES DE LA HABILITACIÓN DE EDIFICACIÓN

Artículo Innumerado 319.- Habilitación de edificación en zonas expuestas a amenazas.- Los proyectos de edificación que se encuentran en zonas expuestas, previo a la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística, deberán seguir el siguiente procedimiento:

1. El Administrado remitirá vía oficio el proyecto de construcción a ejecutarse en el predio de su titularidad al órgano metropolitano responsable de la Gestión de Riesgos para el trámite respectivo.
2. El órgano metropolitano responsable de la Gestión de Riesgos, según lo definido por el Informe de Regulación Metropolitana del predio, emitirá un informe técnico que precise los niveles de exposición frente a las diferentes amenazas de origen natural consideradas en la normativa metropolitana vigente según el caso (sismos, volcanes, movimientos en masa, subsidencia, otros).
3. El Administrado presentará los estudios y documentos definidos en el informe técnico del órgano metropolitano responsable de la Gestión de Riesgos, conjuntamente con el proyecto técnico en una de las entidades colaboradoras acreditadas para verificar el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas, de acuerdo a los parámetros establecidos por la normativa nacional y metropolitana vigentes, previo a la emisión del certificado de conformidad y al otorgamiento de la Licencias Metropolitana Urbanística de Edificación por parte de la Administración Zonal correspondiente

Artículo Innumerado 320.- Casos particulares en que la edificabilidad asignada no es aplicable.-

1. Cuando en suelo urbano los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo del código de edificabilidad asignado, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:

- a) Mantendrán el retiro frontal.
 - b) Se adosarán a la colindancia del lado mayor del lote, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
 - c) Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del lote.
 - d) Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado, y de no ser técnicamente factible.
2. Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote mínimo del código de edificabilidad asignado, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m², y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura establecidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y cumplirán las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; con excepción de implantación en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección, y áreas de protección especial.

El régimen administrativo de otorgamiento y aplicación de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de suelo y edificación en el Distrito Metropolitano de Quito se encuentra regulado en el Régimen de Licenciamiento Metropolitano Urbanístico.

PARÁGRAFO I DEL DEBER DE CONSERVAR Y SITUACIÓN DE RUINA

Artículo Innumerado 321.- Deber de conservar y situación de ruina.- La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace colapso, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.

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

La administración zonal correspondiente, deberá:

1. Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.
2. Convocar a una audiencia con el propietario, a fin de resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso.

Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario, para lo cual, presentará los planos debidamente registrados, la licencia correspondiente y una solicitud a la administración zonal competente, adjuntando un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación, suscrito por un profesional debidamente calificado y habilitado.

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

Para los bienes inmuebles declarados como patrimonio cultural del Estado que amenacen en ruina, en caso de pérdida de valor patrimonial debidamente comprobado podrá iniciar el proceso de desvinculación del patrimonio con los justificativos técnicos e informes necesarios tal como establece la Ley Orgánica de Cultura y su reglamento vigentes; si el caso es la recuperación del bien, estará a cargo del propietario y de incumplir los plazos que determina los procesos administrativos de la norma específica, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, seguirá el proceso de expropiación o enajenación forzosa que se siguen a los bienes que no son patrimoniales.

SECCIÓN IV DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo Innumerado 322.- Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal.- Deberán acogerse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas con clasificación de suelo urbano y rural de conformidad a lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

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

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

SECCIÓN V DE LOS INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo Innumerado 323.- Obligaciones.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito está obligado a desarrollar instrumentos y plataformas para el acceso a la información pública sobre las determinaciones de los procesos para habilitación y/o edificación, compatibilidades de actividades económicas y la aplicación de los instrumentos de gestión.

Artículo Innumerado 324.- Instrumentos de información para la habilitación del suelo y edificación.- Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación son:

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

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

PARÁGRAFO I DEL INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Artículo Innumerado 325.- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).- El Informe de Regulación Metropolitana es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constan al menos los siguientes datos:

- a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
- b) Especificaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, como: clasificación de suelo, tratamientos urbanísticos, usos, código de edificabilidad, altura de edificación expresada en pisos y su correspondencia en metros.
- c) Disposiciones contenidas en el código de edificabilidad, como: forma de ocupación, coeficientes de ocupación, área mínima del lote y frente mínimo, código de edificabilidad básica, código de edificabilidad general máxima y retiros obligatorios.
- d) Áreas de afectación por vías, ríos, quebradas, exposición de amenazas y otras afectaciones especiales.
- e) Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado en zona de protección, zonas de riesgo, conos de aproximación de aeropuertos y otros que fueren necesarios.
- f) Afectaciones determinadas por la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en el presente Libro.
- g) Afectaciones, observaciones o notas que se originen de las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de suelo, planes urbanísticos complementarios y demás instrumentos de suelo.
- h) Demás información correspondiente al predio.

El Informe de Regulación Metropolitana será emitido en línea a través del sistema informático que el Municipio de Quito pondrá a disposición de los administrados. El Informe de Regulación Metropolitana no confiere derechos de aprovechamiento del suelo.

PARÁGRAFO II DEL INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Artículo Innumerado 326.- Informe de Compatibilidad de Usos de Suelo (ICUS).- El informe de compatibilidad de usos de suelo (ICUS) es el instrumento de información básica sobre los usos de suelo para la implantación de actividades económicas en los predios de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad económica alguna.

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

El ICUS será otorgado en línea, con excepción de las actividades económicas que deba verificarse el cumplimiento de condiciones de implantación, el cual será otorgado por la administración zonal respectiva.

CAPÍTULO VIII DE LA PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

SECCIÓN I DE LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Artículo Innumerado 327.- Ordenación del paisaje.- Los instrumentos de planificación contendrán estudios del paisaje que permitan evaluar sus incidencias en las actividades a desarrollar.

Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, con base a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, para tal efecto:

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

SECCIÓN II PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS

Artículo Innumerado 328.- Áreas de protección de taludes.- En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura sea natural o ejecutada por intervenciones antrópicas que superen los 45 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

- a) En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
- b) En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.

En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar, se deberá presentar la alternativa de solución de estabilización del talud, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.), debidamente firmado por el profesional especialista responsable.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción de la forma de ocupación establecida en el código de edificabilidad y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.), suscrito por un profesional competente en la materia. Los lotes con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) mantendrán un retiro mínimo de 5 metros, la cual constituye un área de protección a las edificaciones.

Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características geométricas de una ladera o talud existente siempre y cuando se demuestre la estabilidad geotécnica de la propuesta de intervención, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.) y diseños de obras de mitigación si fuera el caso, manteniendo un retiro adecuado que deberá ser determinado por los estudios realizados y firmado por el profesional especialista responsable.

Aquellos taludes que muestren evidencias de erosión e inestabilidad deberán ser protegidos o sostenidos con obras civiles debidamente diseñadas con base en estudios técnicos necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.) que garanticen su estabilidad.

Artículo Innumerado 329.- Áreas de protección de quebradas.- En quebradas se observarán las siguientes condiciones:

- a) En quebradas con pendientes menores a 10 grados el área de protección será de 6 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
- b) En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
- c) En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.

Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el órgano responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará la pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.

El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección del retiro del borde superior de quebrada sea de dominio privado, en las urbanizaciones y subdivisiones, no se permitirá ningún tipo de construcción a excepción de la restauración ecológica de las zonas de protección ecológica, implantar jardines, senderos, parques, miradores áreas comunales permeables, de recreación y/o áreas de reforestación en cumplimiento de los estándares urbanísticos y norma técnica vigente. Además, no se podrá impermeabilizar el suelo, ni implantar estacionamientos y/o calles vehiculares. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección para realizar instalaciones y su mantenimiento.

En los bordes superiores de quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección, cumpliendo con el estándar urbanístico de edificabilidad de borde de quebrada.

Para la habilitación de suelo y edificación en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá, además de los informes correspondientes, el informe del órgano responsable de la gestión de riesgos, sobre el estado de la propiedad y área rellenada e informe favorable de la empresa pública metropolitana competente.

Se podrá edificar en las áreas existentes correspondientes a rellenos de quebradas que hayan sido adjudicadas por la Municipalidad, siempre y cuando se presenten los justificativos técnicos en base a un Estudio de Suelos otorgado y certificado por una entidad competente, y previa aprobación del órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad y de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento. En los casos de rellenos de quebradas con uso de suelo de Protección Ecológica y Código de Edificabilidad PQ se encuentra prohibida la edificación.

En caso de que las quebradas rellenas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros establecidos en el código de edificabilidad, a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se podrán legalizar las adjudicaciones correspondientes, de acuerdo a la norma técnica metropolitana vigente.

SECCIÓN III

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA

Artículo Innumerado 330.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.- Se consideran áreas de protección a los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.

Para el caso de cuerpos de agua en general, se observará una franja de 15 metros de ancho de protección medidos horizontalmente a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual determinada por el órgano responsable del catastro metropolitano, previo informe de la empresa pública metropolitana competente.

Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el órgano responsable del catastro metropolitano, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente. En caso de ser necesario, se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica. Este retiro podrá incrementarse, en zonas declaradas de emergencia, en función de un informe técnico debidamente motivado, realizado por el órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad.

En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes con una inclinación entre 45 y 60 grados y una altura mayor a 10 metros las áreas de protección corresponderán a:

- a) En pendientes entre 45 a 60 grados el área de protección tendrá 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo referente a protección de taludes.
- b) En pendientes mayores a 60 grados el área de protección tendrá 15 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo referente a protección de taludes.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar o interferir en el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan a esta prohibición las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración metropolitana, previo informe técnico favorable emitido por la empresa pública metropolitana competente.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico metropolitano, en materia ambiental.

Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el órgano responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Artículo Innumerado 331.- Aguas subterráneas.- Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la empresa pública metropolitana competente para su criterio técnico y al órgano responsable del ambiente para su aprobación.

Respecto de las aguas subterráneas se prohíbe:

- a) Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua;
- b) Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá incluirse en el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño;
- c) Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental; y,
- d) Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que será otorgado siempre y cuando: i) no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, ii) se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, ni para la estabilidad geotécnica del terreno; y iii) se entreguen las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

SECCIÓN IV

ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Artículo Innumerado 332.- Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Además, se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.

SECCIÓN V RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Artículo Innumerado 333.- Planificación Preventiva.- Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes.

No se autorizará habilitación o edificación alguna en zonas definidas como de "riesgo no mitigable", por el órgano responsable de la gestión de riesgos, salvo el caso establecido para la habilitación y edificación en zonas de riesgo volcánico.

Artículo Innumerado 334.- Riesgo volcánico para habilitación del suelo y edificación.- El informe de regulación metropolitana incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo volcánico por flujos laháricos. Sobre la base de esta información, sólo se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante Notario Público.

Artículo Innumerado 335.- Restricciones para zonas de amenaza y/o riesgo natural muy alta.- En áreas del Distrito Metropolitano de Quito donde la cartografía temática municipal sobre amenazas y riesgos, a cargo de la entidad responsable de la gestión de riesgos, haya definido zonas de muy alta susceptibilidad o amenaza por movimientos en masa, inundaciones, subsidencia, flujos volcánicos, etc., se incluirá dicha observación en el Informe de Regulación Metropolitana y requerirá el informe del órgano responsable de la gestión de riesgo que incluirá las recomendaciones técnicas para la edificación, previo la obtención de una Licencia Metropolitana Urbanística de edificación.

SECCIÓN VI CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Artículo Innumerado 336.- Construcciones sismo resistentes.- Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.

Los proyectos estructurales se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y aplicarán adicionalmente todo lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, o el cuerpo normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas expedidas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sismo resistente, se aplicarán las siguientes disposiciones:

- a) Se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones de países con similar riesgo sísmico, cuya normativa establezca parámetros de construcción acordes con las mejores y más modernas prácticas de ingeniería estructural; y,
- b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa utilizado, métodos

de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

SECCIÓN VII PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo Innumerado 337.- Normas de protección contra incendios.- Todo proyecto urbano arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y deberán observar adicionalmente las Normas Especiales contempladas en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Las construcciones en áreas patrimoniales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Protección contra Incendios en todo cuanto técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio baldío, con vegetación, o área densamente arbolada, está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas.

SECCIÓN VIII ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Artículo Innumerado 338.- Accesibilidad universal.- Toda persona, sin importar su edad, género, etnia, condición física, psíquica y/o sensorial, tiene derecho a interactuar socialmente y a desarrollar sus aptitudes y potencialidades en las diversas esferas de la actividad cotidiana, hacer uso y disfrutar autónomamente de todos los servicios que proporciona la comunidad.

Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observar las normas de accesibilidad universal vigentes establecidas por el ente rector nacional.

SECCIÓN IX PATRIMONIO CULTURAL

Artículo Innumerado 339.- Bienes y áreas patrimoniales.- Los bienes y áreas patrimoniales, los sitios arqueológicos y su entorno natural y paisajístico ubicados en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito serán sujetos de investigación, planificación, protección, difusión y gestión de conformidad con lo estipulado en la normativa específica vigente.

CAPÍTULO IX DEL ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I GENERALIDADES

Artículo Innumerado 340.- Definición Única de Espacio Público.- Es todo suelo o bien público de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de uso público que en su conjunto, organiza y moldea a la ciudad.

Es un espacio versátil y adaptativo en el que todas las personas tienen derecho a acceder, estar, interactuar y/o circular libremente, donde coexisten diversidad de actividades permitidas individuales, colectivas, simbólicas, de intercambio y diálogo, en el que se desarrolla la vida cotidiana en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad; contiene infraestructura y servicios en general para garantizar su funcionalidad y calidad del hábitat desarrollados en el espacio físico aéreo, superficie y subsuelo del Distrito Metropolitano de Quito.

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

Artículo Innumerado 341.- Sistema de espacio público.- El sistema de espacio público está constituido por la relación e integración entre bienes de propiedad pública de uso público y bienes de propiedad privada que lo complementan.

La determinación de los bienes de propiedad privada del presente capítulo como parte del sistema de espacio público no supone la modificación de la titularidad del derecho de dominio.

Artículo Innumerado 342.- Los componentes del sistema espacio público.- Constituyen componentes del sistema del espacio público los siguientes, los mismos que tendrán planificación y gestión propia, según su naturaleza:

1. **Espacio Público:** Es el suelo o bien de dominio público destinado al uso público como las vías, calles, senderos, bulevares, alamedas, pasajes, chaquiñanes, escalinatas, parques lineales, parques, plazas, miradores, y otros determinados en la normativa nacional y metropolitana, así como sus subcomponentes y elementos que forman parte de las diferentes infraestructuras.
2. **Espacio público condicionado:** Es el suelo o bien de dominio 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, cuyo uso y disfrute es a través de la contemplación y que cumplen funciones ecológicas o ambientales.
También se considera como espacio público condicionado al bien de uso público que requiere de una gestión especial, como el mercado, casa comunal, concha acústica u otros de servicio comunitario que se encuentren determinados en la normativa nacional y metropolitana.
3. **Espacios complementarios:** Son todos los suelos o bienes de dominio público o privado que no corresponden a los bienes públicos de uso público previstos en la normativa nacional y metropolitana vigente, pero se relacionan o complementan a estos últimos bienes por los siguientes casos:
 - a) Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos destinados al uso público.

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

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

Artículo Innumerado 343.- De la categorización del sistema de espacio público.- La categorización del sistema de espacio público comprende cuatro niveles multi-escala desde una escala general hasta una específica, y a su vez, se relacionan con los diferentes tipos de infraestructuras que permiten la funcionalidad del sistema. La categorización se organiza de la siguiente manera, los mismos que se detallan en el anexo correspondiente del presente instrumento:

- a) **Nivel I:** Grupos del sistema de espacio público
- b) **Nivel II:** Tipos de espacios del sistema
- c) **Nivel III:** Subcomponentes del espacio público
- d) **Nivel IV:** Mobiliario urbano
- e) Tipos de infraestructura (transversal)

Artículo Innumerado 344.- De los niveles I y II del espacio público.- Constituyen los niveles I y II del espacio público los siguientes:

- a) **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 y las cabeceras urbanas de parroquiales rurales, de conformidad con cada planificación municipal.

La red vial cantonal urbana está conformada por:

- i. Vía expresa
- ii. Vía arterial
- iii. Vía colectora
- iv. Vía local (que incluye senderos, pasajes peatonales y escalinatas)
- v. Vía especial (aéreo-suspendida, férreas, red subterránea de transporte público, entre otros)

- b) Red de parques:** 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.

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.

La red de parques distritales estará conformada por:

- i. Parque Metropolitano Ecológico
- ii. Parque Metropolitano Urbano
- iii. Parque de Ciudad
- iv. Parque Lineal
- v. Parque Vecinal
- vi. Parque de Cercanía
- vii. Bulevar
- viii. Parque de bolsillo
- ix. Parque Infantil

- c) Red de plazas:** 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.

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.

La red de plazas estará conformada por:

- i. Plaza Mayor
- ii. Plaza Central
- iii. Plaza Menor
- iv. Plazoleta

- d) **Red de miradores:** 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; y/u otro tipo que sea punto de interés escénico o paisajístico. La función principal es la promoción turística y educativa.

La red de miradores estará conformada por

- i. Mirador urbano
- ii. Mirador rural
- iii. Corredor o ruta de contemplación

- e) **Áreas de revitalización y verde urbano:** 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.

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.

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.

La red de áreas de revitalización y verde urbano estará conformada por:

- i. Jardín urbano
- ii. Jardín de lluvia
- iii. Huerto urbano
- iv. Cancha recreativa
- v. Área verde de conversión
- vi. Área gris de conversión

Artículo Innumerado 345.- De los niveles I y II del espacio público condicionado.- Constituyen los niveles I y II del espacio público condicionado los siguientes:

- a) **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, cuyo uso y disfrute es a través de la contemplación y que cumplen funciones ecológicas o ambientales, y se encuentran conformados por:

- i. Quebrada
- ii. Río
- iii. Talud
- iv. Otros similares

b) **Destinado al servicio comunitario:** Son los bienes públicos de uso público destinados al servicio comunitario que requieren de una gestión especial que se encuentren determinados en la normativa nacional y metropolitana y se encuentran conformados por:

- i. Casa comunal
- ii. Mercado
- iii. Espacio deportivo recreativo
- iv. Balneario
- v. Otros al servicio comunitario

Artículo Innumerado 346.- Del nivel I de los espacios complementarios.- Constituye el nivel I del espacio complementario los siguientes:

- a) **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.
- b) **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 los bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.

- c) **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 de parques para el acceso público y disfrute de las personas.
- d) **Plazas complementarias:** Son suelo o bienes públicos o privados que poseen las características y funcionalidad de una plaza, y que complementan a la red de plazas para el acceso público y disfrute de las personas.
- e) **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.
- f) **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 destinados al uso público, los mismos que mejoran la funcionalidad.

SECCIÓN II DE LA PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo Innumerado 347.- De la planificación del espacio público.- La planificación, gestión y ejecución del espacio público y el sistema de espacio público se instrumentaliza a través de un plan complementario al Plan de Uso y Gestión del Suelo denominado Plan Maestro de Espacio Público, que será aprobado a través de ordenanza.

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

El plan contempla, como mínimo:

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

Artículo Innumerado 348.- Elaboración del Plan maestro de espacio público.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con los órganos municipales correspondientes, estará a cargo de la elaboración del Plan Maestro de Espacio Público.

PARÁGRAFO I DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO

SUB PARÁGRAFO I DE LAS CATEGORÍAS Y TIPOLOGÍAS VIALES

Artículo Innumerado 349.- De las categorías viales.- Es la clasificación de las vías, de acuerdo a sus características y funcionalidad:

- a) **De las vías expresas.-** Son vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados.
- b) **De las vías arteriales.-** Son vías que enlazan las vías expresas y vías colectoras.
- c) **De las vías colectoras.-** Son vías que tienen como función colectar el tráfico de las zonas locales para conectarlos con los corredores arteriales, bajo el principio de predominio de la accesibilidad sobre la movilidad. Enlazan las vías arteriales y las vías locales.
- d) **De las vías locales.-** Constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan entre ellas y con otras vías de mayor jerarquía. Las vías locales se subclasificarán conforme al anexo técnico de la presente ordenanza.
- e) **De las vías especiales.-** Son todas aquellas que por sus características no se ajustan a la clasificación establecida.

Artículo Innumerado 350.- De las tipologías viales.- Es el 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.

- a) **Vialidad existente.-** Corresponde a las vías de categoría local, colectora, arterial, expresa o especial incluidas en la trama vial del Distrito Metropolitano de Quito.
- b) **Trazados viales aprobados.-** Son las vías aprobadas en sus diferentes categorías, que contienen todas las características técnicas establecidas para su diseño, de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- c) **Vías proyectadas.-** Son proyecciones de vías que se encuentran planificadas en los mapas viales, con la finalidad de mejorar la conectividad del sector y de la ciudad.

SUB PARÁGRAFO II DE LA PLANIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO

Artículo Innumerado 351.- De la planificación del sistema vial cantonal urbano.- Tiene por objeto el desarrollo de la vialidad del suelo urbano, de las cabeceras urbanas de las parroquias rurales y de aquellas vías que, de conformidad con la planificación complementaria, estén ubicadas en suelo de expansión urbana en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, con el propósito de mejorar las condiciones de movilidad y accesibilidad mediante la integración de redes viales.

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

Artículo Innumerado 352.- De la planificación de la red vial principal.- La planificación de las vías expresas, arteriales y colectoras, se realizará dentro de los instrumentos de planificación correspondientes y estará a cargo del órgano responsable de la movilidad, en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas o quien asumiera sus competencias y las administraciones zonales correspondientes.

La planificación de la red vial principal del Distrito Metropolitano de Quito se incorporará al Plan de Uso y Gestión del Suelo y podrá ser revisada y actualizada a través de planes urbanísticos complementarios.

Artículo Innumerado 353.- De la planificación de la vialidad en planes urbanísticos complementarios.- La vialidad planificada dentro de la formulación de un plan urbanístico complementario, estará a cargo del órgano responsable de la movilidad en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y la administración zonal correspondiente, y será aprobada a través de la ordenanza que apruebe el plan.

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

En los casos que un plan urbanístico complementario, de acuerdo al ordenamiento territorial y el planeamiento urbanístico, requiera la planificación de vías localizadas en suelo rural, se deberá

coordinar con la administración zonal correspondiente, el órgano responsable de la movilidad, el gobierno autónomo descentralizado parroquial, y el gobierno autónomo provincial de ser el caso.

Artículo Innumerado 354.- De la planificación de la vialidad local urbana.- La planificación de la vialidad local urbana estará a cargo de la administración zonal correspondiente. En el caso de las vías locales en las cabeceras urbanas de las parroquias rurales que se encuentren en clasificación de suelo urbano, la ejecución de esta competencia se coordinará con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales.

La planificación de la vialidad local de las administraciones zonales se realizará en base a los lineamientos emitidos por el órgano responsable de la movilidad.

La planificación de las vías locales deberá ser validada por el órgano responsable de la movilidad, previo informe de conformidad con el ordenamiento territorial por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

La planificación de las vías locales referidas en este artículo será aprobada a través de resolución por parte del Concejo Metropolitano de Quito, previo conocimiento y resolución de la Comisión de Uso de Suelo.

Artículo Innumerado 355.- De la vialidad local en unidades de actuación urbanística.- La vialidad local, incluyendo el trazado vial definitivo, resultante de la gestión de suelo en unidades de actuación urbanística propuestas serán aprobadas en la Resolución Administrativa que apruebe estos instrumentos.

Artículo Innumerado 356.- De la vialidad local en procesos de habilitación de suelo.- La vialidad local resultante de procesos de urbanizaciones y subdivisiones serán aprobadas dentro del acto administrativo que apruebe estos instrumentos.

Artículo Innumerado 357.- Contenidos mínimos de la planificación de la vialidad.- La planificación vial, en los diferentes instrumentos de aprobación deberá contener, lo siguiente:

- a) **Memoria técnica.-** Incluye las consideraciones territoriales que determinan las decisiones de la planificación de la vialidad de acuerdo al ordenamiento territorial.
- b) **Mapas viales.-** Son los mapas que contienen la planificación de la vialidad en los diferentes instrumentos de planificación u ordenanzas que las aprueben, y deberán contener la identificación de la categorización, tipología y especificaciones técnicas, para cada una de las vías.
- c) Otros requeridos por el órgano responsable de la movilidad, que se originen del análisis de la propuesta presentada.

Artículo Innumerado 358.- Actualización de la cartografía vial del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- La vialidad en sus diferentes categorías y tipologías, que se originen de la aprobación a través de instrumentos de planificación, gestión, ordenanzas y resoluciones del Concejo Metropolitano, actos administrativos correspondientes, actualizarán los mapas viales del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SUB PARÁGRAFO III DE LOS TRAZADOS VIALES

Artículo Innumerado 359.- De los trazados viales.- El trazado vial es el diseño de una vía, teniendo en cuenta la forma geométrica que tendrá con relación al servicio que prestará, sus dimensiones físicas y su relación con el terreno.

Artículo Innumerado 360.- Aprobación de los trazados viales.- Los trazados viales propuestos por las administraciones zonales y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas que sean resultado de la planificación de vías proyectadas que consten en un instrumento debidamente aprobado por el Concejo Metropolitano, sus diseños definitivos serán validados y aprobados por el órgano responsable de la movilidad, a través de resolución administrativa, previo informe de cumplimiento de reglas técnicas emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Las propuestas de trazados viales serán elaboradas en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

En caso de que las administraciones zonales o la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas determinen la necesidad de ejecutar una vía cuyo trazado no se encuentre aprobado dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo o un plan urbanístico complementario, deberán alcanzar su aprobación del Concejo Metropolitano vía resolución, previo dictamen favorable de la Comisión de Uso de Suelo y haber obtenido el informe favorable del órgano responsable de la movilidad y el informe de cumplimiento de reglas técnicas por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Artículo Innumerado 361.- Elementos de la infraestructura vial.- Las vías están constituidas por los siguientes elementos: calzadas, aceras, parterres, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, cruces peatonales y todos los componentes funcionales y operativos que se contemplan en la normativa nacional y metropolitana vigente, según la categorización y tipología de cada vía.

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

Artículo Innumerado 362.- Replanteo Vial.- Es la determinación del eje de la vía y las afectaciones reales en territorio, a través de la medición de distancias, ángulos, y demás elementos que constituyen la vía, para lo cual se observarán los procedimientos, grado de precisión y tolerancia de errores indicados en el anexo de la presente ordenanza.

Los replanteos viales para vías locales de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, serán emitidos por las Administraciones Zonales dentro del ámbito de su circunscripción territorial. Para las vías arteriales, expresas y colectoras de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, el replanteo vial será emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

SECCIÓN III

DE LA GESTIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo Innumerado 363.- De la gestión y regulación del sistema de espacio público.- La gestión y regulación del sistema de espacio público y sus componentes, se realizará mediante ordenanza metropolitana.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado de la elaboración de la ordenanza de gestión y regulación del sistema de espacio público.

Para la aplicación de la presente sección se entenderá lo siguiente:

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.

Cuando cualquier persona natural o jurídica, como parte de las obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa metropolitana vigente, realice intervenciones en el espacio público, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas será la encargada de emitir un certificado de conformidad técnica de las referidas intervenciones.

Artículo Innumerado 364.- Inventario georreferenciado de espacio público.- El inventario georreferenciado de espacio público es el registro georreferenciado de los componentes subcomponentes y elementos del sistema de espacio público del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la categorización establecida en el presente parágrafo.

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

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con el órgano responsable de la movilidad, ambiente e instituciones que, en el ámbito de sus competencias, ejerzan rectoría sobre el espacio público serán responsables del desarrollo y actualización del inventario del Sistema de Información Geográfica de Espacio Público (SIGEP), de conformidad con el protocolo que el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda emita para el efecto.

Artículo Innumerado 365.- Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP).- El Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP) son fichas técnicas que contienen información pública y completa del espacio público, como: ubicación, número de identificación, superficie y/o longitud según sea el caso, categoría, actividades específicas permitidas e infraestructura.

Será desarrollado por el órgano responsable de territorio, hábitat y vivienda.

Artículo Innumerado 366.- Financiamiento para el desarrollo del espacio público.- El financiamiento para el desarrollo del espacio público podrá provenir de la gestión propia que las entidades encargadas de su administración efectúen, de un porcentaje de presupuesto municipal destinado para el efecto, de la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo o de los recursos provenientes del valor por concepto de concesión onerosa de derechos únicamente para los usos determinados en la legislación nacional vigente, siempre y cuando exista un proyecto que se haya calificado para formar parte del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

Adicionalmente, se podrán definir mecanismos de asociación público-privado para el financiamiento y/o desarrollo de obras del espacio público.

SECCIÓN IV DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y LA NORMA TÉCNICA DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo Innumerado 367.- Estándares urbanísticos para espacio público.- Los estándares urbanísticos cuya aplicación afecte al espacio público, considerarán al menos los siguientes aspectos:

- a) Suelos de cesión en los procesos de habilitación de construcción y urbanización en los componentes que corresponde al espacio público.
- b) Parámetros urbanísticos de dotación de espacios públicos para movilidad y áreas verdes de recreación activa y pasiva.
- c) Accesibilidad al medio físico y al espacio público.
- d) Relación entre suelo de propiedad pública y privada, relacionado al sistema de espacio público.

Artículo Innumerado 368.- Intervenciones por aplicación de los estándares urbanísticos.- Las intervenciones en espacio público que requieran ser realizadas por motivo de la aplicación de los estándares urbanísticos deberán cumplir con las reglas técnicas, autorizaciones, disposiciones y procedimientos previstos en la normativa metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 369.- Norma técnica de espacio público.- La norma técnica de espacio público se desarrollará, modificará o actualizará en función a las categorías de los componentes, subcomponentes y elementos del sistema del espacio público, y deberá cumplir por lo menos con las siguientes consideraciones, según el espacio público:

- a) Accesibilidad y circulación: Incluye la intermodalidad, accesibilidad universal, seguridad vial.
- b) Seguridad: Iluminación de calidad, espacios vivos y activos, y todas las estrategias de diseño urbano que mejore la percepción de seguridad.
- c) Inclusión: Estrategias de diseño para Grupos de Atención Prioritaria (GAP) y en general, personas de todas las edades y habilidades; espacios para la diversidad cultural.
- d) Cohesión social: Condiciones para espacios polifuncionales, lúdico, ocio, contemplación, encuentro, recreación, culturales, otros.
- e) Ecología y ambiente: Equilibrio entre la infraestructura antrópica y patrimonio natural; estrategias de diseño urbano sensible al agua; vegetación adaptada a espacios urbanos.

- f) Salud: Estrategias para disminuir el impacto de la alta radiación; respuesta y recuperación ante cualquier tipo de emergencia sanitaria; así como también, los beneficios de la naturaleza para la salud mental y otras.
- g) Confort: Confort térmico o protección o aprovechamiento frente a los diferentes tipos de climas; confort acústico o mitigar el impacto de ruidos; espacio y mobiliario de estancia.
- h) Comercio: Establecer condiciones para mercados abiertos, ferias, kioskos u otro tipo de comercio que se admita en el espacio público, así como la relación entre el comercio en espacio privado y espacio público.

CAPÍTULO X DE LAS REGLAS TÉCNICAS

Artículo Innumerado 370.- Reglas Técnicas.- Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuva al orden público y la convivencia ciudadana.

Artículo Innumerado 371.- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- Son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad.

Se emitirán bajo la denominación de “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” y podrán ser modificadas vía resolución por la máxima autoridad administrativa o su delegado.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus órganos e instituciones competentes hará cumplir lo dispuesto en esta sección, en los instrumentos de planificación y en las reglas técnicas que se expidan en aplicación del mismo.

CAPÍTULO XI DE LAS INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO

Artículo Innumerado 372.- Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento específicos.- Las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de planificación y gestión para la habilitación del suelo o edificación, el espacio público y estándares urbanísticos serán expedidos vía resolución administrativa por la entidad metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda, atendiendo a las necesidades de la gestión, a excepción de los flujos de procedimiento para aplicación y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos que serán expedidos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en calidad de órgano encargado de la operación urbana.

CAPÍTULO XII INSCRIPCIÓN DE LAS AFECTACIONES

Artículo Innumerado 373.- Inscripción de las afectaciones.- Las afectaciones resultantes de la determinación de zonas de protección especial, unidades de actuación urbanística y las afectaciones viales deberán constar en el certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad y en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM). Aquellas afectaciones que correspondan a las zonas de

protección aeroportuaria, a las zonas de susceptibilidad y amenazas, deberán reflejarse en los correspondientes Informes de Regulación Metropolitana (IRM).

Todas las afectaciones deberán ser revisadas en las actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes urbanísticos complementarios.

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

SECCIÓN I DEL CONTROL TERRITORIAL

Artículo Innumerado 374.- Objetivos del control territorial.- El control del uso y gestión del suelo tiene los siguientes objetivos:

- a) Realizar controles a las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas vigentes.
- b) Verificar que las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias metropolitanas urbanísticas.
- c) Establecer las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Artículo Innumerado 375.- Del control territorial.- La actuación metropolitana en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administrado, reguladas en este Título y en el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, estén de acuerdo con las normas administrativas, instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas vigentes.

Los controles se realizarán a través del órgano responsable del control del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con este Título y el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente.

El órgano responsable del control, en el ámbito de sus competencia, verificará el cumplimiento de los planes, programas y proyectos presentados por el promotor o administrado que se desarrollen por motivo de aplicación y ejecución de los estándares urbanísticos, en cumplimiento de la normativa metropolitana vigente.

En toda habilitación de suelo y edificación que se ejecute en el Distrito Metropolitano de Quito se deberá publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la ejecución de obras o el proceso constructivo. La falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y

licencias, en cuyo caso, una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan, y en cumplimiento al debido proceso.

SECCIÓN II DE LAS ACTUACIONES DE CONTROL TERRITORIAL

Artículo Innumerado 376.- Actuaciones de control territorial.- El control de la habilitación del suelo y la edificación se podrá realizar a través de las siguientes actuaciones, sin perjuicio de las demás actuaciones que el órgano responsable del control pueda realizar, en el ámbito de sus competencias:

1. Controles aleatorios.
2. Auditoría técnica de las entidades colaboradoras.

Artículo Innumerado 377.- Controles aleatorios.- Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo, edificación, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la entidad competente, realizará los controles aleatorios en los términos previstos en el régimen administrativo de licenciamiento metropolitano urbanístico.

El certificado de conformidad de finalización de ejecución de obras en habilitación del suelo o del proceso constructivo en edificaciones, de acuerdo con el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, es el documento mediante el cual la Agencia Metropolitana de Control avala el cumplimiento de la ejecución del proyecto conforme a la licencia metropolitana urbanística correspondiente.

Artículo Innumerado 378.- Auditoría técnica de las entidades colaboradoras.- El órgano responsable del control en coordinación con las autoridades administrativas otorgantes, posterior a la emisión de la licencia metropolitana urbanística de habilitación o edificación, podrán iniciar un proceso de auditoría debidamente motivado para verificar el cumplimiento de normas administrativas, y reglas técnicas, en la emisión de los certificados de conformidad por parte de las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, de oficio o por pedido de las autoridades administrativas otorgantes de las licencias metropolitanas urbanísticas.

La autoridad administrativa otorgante será la competente para realizar la revisión técnica y emisión de informes sobre los hallazgos generados en el proceso de auditoría, mismos que deberán ser remitidos al órgano responsable del control para las acciones correspondientes.

El procedimiento administrativo de auditoría será establecido por el órgano responsable del control mediante resolución administrativa.

SECCIÓN III CONTROL EN LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo Innumerado 379.- Proyectos financiados con los recursos de la Concesión Onerosa de Derechos.- Los proyectos que sean financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos serán sujetos de seguimiento y supervisión por el órgano encargado de la operación urbana, a fin de verificar que cumplan con las condiciones técnicas, económicas, financieras, legales y administrativas que se establecieron para su ejecución.

SECCIÓN IV CONTROL DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

Artículo Innumerado 380.- Cumplimiento del estándar de edificabilidad.- El órgano responsable del control del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito efectuará inspecciones técnicas y de control en los proyectos de edificación que implementen el estándar de edificabilidad.

Una vez que se encuentre emitida la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20), el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, deberá efectuar las inspecciones técnicas in-situ, durante la construcción del proyecto, para comprobar el cumplimiento de los estándares de edificabilidad establecidos en la respectiva licencia.

Será competencia del órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito establecer el esquema de visitas para la correcta verificación de cada punto de los estándares de edificabilidad.

Finalizado el proceso constructivo se efectuará la inspección final de la obra que permitirá la verificación del cumplimiento de los estándares de edificabilidad, y habilitará la emisión del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo por parte del órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito.

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

Artículo Innumerado 381.- Inspecciones de control del estándar de edificabilidad.- En las edificaciones que hubieren accedido a edificabilidad máxima y una vez obtenido el certificado de habitabilidad y finalizado el proceso constructivo, el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, efectuarán obligatoriamente cada dos (2) años durante los primeros diez (10) años de la edificación, una inspección de control para verificar los estándares de edificabilidad, establecidos en el informe de calificación efectuado por las entidades colaboradoras, se sigan manteniendo en funcionamiento.

La cuantía de la tasa o tarifa por la emisión del informe de inspección anual, según corresponda a cada caso, que aplicará el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, será equivalente al 1,5% de aquellas previstas para la emisión del certificado de finalización del proceso constructivo.

El monto resultante de la aplicación de la tasa o tarifa será pagado antes de la inspección por parte de los propietarios o copropietarios, obligación que constará en la escritura pública de declaratoria de propiedad horizontal.

Artículo Innumerado 382.- Dispositivos de medición.- Los proyectos deberán incluir dispositivos y/o mecanismos de monitoreo y medición de los estándares de edificabilidad calificados, según lo establecido en la regla técnica del estándar de edificabilidad.

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

Artículo Innumerado 383.- Actas de verificación.- El órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, en cada una de las inspecciones técnicas y de control del proyecto constructivo, emitirán actas de verificación conforme lo estipulado en la normativa metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 384.- Obligaciones del administrado.- Los proyectos calificados y aprobados por el estándar de edificabilidad deben implementar y mantener en óptimo funcionamiento los sistemas de instalaciones que fueron incorporados en la edificación en cumplimiento de los estándares de edificabilidad.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil sobre la estructura e infraestructura del edificio, será además obligación del promotor o constructor del proyecto, el entregar a la administración o directiva de la edificación las garantías vigentes de todos los equipos e instalaciones reportadas para cumplir con el estándar de edificabilidad.

A estas garantías les acompañarán los planos arquitectónicos para los estándares y lineamientos mínimos de obligatorio cumplimiento; y una memoria técnica para los estándares que aplican según el sistema de puntaje del estándar de edificabilidad, que establezca con claridad los parámetros técnicos de mantenimiento y operación de los equipos, para garantizar el correcto y continuo funcionamiento de los sistemas del estándar de edificabilidad. En el ejercicio de la inspección bianual o cuando se estime necesario, el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito podrá hacer uso de este manual e incluso solicitar auditorías técnicas de cumplimiento a la administración o directiva de la edificación.

El propietario o los copropietarios frentistas serán responsables de mantener, a su costo, aquellos bienes de uso público que por la aplicación de estándares urbanísticos en espacio público hayan sido construidos o desarrollados por el promotor del proyecto, de conformidad a lo previsto en la normativa metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 385.- Modificación a los Sistemas del Estándar de Edificabilidad.- Los promotores, propietarios o copropietarios de las edificaciones podrán adecuar el proyecto aprobado, presentando un proyecto modificadorio a los sistemas del estándar de edificabilidad que podrían haber dejado de operar, para lo cual se sujetarán al procedimiento de certificación de planos y licenciamiento urbanístico-arquitectónico. En tales circunstancias, los sistemas previstos en el proyecto modificadorio garantizarán, al menos, el mismo rendimiento que el sistema que se pretende modificar o suplantar.

CAPÍTULO XIV DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS

Artículo Innumerado 386.- Consideraciones generales.- La determinación de las sanciones previstas en este capítulo por parte de la autoridad responsable del control, no eximen de

responsabilidad al administrado de cumplir con las obligaciones y correctivos, previstos en este Título, por los que se le sancionó.

Dentro del procedimiento administrativo sancionador, el órgano responsable del control podrá aplicar como medida provisional o cautelar, la suspensión de la obra, sin perjuicio de aplicar las establecidas en la normativa nacional vigente.

El órgano responsable del control emitirá los criterios para determinar el valor de las multas en función del principio de proporcionalidad establecidos en la normativa nacional vigente, mediante acto administrativo de carácter normativo.

SECCIÓN I EN HABILITACIÓN DEL SUELO

PARÁGRAFO I INFRACCIONES LEVES

Artículo Innumerado 387.- Infracciones leves.- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde el diez por ciento (10%) de un salario básico unificado, hasta cincuenta (50) salarios básicos unificados, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de carácter civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Fraccionar el suelo sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente contraviniendo con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. Se aplicará el máximo de la sanción prevista en este artículo cuando:
 - i. Se fraccione un lote en suelo con clasificación rural.
 - ii. Se fraccione un lote en suelo con uso de protección ecológica.
 - iii. Se fraccione un lote en suelo catalogado con alta amenaza por el órgano metropolitano responsable de la seguridad.

Cuando el fraccionamiento se realiza sin fines comerciales, se sujetará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

- b) Realizar obras de habilitación de suelo, excediendo o incumpliendo lo permitido en la licencia metropolitana urbanística.
- c) Obstaculizar o impedir la ejecución de las actuaciones de control territorial.
- d) Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros, sin contar con los permisos de ocupación exclusiva y temporal del espacio público previstos en la normativa metropolitana vigente.
- e) No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras.
- f) No publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras de conformidad a lo previsto en este título.
- g) No contar con las condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obra, de conformidad a lo que establece la normativa nacional vigente.

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

En el caso de que la autoridad sancionadora verifique que la infracción puede constituirse en un tipo penal, notificará a la fiscalía.

Artículo Innumerado 388.- Correctivos.- Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y las medidas cautelares se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción artículo 358, letra:	Término para remediación (días)	Correctivo
a	30	Obtención de la licencia respectiva
b	30	Cumplir con lo establecido en la licencia
c	Inmediato	Permitir el control
d	Inmediato	Desocupación del espacio público u obtención de la autorización respectiva
e	Inmediato	Notificación a la autoridad competente
f	Inmediato	Remediación (cumplir con la obligación)

g	Inmediato	Desarrollar y aplicar el plan de seguridad
---	-----------	--

PARÁGRAFO II
INFRACCIONES GRAVES

Artículo Innumerado 389.- Infracciones graves.- Constituyen infracciones graves derivadas de habilitación del suelo, y serán sancionadas con una multa equivalente entre cincuenta (50) y cien (100) salarios básicos unificados de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de orden civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Comercializar de cualquier forma y por cualquier medio, lotes derivados de un proceso de fraccionamiento que no cuenten con las respectivas licencias metropolitanas urbanísticas o autorizaciones.
- b) Ocasionar, durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a personas, y/o bienes de terceros, siempre y cuando se incumpla con las condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obra establecidas en la normativa nacional vigente.
- c) Ocasionar, durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos. Esta infracción será sancionada con la suspensión inmediata de la obra y el reintegro al estado original de los bienes públicos a costo del administrado.
- d) Excavar, desbanicar o rellenar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional.
- e) Realizar movimientos de tierras, sin contar con la autorización administrativa correspondiente.
- f) La reincidencia en el cometimiento de las infracciones leves previstas en el artículo precedente.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en este artículo se sancionará con el máximo de la sanción prevista.

En el caso de que la autoridad sancionadora verifique que la infracción puede constituirse en un tipo penal, notificará a la fiscalía.

Artículo Innumerado 390.- Correctivos.- Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción artículo 360, letra:	Término para correctivo (días)	Correctivo
---------------------------------	--------------------------------	------------

a	Inmediato	Suspensión de la comercialización hasta la obtención de la licencia
b	30	Aplicar las condiciones de seguridad
c	30	Restauración del espacio público al estado original
d	Inmediato	Restituir al estado original
e	30	Suspensión de la intervención
f	Inmediato	El correctivo que corresponda según la infracción cometida de conformidad al artículo 372 de este título

SECCIÓN II EN EDIFICACIÓN

PARÁGRAFO I INFRACCIONES LEVES

Artículo Innumerado 391.- Infracciones leves.- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde el diez por ciento (10%) de un salario básico unificado, hasta cincuenta (50) salarios básicos unificados, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de carácter civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente. Se aplicará el máximo de la sanción prevista en este artículo cuando:
 - i. Se edifique en espacio público
 - ii. Se edifique en propiedad privada de terceros
 - iii. Se edifique en suelo con uso de protección ecológica.
 - iv. Se edifique dentro del cono de aproximación del aeropuerto
 - v. Se edifique en predios que no cuenten con el certificado de conformidad de finalización de obra para procesos de habilitación de suelo.

- b) Edificar incumpliendo o excediendo con lo estipulado en la licencia metropolitana urbanística o autorización respectiva. Se aplicará el máximo de la sanción prevista en este artículo, aplicando los factores previstos en este artículo, cuando:
- i. Se edifique excediendo la altura o número de pisos máximos, forma de ocupación, y/o coeficientes de ocupación de suelo (COS P. Baja y COS Total), establecidos en el PUGS y planes parciales.
 - ii. Se edifique sin cumplir con las normas locales y nacionales de accesibilidad universal.
 - iii. Se edifique sobre fajas de protección de quebradas, taludes y ríos.
 - iv. No se realice el reforzamiento estructural en edificaciones sujetas al procedimiento de reconocimiento y/o regularización de edificación preexistentes.
- c) Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros, sin contar con los permisos de ocupación exclusiva y temporal del espacio público previstos en la normativa metropolitana vigente.
- d) No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras, y de reforzamiento estructural en edificaciones sujetas al procedimiento de reconocimiento y/o regularización.
- e) No cumplir con el cronograma de ejecución de obras para el reforzamiento estructural en edificaciones sujetas al procedimiento de reconocimiento y/o regularización, que constituye parte de la licencia metropolitana urbanística.
- f) No publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras de conformidad a lo previsto en este título.
- g) Obstaculizar o impedir la ejecución de las actuaciones de control territorial.
- h) No contar con licencia metropolitana urbanística LMU-20 simplificada.
- i) No contar con las condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obra de conformidad a lo que establece la normativa nacional vigente.

En las edificaciones de hasta 120 m² totales de construcción, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,002 por cada metro cuadrado de la edificación.

En las edificaciones que superan 120 m² hasta los 240 m² de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,004 por cada metro cuadrado de la edificación; y,

En las edificaciones que superan 240 m² hasta los 600 m² de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,008 por cada metro cuadrado de la edificación.

En los casos de edificaciones que superan los 600 m² de construcción total se aplicará la multa prevista en el primer inciso de este artículo.

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

En el caso de que la autoridad sancionadora verifique que la infracción puede constituirse en un tipo penal notificará a la fiscalía.

Artículo Innumerado 392.- Correctivos.- Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones leves, se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción artículo 362, letra:	Término para correctivo (días)	Correctivo
a	30	Obtención de la licencia respectiva o Derrocamiento si aplica
b	30	Obtención de la licencia respectiva o Derrocamiento si aplica
c	Inmediato	Desocupación del espacio público u obtención del permiso correspondiente
d	Inmediato	Notificar a la autoridad correspondiente
e	Inmediato	Cumplir con el cronograma de obras
f	Inmediato	Remediación (cumplir con la obligación)
g	Inmediato	Permitir el control
h	Inmediato	Obtención de la licencia respectiva o Derrocamiento si aplica
i	Inmediato	Desarrollar y aplicar el plan de seguridad

PARÁGRAFO II INFRACCIONES GRAVES

Artículo Innumerado 393.- Infracciones graves.- Constituyen infracciones graves derivadas de edificación, y serán sancionadas con una multa equivalente entre cincuenta (50) y cien (100) salarios básicos unificados de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos o derrocamientos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de orden civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente que provoquen daños en bienes protegidos por la normativa nacional y metropolitana vigente.
Para la determinación del daño, las entidades competentes en relación a los bienes protegidos emitirán un informe técnico.
- b) Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente que suponga un riesgo para la integridad física de las personas.
Para la determinación del riesgo, la entidad competente de la gestión de riesgos emitirá un informe técnico.
- c) Ejecutar obras de relleno de quebradas. En este caso, se aplicará la máxima sanción prevista en este artículo.
- d) Ocasionar, durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a personas, y/o bienes de terceros, siempre y cuando se incumpla con las condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obra, establecidas en la normativa nacional vigente.
- e) Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo, daños a bienes de uso público. Esta infracción será sancionada con la suspensión inmediata de la obra y el reintegro al estado original de los bienes públicos a costo del administrado.
- f) Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas cautelares dictadas por autoridad competente.
- g) Comercializar de cualquier forma y por cualquier medio, edificaciones no cuenten con las respectivas licencias metropolitanas urbanísticas o autorizaciones.
- h) Incumplir con los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima sanción prevista en este artículo.
- i) La reincidencia en el cometimiento de las infracciones leves previstas en el artículo precedente.

En las edificaciones de hasta 120 m² totales de construcción, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,002 por cada metro cuadrado de la edificación.

En las edificaciones que superan 120 m² hasta los 240 m² de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,004 por cada metro cuadrado de la edificación.

En las edificaciones que superan 240 m² hasta los 600 m² de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,008 por cada metro cuadrado de la edificación.

En los casos de edificaciones que superan los 600 m² de construcción total se aplicará la multa prevista en el primer inciso de este artículo.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en este artículo se sancionará con el máximo de la sanción prevista. Así mismo, la autoridad sancionadora solicitará a la autoridad administrativa otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, que proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

En el caso de que la autoridad sancionadora verifique que la infracción puede constituirse en un tipo penal notificará a la fiscalía.

Artículo Innumerado 394.- Correctivos.- Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción artículo 359, letra:	Plazo para correctivo (días)	Correctivo
a	15	Derrocamiento y reparación de los bienes dañados
b	15	Derrocamiento
c	15	Regresar al estado original de la quebrada
d	30	Aplicar las condiciones de seguridad
e	30	Restauración del espacio público al estado original
f	15	Cumplir con las medidas cautelares
g	Inmediato	Suspensión de la comercialización hasta la obtención de la licencia
h	15	Cumplir con las disposiciones inobservadas o Derrocamiento si aplica

h	Inmediato	El correctivo que corresponda según la infracción cometida de conformidad al artículo 376 de este título
---	-----------	--

SECCIÓN III EN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 395.- Infracciones leves.- Constituye una infracción leve y será sancionada con una multa desde el diez por ciento (10%) de un salario básico unificado, hasta cincuenta (50) salarios básicos unificados, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de carácter civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, la siguiente:

1. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano se requiera la intervención de un profesional para la obtención de una licencia metropolitana urbanística respectiva, éste deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro del título correspondiente en los formularios normalizados.

Los profesionales técnicos competentes serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas, estándares urbanísticos, reglas técnicas vigentes, normativa nacional y metropolitana vigente, y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a la norma vigente.

SEGUNDA.- Los establecimientos que habiendo iniciado el proceso de licenciamiento, amparados en el artículo referente a las actividades preexistentes en uso de suelo prohibido y/o no cumplan con condiciones de implantación, que incumplieran con los señalado en las normas especiales para el licenciamiento, no podrán obtener renovación de LUAE ni iniciar un nuevo proceso de licenciamiento hasta que cumplan con el ordenamiento jurídico vigente.

Para las actividades económicas antes descritas, solo podrán seguir funcionando aquellos establecimientos que hubieren presentado una solicitud de LUAE y obtenido el comprobante de ingreso de trámite emitido por la autoridad administrativa otorgante competente, hasta que la misma otorgue o no la licencia.

TERCERA.- Las asignaciones del número de unidades de vivienda por lote mínimo resultantes de la aplicación de la ordenanza metropolitana No. 0210 sancionada el 12 de abril de 2018 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo, no modifican la información cartográfica aprobada en el Plan de Uso y Gestión

de Suelo, sin embargo, serán registradas de manera independiente a través de una nueva capa cartográfica y generará una nota en el Informe de Regulación Metropolitana para efectos del cumplimiento de la norma asignada.

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

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

SEXTA.- Durante los primeros cinco (5) años desde la designación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como Operador Urbano, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito asegurará mediante transferencia presupuestaria los recursos necesarios para garantizar la operación y atribuciones de dicha entidad, vinculadas con la planificación estratégica y organizacional aprobada por el Directorio de la referida empresa.

SÉPTIMA.- Son Anexos de la presente Ordenanza los siguientes:

- a) Anexo No. 01 “De la aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios”.
- b) Anexo No. 02 “De la categorización del sistema de espacio público y del contenido del instrumento de gestión y regulación”.
- c) Anexo No. 03 “Procedimiento para la emisión de informes técnicos de replanteo vial para determinar afectaciones viales u ocupación de espacio público de todos los tipos de vías en el Distrito Metropolitano de Quito”.
- d) Anexo No. 04 “Equivalencia de aprovechamiento urbanístico PUOS-PUGS”.
- e) Anexo No. 05 “Procedimiento para obtención de LMU 10 en habilitaciones de suelo en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales”

Los referidos anexos podrán ser reformados mediante resolución del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito.

OCTAVA.- Mientras se aprueban los planes viales de las Administraciones Zonales, los Informes de Regulación Metropolitana seguirán siendo emitidos por éstas, dentro del ámbito de su circunscripción territorial.

NOVENA.- A partir de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en caso de no existir un pronunciamiento oficial por parte de la autoridad agraria nacional en relación a la solicitud realiza por el GAD del Distrito Metropolitano de Quito referente a la autorización de cambio de uso de suelo de clasificación rural a industrial, los predios con uso de suelo industrial en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, que en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo se hayan localizado en suelo rural, deberán solicitar la autorización de la autoridad agraria nacional previo a su licenciamiento.

El órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda realizará el trámite pertinente de acuerdo a los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.

DÉCIMA.- Para los lotes de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), cuya ordenanza sea derogada de manera expresa por el Concejo Metropolitano, se les asignará los datos de aprovechamiento urbanístico de uso de suelo y edificabilidad constantes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, para lo cual se eliminará el Código de Edificabilidad (.PUAE) de la base cartográfica del PUGS.

En los casos que, la asignación de datos del Plan de Uso y Gestión del Suelo genere un mayor aprovechamiento urbanístico en relación al Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente previo a la sanción de la ordenanza que aprobó el PUAE, deberán pagar el valor de la Concesión Onerosa de Derechos por el mayor aprovechamiento, de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

DÉCIMA PRIMERA.- Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales aprobados mediante ordenanza o ingresados a trámite previamente a la sanción de esta ordenanza y que requieran habilitar el suelo a través de fraccionamiento, deberán obtener la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 10 conforme los requisitos y el procedimiento que consta en el Anexo No. 05 “*Procedimiento para obtención de LMU 10 en habilitaciones de suelo en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales*” del presente instrumento.

DÉCIMA SEGUNDA.- Los lotes pertenecientes a asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados a través de una ordenanza aprobada por el Concejo Metropolitano, con base en el procedimiento anterior al establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrán obtener una Licencia Metropolitana Urbanística LMU (20), por una sola vez, con la norma de zonificación de edificabilidad contenida en la ordenanza de aprobación del asentamiento, sin perjuicio de la norma urbanística asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Las condiciones y obligaciones respecto a los sistemas públicos de soporte establecidas en la ordenanza que aprueba el asentamiento regularizado se mantendrán vigentes.

DÉCIMA TERCERA.- El presente instrumento en concordancia con el Plan de Uso y Gestión del Suelo prevalecerá frente a cualquier norma de igual o menor jerarquía que se contraponga, salvo los casos establecidos por la presente ordenanza.

DÉCIMA CUARTA.- Codifíquese la presente ordenanza en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

PRIMERA.- Refórmase el literal a) del artículo 2 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente: “*a. Ordenanzas que contengan Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de Uso y Gestión del Suelo, Planes Urbanísticos Complementarios y sus respectivas reformas.*”.

SEGUNDA.- Refórmase el literal d) del artículo 2 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente: “*d) Ordenanzas sobre declaratorias de áreas de protección especial, patrimonial, ambiental y de amenazas o riesgos.*”

TERCERA.- Elimínese el literal del artículo 2 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito “*f) Ordenanzas de asentamientos humanos de hecho y consolidados*”, y reemplácese por el siguiente “*f) Ordenanza de aprobación de planes viales*”.

CUARTA.- Reemplácese el Artículo 214 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:

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

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

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

- 9) *Implementar herramientas de desarrollo integral, con énfasis en la habilitación del suelo y programas de vivienda en los sectores rural y parroquial;*
- 10) *Administrar y disponer de los bienes muebles e inmuebles, tangibles e intangibles, de su propiedad y, administrar aquellos a su cargo, o a consecuencia de la suscripción de convenios interinstitucionales;*
- 11) *Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el ámbito de sus competencias;*
- 12) *Ejecutar las políticas de desarrollo urbano, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana, establecidas en los instrumentos de planificación territorial.*
- 13) *Gestionar y ejecutar programas, proyectos y operaciones urbanas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.*
- 14) *Adquirir y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el Banco de Suelo.*
- 15) *Administrar y gestionar el Banco de Suelo.*
- 16) *Realizar la subasta pública según lo establecido en la normativa correspondiente.*
- 17) *Coordinar con las entidades municipales en la elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que se financien con recursos de la Concesión Onerosa de Derechos.*
- 18) *Gestionar la obtención de los recursos de financiamiento para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con la planificación municipal, con mayor énfasis en vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.*
- 19) *Recaudar, gestionar y asignar los recursos de la Concesión Onerosa de Derechos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.*
- 20) *Supervisar de manera directa los proyectos e intervenciones gestionados con recursos de la Concesión Onerosa de Derechos.*
- 21) *Gestionar los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.*
- 22) *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.*
- 23) *Crear y administrar el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.*
- 24) *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.*
- 25) *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.*
- 26) *Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.*

QUINTA.- Refórmase el artículo 1670 del Código Municipal vigente por el siguiente texto: “*La Dirección Metropolitana Financiera transferirá a la cuenta de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) los fondos recaudados por concepto de la contribución especial de mejoras generada por inversiones en obras públicas, de acuerdo con las asignaciones del presupuesto municipal, salvo aquellos financiados con deuda cuyo servicio deba ser atendido por el Municipio, y aquellos proyectos ejecutados del catálogo de proyectos de la operación urbana, en cuyo caso estos recursos serán transferidos al órgano encargado de la operación urbana.*”

SEXTA.- Agréguese al artículo 1864 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, como literal d), el siguiente: *“d) Habilitaciones de suelo en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE)”*

SÉPTIMA.- Elimínese del numeral 2 del artículo 1885 del Código Municipal, la frase: *“en base a la autorización del Concejo Metropolitano de Quito dada al proyecto de urbanización mediante Resolución u Ordenanza”*.

OCTAVA.- En el literal a) del artículo 1892 del Código Municipal, elimínese la frase: *“Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva”*.

NOVENA.- En el literal b) del artículo 1892 del Código Municipal, elimínese la frase *“y especial”*.

DÉCIMA.- Sustitúyase el numeral 6 del artículo 1904 del Código Municipal, por el siguiente texto: *“6. Con el informe de la Mesa de Trabajo, el cual incluirá la certificación de cumplimiento de la normativa metropolitana y nacional vigente, incluyendo las normas administrativas y reglas técnicas respectivas, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la LMU (10).”*

DÉCIMA PRIMERA.- En literal b), inciso (i), del artículo 1931 del Código Municipal, elimínese la frase: *“Que el volumen de obra de la nueva edificación no sea superior a 10.000 metros cuadrados”*

DÉCIMA SEGUNDA.- Agréguese como letra g) del Artículo 3651 del Código Municipal lo siguiente: *“g) Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para la ejecución de los instrumentos de gestión del suelo”*; y, reordénense los demás literales.

DÉCIMA TERCERA.- Incorpórese al final de la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, lo siguiente:

“Los trámites que podrán acogerse a lo citado en la presente disposición, son aquellos que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del PUGS, en una de las entidades colaboradoras acreditadas para la verificación del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas para proyectos de habilitación del suelo, edificación y propiedad horizontal.

Podrán acogerse a la citada disposición, los trámites que hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite con fecha anterior a la entrada en vigencia del PUGS, para la emisión del informe preceptivo para intervenciones constructivas mayores a 10.000 metros cuadrados de construcción, emitidos por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informe que es conducente para el inicio de los procesos de verificación de cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas en una de las entidades colaboradoras acreditadas, para la posterior obtención de la LMU en la Administración Zonal respectiva.

Podrán acogerse quienes hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite y presentado todos los requisitos en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para el cálculo de número de unidad de vivienda por lote mínimo, ingresado antes de la entrada en vigencia del PUGS, cuya resolución es conducente para el inicio de los procesos de verificación de cumplimiento de

normas administrativas y reglas técnicas en una de las entidades colaboradoras acreditadas, para la posterior obtención de la LMU en la Administración Zonal respectiva.

También podrá acogerse los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que se encuentren dentro de una de las fases de tratamiento de conformidad a la normativa metropolitana vigente.

Conforme lo señala el Código Orgánico Administrativo, a los trámites que hayan iniciado y presenten observaciones se les otorgará el tiempo establecido por la ley para que estas sean subsanadas, y en caso de que los administrados no las subsanen dentro de este tiempo, el trámite será archivado y no podrá acogerse a lo señalado en la presente disposición.”

DÉCIMA CUARTA.- Refórmase el primer párrafo de la Disposición General Décimo Primera de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por la siguiente: *“Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) y las Resoluciones del Concejo Metropolitano que asignan datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbano arquitectónico, aprobados antes de la vigencia de esta ordenanza y que no hayan sido derogados expresamente por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mantendrán las asignaciones de usos de suelo y edificabilidad que se establecen en el instrumento de su aprobación.*

Los usos de suelo de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) y las Resoluciones del Concejo Metropolitano que asignan datos de zonificación, se homologarán a las denominaciones de uso de suelo del PUGS, manteniendo las compatibilidades vigentes al momento de su aprobación.”

DÉCIMA QUINTA.- Sustitúyase la Disposición General Décimo Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por la siguiente:

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

- 1. Cuando se otorgue un mayor aprovechamiento edificatorio en comparación al otorgado en el PUOS, al momento de obtener la licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas mayores.*
- 2. Cuando se acceda a una mayor compatibilidad de uso de suelo de acuerdo a la actividad específica del CIU, cuando esta no se haya encontrado permitida en el uso de suelo del PUOS, al momento de tramitar la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas.*
- 3. Cuando los predios dentro del Plan de Uso y Ocupación del Suelo no contengan datos de aprovechamiento urbanístico de zonificación de uso de suelo y/o edificabilidad, se utilizarán para el cálculo del valor de la Concesión Onerosa de Derechos los datos de aprovechamiento urbanístico del predio colindante más cercano. En caso de existir predios colindantes con diferentes asignaciones de usos de suelo y zonificación, se utilizará para el cálculo los datos que generen mayor aprovechamiento urbanístico.”*

DÉCIMA SEXTA.- Sustitúyase la Disposición General Quinta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por la siguiente: *“Las intervenciones constructivas*

aprobadas antes de la vigencia de la presente Ordenanza y que requieran realizar un proceso de modificación y/o ampliación de planos se acogerán a las siguientes condiciones:

- 1) Se podrán acoger a la norma con la cual fueron revisados y aprobados, para lo cual la entidad colaboradora revisará y certificará el cumplimiento de normativa y regla técnica metropolitana vigente al momento de la aprobación de dicho proyecto.*
- 2) En caso de proyectos modificatorios, siempre que el coeficiente de ocupación del suelo del Plan de Uso y Gestión del Suelo haya disminuido en comparación al asignado por el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, se permitirá modificar hasta un 25% del área útil del proyecto.*
- 3) En caso de proyectos ampliatorios, se podrá alcanzar el área permitida por el coeficiente de ocupación del suelo asignado por los códigos de edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo en cumplimiento de los estándares urbanísticos correspondientes, las reglas técnicas vigentes y el pago del valor de la concesión onerosa de derechos, en caso de aplicar a un mayor aprovechamiento urbanístico.*
- 4) Si el coeficiente de ocupación del suelo del Plan de Uso y Gestión del Suelo es menor que el del Plan de Uso y Ocupación del Suelo mediante el cual fue aprobado el proyecto, y de no existir edificabilidad general máxima, no se permitirá la ampliación del proyecto.*

DÉCIMA SÉPTIMA.- Incorpórese como Disposición General Vigésima Quinta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, lo siguiente: *“Incorpórese a esta ordenanza como Apéndice C3_3.1_02 “REGLA TÉCNICA DE APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD”*

DÉCIMA OCTAVA.- Refórmase la Disposición Transitoria Novena de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por el siguiente texto: *“En el término de ciento cincuenta (150) días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza el ente responsable del territorio, hábitat y vivienda desarrollará la propuesta de reglas técnicas de los estándares urbanísticos que las requieran, con el fin de dar inicio a las socializaciones correspondientes, para su aprobación por Concejo Metropolitano.”*

DÉCIMA NOVENA.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Décima Tercera de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021 por la siguiente: *“En el término de quince (15) días contados a partir de la aprobación de la presente ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO IV. DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1, DEL USO DE SUELO, TÍTULO I DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, el órgano responsable de la movilidad emitirá la Resolución con los lineamientos técnicos y procedimentales, así como los términos para la presentación de la planificación vial que contenga vías de jerarquía local urbanas por parte de las administraciones zonales”.*

VIGÉSIMA.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Décima Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021 por la siguiente: *“En el plazo de seis (6) meses contados a partir de la emisión de los lineamientos técnicos y procedimentales referidos en la disposición anterior, las administraciones zonales del Distrito Metropolitano de Quito presentarán al órgano responsable de la movilidad, los planes viales de la circunscripción de los territorios de cada administración, que serán enviados al Concejo Metropolitano de Quito para su debida aprobación a través de resolución”.*

VIGÉSIMA PRIMERA.- Sustitúyase la Disposición Final de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por la siguiente: *“DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente.”*

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En un término de noventa (90) días contados a partir de la expedición del presente instrumento, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana expedirá el instructivo técnico para la definición de adosamientos en sectores con formas de ocupación pareada, a ser aplicado por parte de las administraciones zonales.

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

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

CUARTA.- En el término de sesenta (60) días contados a partir de la expedición de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera elaborará el procedimiento para efectuar el cobro monetario equivalente al porcentaje de áreas verdes de aquellos asentamientos humanos de hecho que no hayan sido declarados de interés social.

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

SEXTA.- En el plazo de dieciocho (18) meses, contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con los órganos municipales correspondientes, elaborará el Plan Maestro de Espacio Público para aprobación del Concejo Metropolitano.

SÉPTIMA.- En el término de ciento veinte (120) días contados a partir de la expedición de la presente ordenanza, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá expedir vía resolución el instructivo que contiene el procedimiento para la ejecución de la enajenación forzosa por subasta pública de los lotes cuyos propietarios no se adhieran a la ejecución de la unidad de actuación urbanística.

OCTAVA.- En el término de noventa (90) días contados a partir de la expedición de la presente ordenanza, la Agencia Metropolitana de Control deberá emitir mediante resolución, el proceso de auditoría para verificar el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas, en la emisión de los certificados de conformidad por parte de las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, de oficio o por pedido de las autoridades administrativas otorgantes de las licencias metropolitanas urbanísticas.

NOVENA.- 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.

DÉCIMA.- En el término de sesenta (60) días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana desarrollará el instructivo que contiene los lineamientos para la recepción de áreas verdes para la habilitación del suelo.

DÉCIMA PRIMERA.- En el término de treinta (30) días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana de Gestión Documental y Archivos desarrollará y expedirá un procedimiento para la gestión documental y archivo de los procesos de la Concesión Onerosa de Derechos.

DÉCIMA SEGUNDA.- En el término de noventa (90) días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Secretaría de Movilidad y la Secretaría General de Planificación presentarán para aprobación del Alcalde Metropolitano, la creación de la Unidad de Trazados Viales como parte de la estructura de la Secretaría de Movilidad.

La Administración General asegurará la dotación de los recursos necesarios para la creación y el funcionamiento de dicha unidad.

Hasta que la Unidad de Trazados Viales no se encuentre operativa, se mantendrán los procedimientos que actualmente rigen para la aprobación de trazados viales.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Deróguese el Título II *“DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN”* del Libro IV.7 *“Del Ordenamiento Territorial”* del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

SEGUNDA.- Deróguese el Título VIII *"DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS EN PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES"* y el Título IX *"DEL INCREMENTO DE PISOS, POR SUELO CREADO, DE ACUERDO AL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN PROYECTOS ECO-EFICIENTES UBICADOS EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL SISTEMA METROPOLITANO DE TRANSPORTE Y PROYECTOS UBICADOS EN LAS ZONAS URBANÍSTICAS DE ASIGNACIÓN ESPECIAL (ZUAE)"* del Libro IV, *"Del eje territorial"*, Libro IV.1 *"Del uso de suelo"* del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

TERCERA.- Deróguese todas las disposiciones normativas de igual o menor jerarquía que se contrapongan con la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y dominio web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.