

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, 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 del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo Innumerado 2.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones de este régimen serán aplicables a todo ejercicio de planificación urbana, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística,

obras, instalaciones y actividades respecto del suelo que sean realizados por personas naturales o jurídicas; 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.
2. Promover el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, que favorezca el cumplimiento de los derechos a la ciudad, a un hábitat seguro y saludable, a la vivienda, a la naturaleza y a vivir en un medio ambiente sano y libre de contaminación en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
3. Impulsar un desarrollo territorial inclusivo e integrador que permita el Buen Vivir de los habitantes.
4. Establecer parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos en el Distrito Metropolitano de Quito.
5. Implementar y potenciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios derivados de las actuaciones urbanísticas.
6. Desarrollar los instrumentos para el reparto equitativo de las cargas, beneficios y los costos que genera el desarrollo y planeamiento urbano, a partir de la adecuada aplicación de los instrumentos de gestión de suelo.

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

Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a la aplicación de los conceptos contenidos en los diferentes instrumentos. Su análisis debe fundamentarse en toda la normativa nacional y metropolitana vigente, sin tomar en cuenta casos análogos.

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

Artículo Innumerado 5.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.-

1. Los derechos de los propietarios de un lote o inmueble cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación en cumplimiento de una norma anterior, y esta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, no caducarán ni se desconocerán de forma alguna por la expedición de una norma posterior, cuando ésta incremente la dimensión del lote mínimo, reduzca los coeficientes de ocupación, o, cambie el uso principal del suelo, constante en la habilitación autorizada, en consecuencia, todos los lotes o inmuebles producto de la habilitación del suelo, mantendrán su edificabilidad y uso de

suelo principal con los cuales fue autorizada; y/o deberán ser homologados con base al cuadro de equivalencias establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

2. Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable. En caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.
3. Lo determinado en el número 1 no será aplicable si la autorización caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad.

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

Artículo Innumerado 6.- Protección a las autorizaciones de edificación y propiedad horizontal.-

1. Los derechos de los propietarios de los inmuebles que cuenten con la autorización administrativa de edificación vigente, obtenida en cumplimiento de una norma anterior, se mantendrán a pesar de la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. 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.
2. Los derechos de los propietarios que cuenten con la autorización administrativa de propiedad horizontal vigente, inscrita en el Registro de la Propiedad, no perderán sus derechos por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, en el o los inmuebles declarados en propiedad horizontal, en una o varias etapas se podrá ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.
3. Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.

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

Artículo Innumerado 7.- Casos no previstos.- Los casos no previstos en este Título serán resueltos por el Concejo Metropolitano. Para el efecto, se realizará una inspección conjunta entre la Comisión de Uso de Suelo, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, la administración zonal correspondiente y la Procuraduría Metropolitana previo a la elaboración del informe respectivo por la administración zonal correspondiente, mismo que será puesto a conocimiento del Concejo Metropolitano.

SECCIÓN II

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Artículo Innumerado 8.- Derechos de los propietarios de suelo urbano y rural.- La clasificación del suelo otorga a los propietarios el derecho a participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico.

El derecho a edificar o habilitar el suelo se concede a través de la aprobación definitiva de la licencia respectiva, y consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, y utilizarlo de acuerdo con las normas urbanísticas asignadas, y los estándares pertinentes, 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 9.- Deberes de los propietarios de suelo urbano.- La ejecución del planeamiento implica el cumplimiento de los siguientes deberes:

- 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 10.- 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) Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.
- c) En procesos de habilitación y edificación, realizar las obras conforme con la normativa, planeamiento y cargas urbanísticas correspondientes.

- d) 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.
- e) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- f) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- g) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico, según lo previsto en la normativa vigente.
- h) Mantener las medidas correspondientes establecidas por la autoridad competente frente a una emergencia.
- i) Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.
- j) Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.

Artículo Innumerado 11.- 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 12.- 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 13.- De la participación ciudadana.- Todo ciudadano u organización debidamente reconocida, , 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 14.- 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 las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas, y el logro de los objetivos del desarrollo sostenible.

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

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

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

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

Artículo Innumerado 15.- Naturaleza jurídica de los planes.- Los planes son instrumentos que generan condiciones de desarrollo y aprovechamiento urbanístico y son de obligatorio cumplimiento tanto para la administración metropolitana como para los habitantes de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.

SECCIÓN II

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

PARÁGRAFO I

DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo Innumerado 16.- 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 conjunto del territorio metropolitano, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la

mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será elaborado conjuntamente por los órganos metropolitanos responsables de la planificación y del territorio, hábitat y vivienda y será puesto en consideración mediante un informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

Artículo Innumerado 17.- Vigencia y actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- La vigencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será la que se indique en la Ordenanza que lo apruebe y sancione.

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

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

La actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberá considerar, además de lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, su reglamento y normativa nacional vigente, lo siguiente:

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

El órgano metropolitano responsable de la planificación, previo 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 actualizará el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y lo pondrá a consideración del Concejo Metropolitano para su aprobación, a través de ordenanza, durante el primer año de gestión de cada administración, 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.

PARÁGRAFO II

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 18.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).- El Plan de Uso y Gestión de Suelo es el componente del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto establecer el planeamiento territorial y urbanístico del suelo urbano y rural, para la asignación de normativa urbanística a través de la definición de la clasificación y subclasificación del suelo, el aprovechamiento urbanístico, instrumentos de planeamiento, 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 (CIIU)
- 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 será puesto en consideración de la comisión del Concejo Metropolitano responsable del suelo a través de un informe preceptivo, previa su aprobación y sanción por el Concejo Metropolitano.

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

Artículo Innumerado 19.- Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.-- El componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y las disposiciones correspondientes en otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las

potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.

Los contenidos del componente estructurante observarán por lo menos las determinaciones establecidas en la legislación nacional vigente.

Artículo Innumerado 20.- Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.- El componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo deberá determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los estándares urbanísticos e instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

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

Artículo Innumerado 21.- Vigencia y revisión del plan de uso y gestión de suelo.- El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión, sin que se modifique el componente estructurante.

SUBPARÁGRAFO I

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

Artículo Innumerado 22.- 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 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 y urbanizaciones.
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.
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.

PARÁGRAFO III

DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo Innumerado 23.- 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 y a la autorización de la entidad agraria nacional.

Los planes urbanísticos complementarios deberán ser aprobados por el órgano legislativo metropolitano mediante ordenanza, misma que deberá garantizar la participación ciudadana y fase de consulta con otros niveles de gobierno.

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

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

Las zonas susceptibles a la aplicación de planes urbanísticos complementarios estarán definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, pudiéndose identificar y proponer nuevas áreas para aplicación de planes urbanísticos complementarios de iniciativa pública o mixta, cuando corresponda y siempre que cumplan las condiciones establecidas en el presente Parágrafo y en la resolución expedida por el órgano responsable de territorio, hábitat y vivienda.

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 y deberá acogerse a los procedimientos y alcances del mismo.

Artículo Innumerado 24.- Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios estarán vigentes durante el plazo previsto en el instrumento 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 reforma al instrumento de planificación respetando su escala y alcance.
- b) No se podrán realizar revisiones y/o modificaciones a lotes de manera individual, se deberá presentar una propuesta integral en el área del plan.
- c) La propuesta de modificación será aprobada por el Concejo Metropolitano.
- d) Los planes urbanísticos complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. 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 en el instructivo establecido para el efecto.
 - ii. La propuesta de ordenanza deberá incluir una memoria que sustente las razones técnicas y legales por las cuales se requiere modificar el contenido del plan urbanístico complementario, sin que este modifique los objetivos y alcance del plan.
 - iii. Se deberá indicar de manera expresa en la ordenanza la normativa que será reformada respecto al componente urbanístico, incluyendo los mapas específicos a ser modificados como anexos.
 - iv. La modificación propuesta deberá garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el plan urbanístico complementario.

Artículo Innumerado 25.- Contenidos generales para la propuesta de los planes urbanísticos complementarios.- La propuesta para los planes urbanísticos complementarios deberán contener, como mínimo, lo siguiente:

a) Memoria justificativa

- 1. Marco jurídico.
- 2. Justificación y motivación del plan.
- 3. Mecanismos de participación ciudadana.
- 4. Determinantes del plan y orientaciones estratégicas.
- 5. Diagnóstico.
- 6. Objetivos, metas y directrices del plan, según corresponda.

b) Planteamiento de la propuesta.-

- 1. Delimitación del área del plan.
- 2. Elaboración de la propuesta según el alcance del tipo de plan, en concordancia a las conclusiones del diagnóstico.
- 3. Tiempo de vigencia del plan.

c) Propuesta para la gestión, administración e implementación del plan.-

- 1. Descripción de los programas, proyectos y etapas de desarrollo o incorporación.
- 2. Modelo de implementación de los programas y proyectos con presupuesto referencial, responsables y cronogramas.

3. Estrategias de evaluación y seguimiento del plan.

d) Cartografía del plan.- La cartografía del plan incluirá mapas temáticos del diagnóstico y la propuesta, tomando en consideración la escala de las fuentes que podrán ser secundarias o primarias y la escala de representación para la lectura de los contenidos.

e) Proyecto de ordenanza del plan.- La elaboración del proyecto de ordenanza deberá contener como anexo la propuesta técnica del plan y su correspondiente cartografía.

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

SUB PARÁGRAFO I

DEL PROCEDIMIENTO PARA EL DESARROLLO DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo Innumerado 26.- Responsabilidad para la elaboración de planes urbanísticos complementarios.- La propuesta de los planes complementarios será elaborada por las autoridades y órganos municipales que tengan competencia en el ámbito de cada plan, conforme al instructivo emitido para el efecto. La elaboración del plan incorporará los mecanismos de participación ciudadana previstos en la legislación nacional y metropolitana vigente.

La atribución para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios será la siguiente:

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

Para el inicio de un plan complementario que no se encuentre identificado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, la entidad proponente presentará el informe técnico de motivación a la Comisión correspondiente.

Artículo Innumerado 27.- Informes técnicos de la propuesta de los planes urbanísticos complementarios.- Las entidades metropolitanas que forman parte del desarrollo del plan emitirán un informe técnico que determine la viabilidad respecto a la propuesta del mismo. La entidad proponente del plan emitirá un informe preceptivo obligatorio, el cual se pondrá en conocimiento de la comisión pertinente, previa aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

Artículo Innumerado 28.- 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 29.- 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.

SUB PARÁGRAFO II DEL PLAN MAESTRO SECTORIAL

Artículo Innumerado 30.- 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.

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.

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.

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

SUB PARÁGRAFO III DEL PLAN ZONAL

Artículo Innumerado 31.- Plan Zonal.- Es el plan urbanístico complementario que establece los criterios y condiciones para el ordenamiento territorial de una zona con características heterogéneas o particulares en donde existe la necesidad de formular diferentes tipos de planes urbanísticos complementarios y/o estrategias para el funcionamiento urbano y rural.

El plan zonal establece las estrategias de ordenamiento, las directrices que orientarán las acciones, actuaciones urbanísticas y el mejoramiento o desarrollo de los sistemas urbanos y sistemas públicos de soporte en el área del plan, el equilibrio entre los tratamientos urbanísticos, usos de suelo, y vivienda.

Se podrá aplicar en suelo urbano y rural, a fin de promover una planificación integral de los sistemas públicos del territorio y estándares urbanísticos específicos necesarios para el mejor funcionamiento del mismo. 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 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.

La unidad mínima para el diagnóstico del plan será el o los polígonos de intervención territorial al que pertenece.

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

SUB PARÁGRAFO IV DEL PLAN ESPECIAL

Artículo Innumerado 32.- Plan Especial.- Es el plan urbanístico complementario que permite planificar y gestionar las siguientes áreas:

1. Protección y conservación de áreas pertenecientes al patrimonio natural, de protección ecológica y de recreación paisajística y otros, declaradas o no.
2. Protección y conservación de las áreas del patrimonio cultural, zonas con alto valor histórico, cultural y simbólico: construcciones, territorios, costumbres, actividades culturales y/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.

Aplicará en suelo urbano 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. En el componente urbanístico no podrá modificar los polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, aprovechamiento del suelo de usos y edificabilidad, excepto en los casos donde se requiera realizar ajustes en los accidentes geográficos o en las zonas que respondan a la determinación de amenazas o riesgos mitigables y no mitigables del órgano metropolitano responsable de la gestión de riesgos, o en donde se requiera ampliar las áreas de protección ecológica, según lo informe el órgano responsable del ambiente en el Distrito Metropolitano de Quito.

Los planes especiales se realizarán por iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Guardarán concordancia con los planes patrimoniales del Gobierno Nacional con incidencia en el territorio, de otros órganos metropolitanos y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

La unidad mínima para el diagnóstico del plan será el o los polígonos de intervención territorial al que pertenece, y podrán definir áreas de influencia de acuerdo al alcance del plan.

Si por causa de la ejecución de proyectos de los sectores estratégicos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se genera algún impacto en estas zonas, será obligatoria la aplicación del plan especial.

SUB PARÁGRAFO V DEL PLAN PARCIAL

Artículo Innumerado 33.- Plan Parcial.- Es el instrumento urbanístico complementario que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo específica en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

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 mayor valor del suelo por asignación de norma de aprovechamiento de suelo y edificabilidad más favorable.

El plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo basado en la elaboración de un diagnóstico que considere el área mínima del o los polígonos de intervención territorial en donde se desarrolle el plan.

En caso de requerir, el Plan Parcial podrá proponer reglas técnicas específicas así como modificar los tratamientos urbanísticos que actúan sobre el polígono o los polígonos de intervención territorial sobre el cual se desarrolla, en función de los tratamientos urbanísticos definidos en este Libro.

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

La unidad mínima para el diagnóstico del plan será el o los polígonos de intervención territorial al que pertenece.

Artículo Innumerado 34.- Ámbito de aplicación de los planes parciales.- Los planes parciales serán de obligatoria aplicación en los siguientes casos:

- a) En las modificaciones del componente urbanístico del 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) Cuando se incorpore suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- d) En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se 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, para el desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.
- g) Para la declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social.
- h) Renovación, rehabilitación o regeneración urbanística siempre que requieran instrumentos de gestión de suelo.
- i) En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes, y otros procesos de subdivisión, cuando se necesiten y/o apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios, con excepción de las unidades de actuación urbanística delimitadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo Innumerado 35.- Tipos de planes parciales.- Los planes parciales podrán aplicarse únicamente en suelo urbano y suelo rural con subclasificación de expansión urbana, en función de su ámbito de aplicación y en concordancia con los tratamientos urbanísticos asignados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a través de las siguientes tipologías:

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

Artículo Innumerado 36.- Plan parcial de expansión urbana.- Es el plan urbanístico complementario que permite la integración territorial de manera controlada de las áreas rurales con subclasificación de expansión urbana identificadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

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

- a) Ubicarse en suelo rural de subclasificación de expansión urbana.

- b) Tener una superficie mínima de 10 Ha.

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

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

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

El plan parcial de expansión urbana, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos los siguientes componentes:

- a) El sistema vial general, que deberá configurarse a través de la incorporación de los nuevos desarrollos a la malla urbana existente, garantizando la continuidad vial y espacial de los sistemas viales de jerarquía arterial, colectora y local.
- b) La previsión de los sistemas públicos de soporte para los nuevos desarrollos.
- c) La ubicación de áreas verdes y equipamientos.
- d) La norma de aprovechamiento urbanístico, que podrá ser especificada, de ser el caso, en las unidades de actuación urbanística.
- e) Previsión de instrumentos de gestión de suelo a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos.
- f) 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.
- g) Estimación económica de los costos de las cargas del plan de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios.
- h) Estimación económica de los beneficios producidos por la propuesta del plan.
- i) 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 37.- Plan parcial urbano de desarrollo.- Es el plan urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial de áreas no consolidadas, a través de la implementación de sistemas públicos de soporte, equipamientos, vivienda, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

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

- a) Ubicarse en suelo urbano con subclasificación de no consolidado, con tratamiento urbanístico de desarrollo.
- b) Tener una superficie mínima de dos hectáreas.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades establecidas por el plan.

Artículo Innumerado 38.- Plan parcial urbano de mejoramiento.- Es el plan urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial de áreas con baja o media consolidación, mediante el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, equipamientos, vivienda, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

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

- a) Ubicarse en suelo urbano con tratamiento de mejoramiento gradual o mejoramiento integral.
- b) Tener una superficie mínima de dos hectáreas.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades establecidas por el plan.

Artículo Innumerado 39.- Plan parcial urbano de renovación y potenciación.- Es el plan urbanístico complementario que permite planificar el mejoramiento, potenciación o renovación de los sistemas públicos de soporte, la oferta de actividades, equipamientos, vivienda, en un territorio, impulsando la renovación o rehabilitación de áreas urbanas degradadas o la potenciación de la ciudad compacta en base a la densificación, multiplicidad de usos de suelo y el mejor aprovechamiento de las áreas urbanas consolidadas, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

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

- a) Ubicarse en suelo urbano con tratamiento de renovación, sostenimiento, potenciación, protección urbanística o conservación.
- b) Se podrá aplicar un plan parcial en el tratamiento de conservación únicamente en las áreas declaradas como patrimonio cultural y deberá respetar todas las condiciones arquitectónicas de los bienes inmuebles que formen parte del conjunto patrimonial o del inventario selectivo, de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- c) En zonas donde sea necesaria la regulación urbanística, gestión del suelo, ejecución de programas y proyectos con el fin de conservar, gestionar y proteger el patrimonio arquitectónico y urbanístico metropolitano de un área específica.
- d) En áreas de renovación, rehabilitación, regeneración urbanística, conservación, siempre que se utilice o se requieran instrumentos de gestión de suelo.
- e) Tener una superficie mínima de dos hectáreas.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades establecidas por el plan.

Artículo Innumerado 40.- Plan parcial de regularización prioritaria.- Es el instrumento urbanístico complementario que permite la regularización prioritaria de asentamientos de hecho y corresponde a:

1. La regularización física y/o legal de los asentamientos de hecho que hayan sido declarados como de regularización prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
2. El reconocimiento de derechos de dominio del suelo a favor de los residentes de los asentamientos de hecho identificados.
3. Definir la integración urbana de los asentamientos y el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte necesarios para ofrecer las condiciones adecuadas de vivienda y de ciudad para la población.
4. Establecer la normativa urbana específica para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana.

El plan parcial de regularización prioritaria aplicará, siempre y cuando, los asentamientos humanos de hecho hayan sido previamente declarados de regularización prioritaria.

Los asentamientos humanos de hecho que no hayan sido declarados como de regularización prioritaria deberán ser tratados mediante la aplicación de un Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social.

Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades establecidas por el plan.

Artículo Innumerado 41.- Contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria.- Posterior a la declaración de regularización prioritaria, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos los siguientes componentes:

- a) La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y propuesta de aprovechamiento urbanístico.
- b) La propuesta de regularización incluirá los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística, etapas de la operación urbanística, de ser el caso.
- c) Cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.
- d) Mecanismos de gestión del suelo y de acompañamiento social para su ejecución.
- e) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GAD y del área del Plan. El procedimiento para la identificación de beneficiarios, y otros contenidos técnicos y legales del plan parcial de regularización prioritaria, además de los previstos para los planes parciales en este libro, se norma en el capítulo correspondiente a al instrumento de gestión para la regularización de asentamientos humanos de hecho y en el instructivo emitido para el efecto por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Artículo Innumerado 42.- Plan parcial de zonas especiales de interés social (ZEIS).- Es el plan urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial en Zonas Especiales de Interés Social, que incluya la construcción de vivienda, mayoritariamente de vivienda de interés social, la dotación de equipamientos, servicios, comercio, infraestructura y otros usos, en cumplimiento de la

función social y ambiental de la propiedad, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

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

- a) Ubicarse en suelo urbano o suelo rural de subclasificación de expansión urbana.
- b) En suelo que cuente con cobertura o factibilidad de servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- c) Otras condiciones para asignación del suelo para ZEIS establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El plan parcial de zonas especiales de interés social se aplicará obligatoriamente para garantizar vivienda a los asentamientos humanos por encontrarse en zonas de riesgo no mitigable o para aquellos que no hayan sido declarados de regularización prioritaria.

Será de iniciativa pública o mixta, y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades establecidas por el plan.

PARÁGRAFO IV DE LAS INTERVENCIONES TERRITORIALES

SUB PARÁGRAFO I DEL PROYECTO INTEGRAL

Artículo Innumerado 43.- Proyecto integral.- El proyecto integral es la intervención física de escala urbano arquitectónica que ejecuta y desarrolla las decisiones de planeamiento y estrategias del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del componente urbanístico del 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.

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

Se podrá proponer un proyecto integral para la urbanización de ZEIS, siempre y cuando, la propuesta incluya la construcción de vivienda de interés social, y de requerirse, intervenciones en el espacio público y equipamientos.

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

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.

CAPÍTULO III

CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I

DEL SUELO

Artículo Innumerado 44.- 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 implantación de los diferentes usos y actividades 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 complementarios.

SECCIÓN II

DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 45.- Clasificación del suelo.- En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano y rural. La determinación del suelo como urbano o rural, es independiente de la definición política-administrativa de una parroquia como urbana o rural.

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

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

PARÁGRAFO I

SUELO URBANO

Artículo Innumerado 46.- Suelo Urbano.- Es aquel ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

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

PARÁGRAFO II

SUELO RURAL

Artículo Innumerado 47.- Suelo Rural.- Suelo rural es aquel destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas, o forestales, que por su condición natural o ambiental, su interés paisajístico, histórico, cultural, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

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

PARÁGRAFO III

LINEAMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO

Artículo Innumerado 48.- Lineamientos para la delimitación del suelo urbano.- Para delimitar el suelo urbano del distrito metropolitano, se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

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

SECCIÓN III
SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO

PARÁGRAFO I
SUELO URBANO

Artículo Innumerado 49.- Subclasificación del suelo urbano.- El suelo urbano se subclasifica en:

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

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

Artículo Innumerado 50.- Suelo urbano consolidado.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá establecer los diferentes niveles de consolidación, y su metodología, para futuras referencias.

Artículo Innumerado 51.- Suelo urbano no consolidado.- Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Artículo Innumerado 52.- Suelo urbano de protección.- Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

PARÁGRAFO II
SUELO RURAL

Artículo Innumerado 53.- 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 54.- Suelo rural de producción.- Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Este suelo no es susceptible a procesos de urbanización o densificación masiva, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Dentro de suelo rural de producción se consideran actividades productivas que incluyen usos residenciales rurales de baja densidad y compatibles con suelo rural productivo.

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

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

Artículo Innumerado 55.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.- Es el suelo rural destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad a lo previsto por la normativa vigente.

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

Artículo Innumerado 56.- Suelo rural de expansión urbana.- Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria y/o ambiental nacional competente.

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

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

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

Artículo Innumerado 57.- Determinación del suelo rural de expansión urbana.- Para determinar la ubicación del suelo rural de expansión urbana se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a) Las proyecciones de crecimiento poblacional y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento en relación a la existencia de suelo vacante y el aprovechamiento de la norma urbanística vigente.
- b) La cuantificación del suelo urbano disponible, que permanezca en condiciones de baja consolidación, que justifique la incorporación, o no, de suelo rural al trazado urbano existente.

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

Artículo Innumerado 58.- Suelo rural de protección.- Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

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

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO

Artículo Innumerado 59.- 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 60.- Polígonos de intervención territorial.- Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se aplicarán los tratamientos urbanísticos.

SECCIÓN II

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo Innumerado 61.- Tratamientos urbanísticos.-- Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

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

PARÁGRAFO I

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO

Artículo Innumerado 62.- Tratamientos urbanísticos para suelo urbano.- Los tratamientos para suelo urbano son:

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

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

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

Artículo Innumerado 63.- Aplicación de los tratamientos.-

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento, potenciación, renovación, mejoramiento gradual o protección urbanística.
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo urbano de protección se aplicarán los tratamientos de conservación o recuperación.
4. Se aplicará un (1) tratamiento por cada polígono de intervención.
5. El tratamiento de conservación en suelo urbano consolidado aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.

PARÁGRAFO II

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL

Artículo Innumerado 64.- Tratamientos urbanísticos para suelo rural.- En suelo rural se aplicarán los siguientes tratamientos:

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

Artículo Innumerado 65.- Aplicación de los tratamientos.-

1. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará únicamente el tratamiento de desarrollo.

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

SECCIÓN III

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo Innumerado 66.- Estándares urbanísticos.-- Consisten en las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.

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

La creación, modificación y/o eliminación de los estándares urbanísticos 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 67.- 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, y se podrá especificar sus condiciones y ámbitos de aplicación 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.

Los estándares urbanísticos serán de obligatorio cumplimiento de acuerdo a 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.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución especificará las condiciones y ámbitos de aplicación de los estándares urbanísticos vigentes que hayan sido debidamente aprobados a través de ordenanza por el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

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 68.- Instructivo del Estándar de Edificabilidad.- El instructivo del estándar de edificabilidad define el ámbito de aplicación de los distintos parámetros 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.

El instructivo del estándar de edificabilidad, además, detallará la asignación de puntaje, en cumplimiento de estándares específicos para la definición del incremento de edificabilidad por sobre la edificabilidad básica que puede tener un proyecto.

CAPÍTULO V DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo Innumerado 69.- 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.

SECCIÓN I DEL USO DE SUELO

Artículo Innumerado 70.- 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: principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

De ser necesario, los usos de suelo específicos contendrán condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades.

Los planes parciales podrán modificar las asignaciones de uso de suelo establecidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, únicamente en el suelo clasificado como urbano, y aplicando los instrumentos de gestión de suelo correspondientes.

PARÁGRAFO I

DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

Artículo Innumerado 71.- Uso General.- El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Generaliza y contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el territorio. Los usos generales no tienen incidencia directa sobre la habilitación del suelo y por ende en las licencias de actividades económicas.

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

Los usos generales son:

- a) **Residencial (R):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que tienen como destino mayoritario la vivienda permanente.
- b) **Suelo de expansión (SE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial que únicamente pertenecen a la subclasificación de suelo rural de expansión urbana, en los cuales su destino dependerá de la situación territorial circundante y las decisiones de planeamiento para su incorporación a suelo urbano.
- 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 nacional vigente. Incluye el proceso de cierre y abandono de la actividad. Se establecerá en base a parámetros normativos que garanticen su preservación y explotación sostenible, los cuales serán definidos por el ente rector nacional de minería.

Artículo Innumerado 72.- Usos Específicos.- Los usos específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

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

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

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

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

Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

- 1. Uso principal.-** Es el uso asignado a la totalidad de una zona determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias 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 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 73.- Usos específicos residenciales para suelo urbano.- Los usos específicos residenciales para suelo urbano son:

- a) **Residencial urbano de Baja Densidad (RUB):** Se asigna a zonas urbanas de uso residencial de baja densidad poblacional y/o constructiva. Se aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Se aplica también en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes.
- b) **Residencial urbano de Media Densidad (RUM):** Se asigna a zonas urbanas de uso residencial de media densidad poblacional y/o constructiva. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte.
- c) **Residencial urbano de Alta Densidad (RUA):** Se asigna a zonas urbanas de uso residencial de alta densidad poblacional y/o constructiva. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte.

Artículo Innumerado 74.- Usos específicos residenciales para suelo rural.- Los usos específicos residenciales para el suelo rural son:

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

SUB PARÁGRAFO II

DEL SUELO DE RESERVA (SR)

Artículo Innumerado 75.- Suelo de Reserva.- Se asigna a zonas correspondientes a asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo. 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 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 76.- Uso Múltiple.- Es el uso asignado a las zonas urbanas que promueven la alta mixticidad de actividades, en las cuales se puede implantar y desarrollar actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de equipamientos, industrias artesanales y de bajo impacto y usos residenciales. Aplica en suelos urbanos consolidados y no consolidados. Este uso se incorpora, principalmente, a las centralidades y ejes de vías principales.

SUB PARÁGRAFO IV

DEL USO COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS (CSE)

Artículo Innumerado 77.- Uso Comercios y Servicios Especializados.- Es el uso asignado a zonas urbanas que promueven una alta mixticidad de actividades especializadas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de comercio, equipamientos, industrias de bajo impacto y donde el uso residencial se encuentra restringido.

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

SUB PARÁGRAFO V

DEL USO PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (PA)

Artículo Innumerado 78.- Uso de Protección Arqueológica.- 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 instructivo específico para el efecto, que deberá ser emitido por el órgano responsable de la gestión del patrimonio del Distrito Metropolitano de Quito.

SUB PARÁGRAFO VI

DEL USO PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL (PUP)

Artículo Innumerado 79.- 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 80.- Usos Industriales específicos.- Corresponde al uso destinado a la elaboración, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados.

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

- a) **Actividad Industrial de Bajo Impacto (IBI):** Son actividades artesanales, de manufactura y de bajo impacto, compatibles con usos residenciales y comerciales. Será asignado únicamente como Uso Específico Complementario, Restringido o Prohibido dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

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

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

SUB PARÁGRAFO VIII DEL USO EQUIPAMIENTO (EQ)

Artículo Innumerado 81.- Uso específico Equipamiento.- Es el uso destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el DMQ, independientemente de su carácter público o privado.

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

Artículo Innumerado 82.- Tipología de equipamientos.- Los equipamientos, por su naturaleza tendrán las siguientes tipologías:

- a) Equipamientos de servicios sociales:** relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:
 - i. Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
 - ii. Cultura (EC):** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
 - iii. Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.
 - iv. Bienestar social (EB):** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y

ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.

- v. **Recreación y deporte (ED):** corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
- vi. **Culto religioso (ECR):** comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

b) Equipamientos de servicios públicos: relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

- i. **Seguridad ciudadana (EG):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
- ii. **Servicios de la administración pública (EA):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;
- iii. **Servicios funerarios (EF):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos y animales;
- iv. **Transporte (ET):** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
- v. **Instalaciones de infraestructura (EI):** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los sistemas públicos de soporte y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios mencionados; y,
- vi. **Especial (EE):** comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

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

- a) **Equipamientos de escala Metropolitana:** Son aquellos equipamientos que prestan servicio a todo el Distrito Metropolitano de Quito por lo que su localización y distribución es estratégica dentro del territorio. Están ubicados generalmente en las centralidades metropolitanas.
- b) **Equipamientos de escala Zonal:** Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. 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 83.- Uso de Protección Ecológica.- Es el uso asignado a las áreas urbanas o rurales destinadas a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica.

Se aplicarán las siguientes consideraciones:

1. Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades.
2. En quebradas o zonas de alta protección biofísica, asignados 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 84.- Categorías de Protección.- Corresponden a las categorías de manejo:

1. **Patrimonio Natural Estatal:** Son las unidades de conservación que están dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y los Bosque Protectores manejados por 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 85.- 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 86.- Tipologías del uso Recurso Natural Renovable.-

- a) **Tipo 1 (RNR-1):** Incluye actividades relacionadas a sistemas agrícolas y forestales sostenibles que involucran prácticas agrícolas no extensivas y se desarrollan de manera compatible con la conservación ambiental, en concordancia con la compatibilidad de actividades complementarias, restringidas y prohibidas asignadas.

- b) **Tipo 2 (RNR-2):** Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.

SUB PARÁGRAFO XI

DEL USO RECURSO NATURAL NO RENOVABLE (RNNR)

Artículo Innumerado 87.- Uso Recurso Natural No Renovable.- Es el uso asignado a las áreas en suelo rural destinadas a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente.

Las actividades de extracción realizadas en el uso de suelo Recurso Natural No Renovable, 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 88.- Actividades de comercio y servicios.- Son actividades complementarias a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, tales como: barrial, sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano.

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

- a) **Comercial y de servicio barrial:** Son actividades compatibles con el uso de suelo residencial y están conformadas por comercios básicos que son los establecimientos donde se intercambia

o comercializa bienes de consumo cotidiano. Su accesibilidad será principalmente peatonal y proveerá artículos de consumo doméstico.

- b) Comercial y de servicios sectorial:** Son actividades de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio de bajo impacto en el ámbito urbano.
- c) Comercial y de servicios zonal:** Son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos.
- d) Comercial y de servicios de ciudad o metropolitano:** Las actividades correspondientes a esta categoría tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad.

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, planes urbanísticos complementarios y en las ordenanzas referentes al suelo.

PARÁGRAFO II

DE LAS COMPATIBILIDADES DE LOS USOS DE SUELO

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

Artículo Innumerado 91.- 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 (CIIU).

Para las actividades económicas que no estén especificadas en los cuadros de Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), previa solicitud del administrado, la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos informará al órgano responsable del desarrollo productivo y competitividad sobre la pertinencia de incorporar la nueva actividad, quien solicitará los informes técnicos a los órganos responsables de los componentes de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) en el Distrito Metropolitano de Quito. Una vez obtenidos estos informes, el órgano responsable del desarrollo productivo y competitividad mediante resolución administrativa, podrá incorporar la nueva actividad.

Artículo Innumerado 92.- 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 93.- 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 94.- Normas especiales para el licenciamiento.- 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 la Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE), con excepción de la compatibilidad de uso del suelo.
- b) Cumplir con las normas y requisitos establecidos en la resolución administrativa expedida por el órgano responsable del Desarrollo Productivo y Competitividad, 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 95.- Autoridades Administrativas Otorgantes.- Las administraciones zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de Actividades Económicas (LUAE), de las actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido y/o que no cumplan condiciones de implantación, a través del Procedimiento Ordinario con inspección previa, con excepción de las actividades de tipologías CZ1A, CZ1B, CM1A, 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, según corresponda, a través del Procedimiento Especial.

SECCIÓN II EDIFICABILIDAD

PARÁGRAFO I DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo Innumerado 96.- Edificabilidad.- Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo urbano o rural, para permitir un uso o destino determinado.

La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será determinada en el código de edificabilidad establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios u otras ordenanzas relativas al aprovechamiento urbanístico, y regulada mediante la asignación de la edificabilidad básica, general máxima y/o específica máxima.

Artículo Innumerado 97.- Tipos de edificabilidad.- La edificabilidad será regulada mediante la asignación de:

- 1. Edificabilidad básica:** La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.
Se asignará a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la planificación territorial.
Los planes parciales podrán definir una nueva asignación de edificabilidad básica, únicamente cuando ésta garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- 2. Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, asignado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en los planes parciales.
- 3. Edificabilidad específica máxima:** Es la edificabilidad asignada a un territorio específico, en concordancia con el modelo territorial deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

La edificabilidad general y específica máxima que no hayan sido definidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, podrán ser determinadas únicamente mediante plan parcial.

Artículo Innumerado 98.- Aplicación del aprovechamiento constructivo.- Las propuestas para la ejecución de intervenciones constructivas, en predios ubicados en suelo urbano o rural, se sujetarán a las asignaciones del código de edificabilidad.

Se aplicarán en estricta observancia de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, estándares urbanísticos y demás normativa correspondiente.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo y los planes urbanísticos complementarios asignan el aprovechamiento de suelo correspondiente a la edificabilidad, en base a los códigos de edificabilidad

que contienen todas las condiciones obligatorias de cumplimiento para la habilitación del suelo y de las edificaciones.

Artículo Innumerado 99.- Máximo aprovechamiento constructivo.- Se podrá otorgar un aprovechamiento constructivo superior al básico a través de las edificabilidades máximas, según lo determinado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o plan parcial, siempre y cuando se sujeten a los instrumentos de gestión de suelo previstos para el efecto y se cumplan con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y estándares urbanísticos. Este aprovechamiento máximo será de carácter oneroso, a excepción de los casos que se definen en la legislación nacional.

Artículo Innumerado 100.- Código de Edificabilidad.- Resume los componentes de la ocupación y edificabilidad, estos son: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura expresada en número de pisos y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja.

Será asignado a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o los instrumentos complementarios de planificación, según lo permita la normativa vigente. En cada plan se asignará al menos el código de edificabilidad básica y podrán asignarse códigos de edificabilidad máxima, según las necesidades de planificación.

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

Artículo Innumerado 101.- Código de edificabilidad en uso de equipamiento.- Los usos de suelo de equipamiento definidos por el Plan de Uso y Gestión de Suelo podrán tener una asignación con código de edificabilidad “CEQ”, y se determinará su edificabilidad en función de las necesidades de dotación.

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

Artículo Innumerado 102.- Código de edificabilidad para asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados.- Los asentamientos regularizados serán identificados con el código “BR”. Toda edificación y habilitación del suelo a desarrollarse en los asentamientos humanos de hecho regularizados se someterán a lo establecido en las disposiciones de las Ordenanzas aprobadas para cada uno de ellos.

Artículo Innumerado 103.- Asignaciones especiales de edificabilidad en 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 de Áreas y Bienes Patrimoniales y demás normas conexas vigentes.

Artículo Innumerado 104.- 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 II DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 105.- Regulaciones técnicas para Habilitación del Suelo y Edificabilidad.- Las regulaciones técnicas para la habilitación del suelo son: tamaño mínimo de lote expresado en metros cuadrados, frente mínimo del lote expresado en metros lineales y relación frente-fondo.

Las regulaciones técnicas para edificabilidad son: retiros de construcción, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), 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, y otros que se consideren en el planeamiento urbanístico.

La asignación del código de edificabilidad en relación a la habilitación de suelo y edificabilidad se establece en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios y en las ordenanzas relativas al aprovechamiento urbanístico.

SUB PARÁGRAFO I DE LA FORMA DE OCUPACIÓN

Artículo Innumerado 106.- Forma de ocupación para las edificaciones.- La forma de ocupación determina retiros específicos acordes con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad, con el objetivo de generar condiciones idóneas de habitabilidad.

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

Las formas de ocupación de suelo son:

- 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.

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

Se respetará de manera excepcional la forma de ocupación diferente a la aislada en asentamientos humanos de hecho regularizados mediante ordenanzas metropolitanas aprobadas o en tratamiento previo a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, que se localicen en suelo de clasificación rural.

En lotes que tengan forma de ocupación aislada, se permite el adosamiento hasta la altura asignada por la edificabilidad básica a través de un acuerdo entre particulares debidamente notariado el cual constituye un requisito previo al licenciamiento.

Los pisos superiores a la edificabilidad básica deberán respetar la forma de ocupación aislada y los retiros asignados en la normativa del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los lotes con forma de ocupación B, C y D respetarán la forma de ocupación para la edificabilidad básica y observará las condiciones de los estándares urbanísticos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para la edificabilidad máxima.

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

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

Se permite el adosamiento lateral y posterior para todas las formas de ocupación hasta una altura máxima de cuatro (4) metros medidos desde el nivel natural del terreno, sin exceder el coeficiente en planta baja y total asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Las condiciones de ocupación de los retiros, se establecerán en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas relativas de aprovechamiento urbanístico.

Artículo Innumerado 107.- 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 de la edificabilidad básica del Plan de Uso y Gestión de Suelo y los planes urbanísticos complementarios.

Artículo Innumerado 108.- Adosamiento entre lotes particulares.- Los lotes particulares que por las dimensiones de la morfología del lote, no permita mantener una forma de ocupación aislada en sus

colindancias laterales, 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.

SUB PARÁGRAFO II DEL LOTE MÍNIMO

Artículo Innumerado 109.- Lote mínimo.- El lote mínimo es el área mínima en la cual se puede fraccionar un lote a través del proceso administrativo correspondiente.

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

Adicionalmente al cumplimiento del área mínima, el lote deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote, para la subdivisión del mismo, conforme lo determine el Plan de Uso y Gestión de Suelo o los planes urbanísticos complementarios.

SUB PARÁGRAFO III DE LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN

Artículo Innumerado 110.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.- Es el porcentaje o área determinada de un predio que podrá ser desarrollada con edificación tanto en la planta baja como en la altura asignada por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas relativas al aprovechamiento urbanístico. El coeficiente de ocupación tiene estrecha relación con la forma de edificación dispuesta para el lote.

Los coeficientes de ocupación son:

- 1. Coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB).-** Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.
- 2. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).-** Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en este sub párrafo, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

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

Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

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

Artículo Innumerado 111.- Incremento de coeficiente de ocupación del suelo.- Los lotes ubicados en suelo urbano y rural podrán acceder al incremento del coeficiente de ocupación del suelo, mismo que está condicionado a la aplicación del instrumento de financiamiento del desarrollo urbano “Concesión Onerosa de Derechos” y cumplan con los estándares urbanísticos mínimos, con excepción de los casos previstos en este libro y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

El volumen de edificación útil total se calculará multiplicando el COS en planta baja adicional por el número de pisos asignados en la edificabilidad, y otras formas previstas en la normativa metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 112.- Condiciones para la aplicación del incremento del coeficiente de ocupación del suelo.- El incremento de coeficiente de ocupación del suelo se aplicará en los siguientes casos:

- a) En suelo urbano de uso múltiple se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja únicamente para actividades comerciales y de servicios permitidas, respetando los retiros obligatorios asignados por el código de edificabilidad y aplicando los estándares urbanísticos de edificabilidad. La aplicación de esta condición no permite la ocupación de los retiros frontales de los lotes.
- b) En suelo urbano con uso múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales y de servicios permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima. Se podrá ocupar el coeficiente de ocupación adicional en hasta dos pisos, respetando los retiros obligatorios y el cumplimiento de los estándares urbanísticos de edificabilidad relacionados con el mejoramiento de las condiciones del espacio público.
- c) En suelo rural con uso de suelo residencial rural se permitirá el incremento del 3% de coeficiente de ocupación en planta baja y 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos.
- d) El incremento del coeficiente de ocupación de suelo en usos residenciales rurales aplicará únicamente para edificaciones destinadas a la residencia, no se permite el incremento de coeficientes de ocupación para actividades comerciales, industriales o cualquiera diferente a la residencial.
- e) En suelo rural con uso de suelo recurso natural renovable se permitirá el incremento del 5% del coeficiente de ocupación en planta baja y 10% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos.

- f) El incremento del coeficiente de ocupación de suelo en usos de recurso natural renovable aplicará únicamente a edificaciones con licenciamiento relacionado a actividades de agroproducción. No se permitirá el incremento en este uso de suelo para actividades residenciales o diferentes a la agroproducción.

Artículo Innumerado 113.- Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo.- El coeficiente de ocupación total de la edificabilidad básica en suelo urbano, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, podrá ser redistribuido cumpliendo los estándares urbanísticos desarrollados, de acuerdo a las siguientes condiciones:

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

Artículo Innumerado 114.- Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio. - Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) Se considera huella liberada al incremento de retiros obligatorios en un lote establecidos por la edificabilidad y se proyectará desde el punto más externo de la fachada. Los retranqueos o soluciones morfológicas de la edificación no serán considerados como huella liberada.
- b) La redistribución no podrá exceder el COS Total de la edificabilidad básica.
- c) De existir edificabilidad general máxima, la redistribución no podrá incrementar el número de pisos establecidos en dicha edificabilidad.
- d) Se podrá incrementar el número de pisos (sin exceder del COS Total de la edificabilidad básica) de acuerdo a los siguientes usos de suelo:
 - i. RUB - Residencial Urbano de Baja Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de un piso contado a partir de la altura básica.
 - ii. RUM - Residencial Urbano de Media Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de dos pisos contados a partir de la altura básica.
 - iii. RUA - Residencial Urbano de Alta Densidad y M - Múltiple, se podrá redistribuir hasta un máximo del veinte y cinco por ciento (25%) de la totalidad de pisos asignados por la edificabilidad básica y contados a partir de la misma. En caso que el porcentaje de 25% resulte en una determinación inexacta del número de pisos, se establecerá el piso inmediato inferior para la aplicación.
- e) El incremento de coeficiente de ocupación de suelo superior al COS Total básico y/o superior al número de pisos establecidos en la edificabilidad básica, que no aplique a redistribución de

COS Total, será considerado como compra de edificabilidad y se someterá a los procedimientos establecidos para el cobro de concesión onerosa de derechos, siempre y cuando el predio tenga asignaciones de edificabilidades generales máximas.

- f) De la huella liberada, se deberá destinar para áreas verdes con cobertura vegetal (permeables o no permeables) al menos un 50%, sin contar espacios para ingresos y estacionamientos.
- g) La huella liberada deberá permanecer como un solo cuerpo continuo.
- h) La huella liberada deberá ubicarse hacia el retiro frontal, lateral o posterior.
- i) Las edificaciones que por efecto de la generación de mayores retiros, redistribuyan su coeficiente de ocupación, podrán descontar los metros cuadrados redistribuidos del total del coeficiente de ocupación asignado en la normativa de edificabilidad general máxima.
- j) No aplica en bienes inmuebles inventariados.
- k) No se permitirá la aplicación de redistribución del coeficiente de ocupación en aquellos proyectos que generen áreas útiles habitables en subsuelos, por la aplicación de la normativa respecto a pendientes, en usos de suelo residenciales de baja y mediana densidad.

Artículo Innumerado 115.- Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por segundo medio de egreso.- Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) El área de la circulación vertical para el segundo medio de egreso podrá ser redistribuida en máximo un piso adicional a los pisos establecidos en la Edificabilidad Básica. En el caso que el proyecto aplique la edificabilidad máxima y cumpla esta condición, el área de redistribución se descontará del área considerada para el incremento de edificabilidad.
- b) No se podrá exceder el COS Total de las edificabilidades máximas asignadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes urbanísticos complementarios.
- c) Aplicará para lotes cuya superficie sea igual o menor a 800 m².
- d) Aplicará en proyectos que requieran, por norma, implementar dos medios de egreso considerados como circulación vertical.
- e) No aplica en bienes inmuebles inventariados.

SUB PARÁGRAFO IV DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

Artículo Innumerado 116.- Altura de edificación.- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos establecido en el código de edificabilidad.

Todas las edificaciones se sujetarán a la altura establecida en este sub párrafo, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios y ordenanzas relativas al aprovechamiento urbanístico.

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

El mezzanine se contabilizará como piso.

Las condiciones de altura de edificabilidad serán definidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus planes urbanísticos complementarios.

Artículo Innumerado 117.- Altura libre del local.- Es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, viga o cielorraso terminado según el caso, medida en el interior del local.

Las condiciones y especificaciones técnicas de la altura libre de local se determinan en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo Innumerado 118.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial.- La pendiente referencial es la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

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

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

Artículo Innumerado 119.- Edificaciones en bloques.- En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen.

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

Las condiciones y especificaciones técnicas en materia de edificaciones en bloques se determinan en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios, y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

PARÁGRAFO III DE LA APLICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo Innumerado 120.- Parámetros de aplicación de la edificabilidad.-

1. Los parámetros de aplicación de la edificabilidad se realiza por polígonos de intervención territorial, zonas y/o ejes; y se aplicará a los lotes en las siguientes condiciones:
 - a) La asignación de cada tipo de edificabilidad y uso de suelo se aplicará a todos los lotes que conforman la zona o sector.

- b) En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en las que existan dos o más asignaciones de uso de suelo y edificabilidad, los lotes podrán acogerse a la asignación con mayor aprovechamiento y compatibilidad siempre y cuando exista un lote posterior.
 - c) En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, que tengan dos o más asignaciones de usos de suelo y edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:
 - i. Se podrá acoger a la edificabilidad y uso de suelo múltiple a la totalidad del lote.
 - ii. Cuando el lote tenga frente a dos o más vías colectoras, arteriales o expresas, podrá acogerse a la edificabilidad y uso de suelo con el mayor aprovechamiento.
 - iii. Cuando el lote tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa, y a una o más vías de categoría local, el lote deberá respetar la edificabilidad básica asignada en el frente de la vía local y se podrá asignar las edificabilidades máximas de mayor aprovechamiento hacia la vía colectora, arterial o expresa, cumpliendo con los estándares urbanísticos de edificabilidad.
 - d) En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga asignada dos o más edificabilidades, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo (lote mínimo para el frente mínimo o definido por el polígono de edificabilidad); en caso de existir un área remanente o traslapada, ésta podrá acogerse a la más favorable.
 - e) En predios esquineros que tengan dos o más edificabilidades, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales y observando lo establecido en la letra c de este artículo.
2. En caso de habilitación de suelo urbano con dos o más edificabilidades, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición aquellas edificabilidades con uso protección ecológica, en las cuales se aplicará la edificabilidad asignada a cada una de las áreas del lote.
3. Los predios urbanos y rurales que tengan pendientes negativas que les permita alcanzar un mayor número de pisos a los máximos establecidos por la edificabilidad del Plan de Uso y Gestión de Suelo o planes urbanísticos complementarios, a través de la aplicación de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo o de las condiciones definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se someterán a las siguientes condiciones:
- a) En predios rurales con pendientes negativas se permitirá alcanzar únicamente un nivel adicional en subsuelo, al establecido por la edificabilidad asignada, sin que este pueda ser utilizado como área habitable.
 - b) En predios urbanos con pendientes negativas se permitirá alcanzar un máximo de dos niveles habitables en subsuelo ubicados por debajo de la planta baja, sin perjuicio de los subsuelos declarados como áreas no computables, de la siguiente manera:
 - i. Los subsuelos que se originen por la aplicación de esta normativa podrán ser utilizados como áreas habitables, siempre y cuando garanticen una adecuada iluminación, asoleamiento, ventilación natural, y cumplan con la normativa aplicable para procesos constructivos.

- ii. Los subsuelos que garanticen condiciones de habitabilidad en el diseño arquitectónico serán considerados como áreas útiles.
- c) Los predios que por efecto de la aplicación de la normativa de pendientes negativas que generen subsuelos habitables, deberán acogerse a la concesión onerosa de derechos cuando el área edificada supere el área establecida por la edificabilidad básica.
- d) En predios que presenten pendientes hacia quebradas abiertas y que por la pendiente negativa del nivel del terreno permitan la generación de un mayor aprovechamiento, no se permitirán subsuelos habitables.

SUB PARÁGRAFO I DE LA OCUPACIÓN PROVISIONAL

Artículo Innumerado 121.- Ocupación provisional.- Los predios particulares podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con la respectiva licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas menores.

Esta autorización tendrá el carácter temporal por 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 para cada caso.

La autorización se obtendrá en la administración zonal respectiva.

CAPÍTULO VI DE LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 122.- Gestión de Suelo.- Se entiende por gestión de suelo a la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los instrumentos de planificación, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, y la regulación del mercado del suelo que permita el desarrollo de los objetivos sociales y económicos para la satisfacción de las necesidades de la población, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivadas del desarrollo urbano, en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

SECCIÓN I DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo Innumerado 123.- Instrumentos de gestión de suelo.- Los instrumentos de gestión de suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo metropolitano.

Los instrumentos de gestión de suelo son:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
 - a) Unidades de actuación urbanística
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
 - a) Reajuste de terrenos
 - b) Integración inmobiliaria
 - c) Fraccionamiento
 - 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
 - b) Instrumento de financiamiento para rehabilitación patrimonial
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.
 - a) Declaratoria de regularización prioritaria

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

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda especificará los parámetros de aplicación e implementación de los instrumentos de gestión de suelo, vía administrativa.

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.

PARÁGRAFO I

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

Artículo Innumerado 124.- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.- Son aquellos instrumentos que promueven el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Los planes urbanísticos complementarios y unidades de actuación urbanística son aquellos que 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.

Artículo Innumerado 125.- Beneficios.- Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles a partir de la dotación, desarrollo y/o mejora de los sistemas públicos de soporte o de un nuevo aprovechamiento urbanístico, derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Artículo Innumerado 126.- Cargas.- Son las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de planes urbanísticos complementarios y unidades de actuación urbanística. Las cesiones obligatorias de suelo y/o equipamientos comunitarios establecidas en el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización; las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales, no se considerarán como cargas.

Artículo Innumerado 127.- Cargas generales.- Son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales y otros instrumentos del planeamiento urbanístico, correspondientes al costo de infraestructura principal vial y de los sistemas públicos de soporte. Las cargas generales se conectan con infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística. El costo de las cargas generales será asumido por la unidad de actuación urbanística y/o el plan parcial en proporción a los beneficios asignados y su diferencia se someterá al régimen impositivo general. Dentro de las cargas generales se puede considerar tanto el suelo como el costo de construcción de la infraestructura principal. Estas cargas podrán ser financiadas a través de cualquier medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.

Dentro de las cargas generales se encuentran:

1. Las redes principales de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción (energía eléctrica, telecomunicaciones, agua potable, alcantarillado, recolección de residuos).
2. El suelo y la construcción de la infraestructura vial principal (vías expresas, arteriales, colectoras) y otras infraestructuras de los sistemas de transporte masivo y de movilidad activa de interés general.
3. Infraestructura verde.
4. El suelo y la construcción del sistema de espacio público que incluye:
 - a) Red de parques: parque metropolitano ecológico, parque metropolitano urbano, parque de ciudad, parque lineal de escala metropolitana.
 - b) Red de plazas: plaza mayor y central.
5. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico del plan y en las propuestas de planes urbanísticos complementarios que se justifiquen por sus características particulares cuando así lo considere la propuesta.

Artículo Innumerado 128.- 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 planes urbanísticos complementarios y unidades de actuación urbanística que se prevé para la unidad de actuación urbanística en el plan parcial o las definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y cuyo beneficio es particular para los propietarios que están dentro de una unidad de actuación urbanística, y por tanto se distribuye entre ellos.

Las cesiones obligatorias de suelo establecidas en el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización no se considerarán como cargas locales.

Dentro de las cargas locales se encuentran:

1. El suelo y la construcción de la infraestructura vial local (vías locales, senderos, pasajes, escalinatas, calles peatonales y zonas de movilidad activa).
2. Suelo y construcción del sistema de espacio público de la red de parques distritales: (parques de cercanía, parques vecinales, parques de bolsillo, parques infantiles y bulevares), de la red de plazas distritales (plazas menores y plazoletas).
3. Las redes secundarias de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción (energía eléctrica, telecomunicaciones, agua potable, alcantarillado, recolección de residuos)
4. El suelo y construcción de equipamientos de servicios sociales de escala barrial y sectorial, de educación, salud, cultura, bienestar social, seguridad y demás servicios de interés público y social, que se propongan en el plan parcial.
5. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y propuesta del plan parcial que se justifican por sus características particulares cuando así lo considere la propuesta.

Artículo Innumerado 129.- Cálculo de cargas y beneficios.- Para el cálculo de beneficios generados por la asignación del mayor aprovechamiento del suelo a través de la transformación de la clasificación del suelo, la modificación del uso del suelo, el cambio de lote mínimo en el código de edificabilidad y/o el incremento de edificabilidad se utilizará la fórmula de la concesión onerosa de derechos establecida en la Sección 4 del anexo No. 01 “De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos” del presente Título.

Para el cálculo de las cargas, se utilizarán los precios unitarios determinados por la empresa pública metropolitana encargada de la movilidad y obras públicas, y/o fuentes oficiales nacionales o metropolitanas.

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.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará el cálculo general de cargas y beneficios en la formulación de planes parciales. La definición específica de las cargas y beneficios resultantes de la gestión de una unidad de actuación urbanística, estará a cargo del Operador Urbano.

Artículo Innumerado 130.- Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.- Con el fin de garantizar el desarrollo eficiente y la implementación adecuada de los planes urbanísticos complementarios o de las unidades de actuación urbanística, el o los propietarios de cada inmueble que

forme parte de dichos planes o unidades deberán realizar el pago de las obligaciones consideradas como cargas que le corresponden.

El valor de pago por concepto de cargas será determinado en la resolución que apruebe las Unidades de Actuación Urbanística, y podrá realizarse a través de:

- a) **Valor de carga urbana:** se aplicará para el cobro de los valores derivados 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.

Se aplicará el cobro a través de contribución especial de mejoras, en los casos previstos en la normativa metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 131.- Formas de pago del valor de la carga urbana .- Los pagos por valor de carga urbana se podrán realizar en monetario a través del pago de contado o cronograma de pagos; o, en especie como:

- a) Suelo,
- b) Suelo urbanizado,
- c) Vivienda de interés social,
- d) Equipamientos de servicios sociales y públicos, o
- e) Infraestructura.

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 caso de que el cumplimiento de obligaciones por cargas sea en especie, se podrá efectuar un convenio o acuerdo, celebrado entre los propietarios de los predios vinculados a los instrumentos complementarios de planificación y los de gestión con el Operador Urbano, se determinará la forma de desarrollo, los cronogramas de ejecución, los medios de pago de las obligaciones. Asimismo, se determinarán los instrumentos jurídicos que posibiliten su desarrollo o que faciliten el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda definirá los parámetros y procedimientos para las formas de pago del valor de la carga urbana.

En caso de pago por cronograma o en especie por la aplicación del instrumento de cargas y beneficios se seguirá el mismo procedimiento para el pago establecido para la concesión onerosa de derechos, y se rendirán las garantías respectivas.

Artículo Innumerado 132.- Responsable de la gestión urbana e inmobiliaria para el reparto equitativo de las cargas y beneficios.- Para los procesos de distribución o reparto equitativo de cargas

y beneficios, el operador urbano será el órgano responsable de llevar a cabo y garantizará la ejecución de los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.

SUBPARÁGRAFO I

DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo Innumerado 133.- Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo o un plan parcial que las defina. Determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad de los sistemas públicos de soporte y la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios.

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 134.- Iniciativa de las Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística en planes parciales podrán ser motivadas por:

- a) La administración pública;
- b) Los propietarios del suelo incluidos en el plan parcial;
- c) La persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Las unidades de actuación urbanística en el Plan de Uso y Gestión de Suelo serán motivadas por la administración pública.

Artículo Innumerado 135.- Obligaciones de los propietarios del suelo en una Unidad de Actuación Urbanística.- Los propietarios de suelo que conforman una unidad de actuación urbanística aprobada, estarán obligados a realizar las siguientes acciones, en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda y según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Ceder gratuitamente al Distrito Metropolitano de Quito, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con el planeamiento urbanístico, en aplicación del porcentaje de área verde, comunitaria y vías que debe cederse de conformidad a la normativa nacional y metropolitana vigente. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.

3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.
4. Financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar los impactos negativos sobre el paisaje, movilidad o la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos que hayan producido las actuaciones de las Unidades de Actuación Urbanística, hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la misma.

Artículo Innumerado 136.- Derechos de los propietarios de suelo de una Unidad de Actuación Urbanística.- Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado, de acuerdo con el reparto equitativo de cargas y beneficios.

SUBPARAGRAFO II

DE LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo Innumerado 137.- 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 que contemple, de manera obligatoria, la aplicación general del reparto equitativo de cargas y beneficios y demás instrumentos de gestión de suelo y financiamiento del desarrollo urbano.

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

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

Artículo Innumerado 138.- 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 de Suelo o en planes parciales estableciendo, como mínimo los siguientes aspectos:

- a) Definir el ámbito espacial de las unidades de actuación urbanística en el plan para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.
- b) Establecer las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística a fin de asegurar la funcionalidad de los sistemas públicos de soporte para determinar la norma urbanística que será aprobada en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en el plan parcial.
- c) Informar y concertar la propuesta de delimitación a los propietarios de suelo.

La delimitación y el planteamiento general del modelo de gestión de las unidades de actuación urbanística se realizará de acuerdo al instructivo formulado para el efecto.

Artículo Innumerado 139.- Aprobación de la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.- La delimitación de las unidades de actuación urbanística serán aprobadas en la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial que las incluya.

Artículo Innumerado 140.- Del registro de observación en el Informe de Regulación Metropolitana.- Una vez aprobada la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial, se incluirá una observación en el informe de regulación metropolitana de los predios que son parte de la unidad de actuación urbanística.

Artículo Innumerado 141.- Afectaciones a la habilitación de suelo o construcción.- Los lotes que se encuentren dentro de una unidad de actuación urbanística aprobada en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en un plan parcial, no podrán obtener una licencia de habilitación de suelo (LMU10) previo a la emisión de la resolución administrativa que aprueba el proyecto urbanístico y el modelo de gestión de dicha unidad.

Los predios en los lotes que se encuentren dentro de una unidad de actuación urbanística, previo a la emisión de la resolución administrativa que apruebe dicha unidad, podrán obtener una licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas menores (LMU20).

La ordenanza que apruebe la delimitación de las unidades de actuación urbanística, definirá los plazos para la expedición de la o las resoluciones administrativas que aprueben dichas unidades. En el caso de incumplimiento de los plazos determinados para la expedición de la o las resoluciones administrativas que aprueben las unidades de actuación urbanística, el órgano metropolitano que haya motivado la ordenanza del plan promoverá una reforma a dicha ordenanza para viabilizar la obtención de una licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas mayores (LMU20).

Una vez aprobada la resolución administrativa de la unidad de actuación urbanística, los lotes que se encuentren dentro de dicha unidad, podrán obtener las licencias metropolitanas de habilitación y/o edificación en cumplimiento de la norma urbanística asignada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el plan parcial que haya aprobado su delimitación.

SUBPARAGRAFO III

DE LA GESTIÓN Y APROBACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo Innumerado 142.- De la gestión de las Unidades de Actuación Urbanística.- La gestión de las unidades de actuación urbanística corresponde a la coordinación y propuesta del proyecto urbanístico, la aplicación de instrumentos de gestión, el modelo de financiamiento, y demás obligaciones que permitirán alcanzar los objetivos y el cumplimiento de la norma de aprovechamiento urbanístico asignado por el plan que las delimita.

Artículo Innumerado 143.- Del gestor de las Unidades de Actuación Urbanística.- Una vez sancionada la ordenanza que aprueba el plan que delimita las unidades de actuación urbanística, éstas serán gestionadas por el operador urbano en coordinación con el proponente de la unidad, sea una

persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación, quienes deberán elaborar el proyecto urbanístico, en función del aprovechamiento, los instrumentos de gestión y modelo de financiamiento, que asegurará el funcionamiento de la unidad.

En caso que el proyecto urbanístico contemple variaciones del valor de las cargas con respecto a las determinadas en el plan parcial, el operador urbano garantizará la recuperación de dichos valores a través de la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y financiamiento del desarrollo urbano.

Artículo Innumerado 144.- De la adhesión de los propietarios del suelo en la Unidad de Actuación Urbanística.- Los propietarios de al menos el 51% de la superficie de los lotes incluidos en la unidad de actuación urbanística deberán manifestar su adhesión a la unidad a través de una declaración juramentada elevada a escritura pública.

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. Caso contrario, una vez aprobada la resolución administrativa, los propietarios adheridos podrán solicitar al operador urbano, que se inicie el proceso de enajenación forzosa mediante subasta pública de los predios cuyos propietarios no manifestaron su conformidad.

En el caso de que se efectúe una transferencia de dominio posterior a la declaración juramentada, el o los nuevos propietarios adquieren, con el suelo, la condiciones y obligaciones de adhesión a la unidad de actuación urbanística.

Artículo Innumerado 145.- 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 la aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística el operador urbano remitirá a la máxima autoridad el informe preceptivo que deberá contener:

1. Proyecto urbanístico,
2. Aplicación de los instrumentos de gestión del suelo,
3. Modelo de financiamiento,
4. Conformación de la figura asociativa en el caso de ser necesario.
5. Declaración juramentada de al menos el 51% de los propietarios de la superficie del suelo,
6. Modalidades de pago de las cargas y beneficios urbanísticos.
7. Otras obligaciones o plazos determinados por la operación urbanística.
8. Otros que se establezcan en el instructivo de unidades de actuación urbanística elaborado para el efecto.

Artículo Innumerado 146.- 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 y contendrán lo dispuesto en los artículos de la delimitación y aprobación de las unidades de actuación

urbanística del presente párrafo y lo dispuesto en el instructivo de planes parciales de regularización prioritaria desarrollado para el efecto.

SUBPARAGRAFO IV

DE LA EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo Innumerado 147.- Ejecución de las unidades de actuación urbanística.- Una vez emitida la resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística se inicia el proceso de ejecución, que consiste en la notificación a los propietarios, el registro de la afectación a los lotes en el informe de regulación metropolitana, la inscripción de cargas en el registro de propiedad, el pago de obligaciones, la obtención de licencias y la observancia al cumplimiento de las obligaciones adquiridas en la unidad de actuación urbanística.

Artículo Innumerado 148.- Notificación a los propietarios de los lotes que conforman la unidad de actuación urbanística.- El operador urbano 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 el Código Orgánico Administrativo.

Artículo Innumerado 149.- Registro de la afectación a los lotes en el IRM.- La entidad administrativa que emita la resolución de aprobación de las unidades de actuación urbanística, solicitará al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda el registro de la afectación en el informe regulación metropolitana.

Artículo Innumerado 150.- Inscripción en el Registro de la Propiedad.- La entidad administrativa que emita la resolución de aprobación de las unidades de actuación urbanística, solicitará al Registro de la Propiedad la inscripción de las cargas de los predios de las unidades de actuación urbanística aprobadas en la resolución administrativa a efectos de su constancia en el certificado de gravámenes durante la vigencia de la misma. La inscripción de las cargas se levantará 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 151.- De la enajenación forzosa del suelo en la unidades de actuación urbanística.- En caso que los propietarios minoritarios no se adhieran a la unidad de actuación urbanística, los propietarios de la superficie mayoritaria de la unidad de actuación urbanística podrán solicitar al operador urbano que proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alícuotas o derechos y acciones del bien o bienes de cuyos propietarios no se adhieran a la unidad de actuación urbanística.

El operador urbano mediante resolución motivada ordenará la enajenación forzosa a través de subasta pública de los inmuebles en los términos previstos en el párrafo precedente. Esta resolución deberá ser notificada al o los propietarios de los inmuebles de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo por el operador urbano en coordinación con la correspondiente administración zonal.

El operador urbano notificará el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa de los inmuebles correspondientes, 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.

Durante 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.

Dentro de los tres (3) meses siguientes al perfeccionamiento de la resolución de enajenación forzosa, el operador urbano deberá programar y ejecutar el procedimiento de subasta pública, que inicia con una convocatoria que debe contener la siguiente información:

1. La especificación del inmueble objeto de la transacción.
2. El proyecto de urbanización que incluye las cargas y beneficios contenidos en la resolución administrativa que aprobó la unidad de actuación urbanística.
3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al avalúo catastral del inmueble.

El procedimiento detallado que contenga el instructivo para la ejecución de la enajenación forzosa por subasta pública será emitido mediante una resolución administrativa por el operador urbano.

Artículo Innumerado 152.- Licenciamiento de las Unidades de Actuación Urbanística.- Una vez emitida la resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística, el o los propietarios podrán solicitar la emisión de la licencia metropolitana urbanística para la habilitación del suelo (LMU10) y las licencias metropolitanas urbanísticas de edificación (LMU20).

Artículo Innumerado 153.- Pago de las obligaciones urbanísticas.- El pago de las obligaciones urbanísticas constituye el acto mediante el cual, el o los propietarios del suelo cumplen con 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 154.- Vigencia de las Unidades de Actuación Urbanística aprobadas.- Las unidades de actuación urbanística estarán vigentes durante el plazo previsto en la Resolución Administrativa que las aprueba.

Artículo Innumerado 155.- 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 operador urbano realizará el seguimiento del cumplimiento de las obligaciones establecidas.

Artículo Innumerado 156.- De la transferencia de dominio a la administración metropolitana y el reparto entre propietarios.- Una vez emitida la licencia metropolitana urbanística para la habilitación del suelo (LMU10), los propietarios deberán realizar:

1. La transferencia de dominio a la administración metropolitana del suelo de las cesiones de suelo, sean estas por el cumplimiento de las cesiones obligatorias establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización o de cesiones resultantes de las cargas urbanísticas establecidas en el plan parcial y en la gestión de las unidades de actuación urbanística.
2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes. El presente reparto no podrá efectuarse hasta que se haya transferido la totalidad del suelo establecido en el numeral precedente.
3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

SECCIÓN II

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

Artículo Innumerado 157.- 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 el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria, fraccionamiento y, la cooperación entre partícipes.

PARÁGRAFO I

DEL REAJUSTE DE TERRENOS

Artículo Innumerado 158.- 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 las condiciones y lineamientos para la aplicación de este instrumento.

Artículo Innumerado 159.- Ámbito de aplicación.- Se aplicará en lotes privados y/o públicos, que formen parte de un plan parcial y de una unidad de actuación urbanística, y que requieran de una nueva configuración predial.

Artículo Innumerado 160.- Aplicación del reajuste de terrenos.- La aprobación del proyecto se realizará a través de la resolución que aprueba las Unidades de Actuación Urbanística. Previo a la obtención de la licencia metropolitana urbanística en la administración zonal correspondiente, el administrado deberá cumplir con las cargas establecidas en dicha resolución.

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

PARÁGRAFO II DE LA INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

Artículo Innumerado 161.- 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.

Los administrados que apliquen a este instrumento recibirán puntaje extra según lo detallado en el instructivo de aplicación del estándar de edificabilidad emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Los administrados que apliquen a este instrumento dentro de una unidad de actuación urbanística recibirán beneficios urbanísticos, los mismos que se detallarán en la resolución de aprobación de la unidad de actuación urbanística.

Artículo Innumerado 162.- Ámbito de aplicación.- 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 163.- 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 el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la normativa 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 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a catastrar los lotes resultado de la integración inmobiliaria, a través del organismo

administrativo responsable del catastro metropolitano y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

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 164.- Fraccionamiento.- El fraccionamiento es el proceso mediante el cual un lote de mayor extensión se subdivide en varios 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 de Suelo y planes urbanísticos complementarios.

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

Artículo Innumerado 165.- 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 166.- 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 167.- 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 168.- De la aplicación del 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.

Una vez emitida la resolución, y a fin de iniciar el proceso de licenciamiento en una de las entidades colaboradoras acreditadas y obtener la licencia metropolitana urbanística en la administración zonal correspondiente, el administrado deberá cumplir con las cargas establecidas en la referida resolución.

Artículo Innumerado 169.- Exclusiones.- No se considera fraccionamiento y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en esta ordenanza, en los siguientes casos:

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

PARÁGRAFO IV DE LA COOPERACIÓN ENTRE PARTICÍPES

Artículo Innumerado 170.- Cooperación entre partícipes. -- La cooperación entre partícipes permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística.

La aplicación de este instrumento se regirá por lo establecido en la normativa nacional vigente.

SECCIÓN III DE LOS INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO

Artículo Innumerado 171.- Instrumentos para regular el mercado de suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

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

PARÁGRAFO I DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Artículo Innumerado 172.- 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 propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social, cuando el propietario de dichos predios pretenda enajenarlos a título oneroso.

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

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

Artículo Innumerado 173.- Determinación y notificación del derecho de adquisición preferente.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de ordenanza identificará y determinará aquellos predios sujetos a derecho de adquisición preferente, identificados a través del planeamiento urbanístico.

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 estará vigente durante el plazo determinado en la referida ordenanza, independientemente del número de enajenaciones onerosas que se realicen respecto de un mismo bien inmueble.

La Secretaría General del Concejo notificará la referida ordenanza, a las siguientes dependencias:

1. Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir dicha afectación en los inmuebles correspondientes.
2. Administración zonal correspondiente, quienes notificarán de la afectación a los propietarios de los bienes inmuebles, a través de los mecanismos previstos en la normativa nacional vigente.
3. Administración General para que, a través de la Dirección Metropolitana Tributaria, 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 a el o los lotes en los Informes de Regulación Metropolitana de dichos lotes, estableciendo esta afectación y la determinación de la ordenanza mediante la que se aprueba.
5. Operador Urbano, 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 definido en la ordenanza.

Artículo Innumerado 174.- 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 enajenar de forma onerosa, deberá notificar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del Operador Urbano de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat

y Vivienda, 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 y 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 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 el 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 el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el cual será determinado por el órgano responsable del catastro municipal.

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 propietario presente como requisito para la misma, el pronunciamiento por escrito del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito respecto de si ejerce o no su derecho de adquisición preferente.

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 175.- Efecto de compraventa sin notificación. - El perfeccionamiento de la compraventa sin haber procedido con la notificación a la que se refiere el artículo anterior, 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 costas 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 176.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios y la normativa que los desarrolla, los predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deberán iniciar el proceso constructivo 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 urbanizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Artículo Innumerado 177.- Ámbito de aplicación.- La declaración de desarrollo y construcción prioritaria aplicará en predios privados o públicos, previamente seleccionados, que requieran ser urbanizados o construidos en el suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo Innumerado 178.- Procedimiento de la declaratoria.- La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria de los predios previamente identificados y seleccionados a través de un plan urbanístico complementario, se realizará mediante una resolución administrativa del Alcalde Metropolitano o su delegado, siempre y cuando cumpla con el planeamiento urbanístico y se deberá inscribir en el registro de la propiedad.

Artículo Innumerado 179.- 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 180.- Caducidad de la declaratoria.- Una vez obtenida la notificación del informe de finalización de obra por parte del órgano responsable del control, la resolución de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria caducará. Si la construcción o urbanización 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 181.- Subasta Pública.- Una vez vencidos los plazos para construir o urbanizar, 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 en lo sucesivo, 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.

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.

Durante 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.

Dentro de los tres (3) meses siguientes al perfeccionamiento de la resolución de enajenación forzosa, la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 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 urbanización 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.

Artículo Innumerado 182.- 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 183.- Seguimiento.- La Administración Zonal correspondiente en coordinación con el Operador Urbano, será quien realice el seguimiento de los predios declarados para el desarrollo y construcción prioritaria.

PARÁGRAFO III

DE LA DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Artículo Innumerado 184.- Zonas especiales de interés social.- La declaración de zonas especiales de interés social es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, las zonas que deberán integrarse o estar integradas a las áreas urbanas 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, en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 185.- Ámbito de aplicación.- El presente instrumento se desarrollará a través de un plan parcial, que responderá al planeamiento urbanístico para el acceso a vivienda digna y asequible.

En caso que, existan personas que hayan sido identificadas por la ordenanza encargada de la relocalización de las familias damnificadas y en alto riesgo no mitigable, así como aquellos que, por las características del asentamiento humano de hecho, no puedan ser incluidas en la declaratoria de regularización prioritaria, podrán aplicar a los procesos de reubicación o reasentamiento en zonas especiales de interés social.

Artículo Innumerado 186.- Declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes parciales podrán identificar, delimitar y declarar predios como Zonas Especiales de Interés Social.

Artículo Innumerado 187.- De la aplicación de la declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social.- La máxima autoridad administrativa o su delegado determinará las condiciones de aplicación de las zonas especiales de interés social a través de resolución administrativa.

El Operador Urbano presentará las justificaciones y el análisis técnico, de viabilidad financiera y la aplicación de otros instrumentos de gestión de suelo previo la aprobación de dicha resolución.

Artículo Innumerado 188.- Del órgano responsable de la gestión de Zonas Especiales de Interés Social.- El Operador Urbano será el responsable de la gestión y seguimiento de las Zonas Especiales de Interés Social.

PARÁGRAFO IV

DEL ANUNCIO DEL PROYECTO

Artículo Innumerado 189.- 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 190.- 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 determinará la zona de influencia de dicho proyecto y el plazo de inicio de ejecución de las obras.

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.

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 191.- Derecho de Superficie.- El instrumento del 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 no supone la transferencia de dominio de la propiedad municipal.

Artículo Innumerado 192.- Ámbito de aplicación.- El instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social.

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

Artículo Innumerado 193.- De la aplicación del Derecho de Superficie.- En el contrato de derecho de superficie se determinará si la facultad de edificar se otorga respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho.

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

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

Artículo Innumerado 194.- 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.

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

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

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

PARÁGRAFO VI DEL BANCO DE SUELO

Artículo Innumerado 195.- Banco de Suelo.- El Banco de Suelo se compone por los bienes inmuebles municipales de dominio privado para destinarlos a los fines de utilidad pública establecida por las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y 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 196.- Administración y gestión del Banco de Suelo.- El Banco de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, será administrado y gestionado por el Operador Urbano.

La administración contempla los siguientes procesos: gestionar recursos para la adquisición de bienes inmuebles, asignación de los inmuebles del inventario de Banco de Suelo a las entidades y/o empresas públicas metropolitanas proponentes de proyectos urbanísticos que tengan por objeto el desarrollo urbano sostenible, conformación de la Comisión Técnica de Banco de Suelo para el análisis y validación previa a la asignación de un bien inmueble.

Artículo Innumerado 197.- Del inventario del Banco de Suelo.- El inventario del Banco de Suelo se constituirá por inmuebles 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 incrementar el inventario del banco de suelo, podrán gestionarse a través de las siguientes fuentes:

1. Recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos, únicamente para los usos establecidos en la legislación nacional vigente;
2. Recursos provenientes de la venta de inmuebles del inventario del banco de suelo;
3. Rendimiento ocasionado por el usufructo de los inmuebles del inventario del banco de suelo;
4. Asignación de presupuesto municipal;
5. Aplicación de instrumentos de gestión del suelo;
6. Otros recursos que resulten de la propia gestión del operador urbano o empresas públicas metropolitanas.

Artículo Innumerado 198.- 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 de la gestión de bienes inmuebles actualizará la base de datos con los nuevos inmuebles de dominio privado que ingresen como propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en coordinación con el órgano responsable del catastro municipal, y las remitirán de manera permanente al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para que determine de manera referencial, el uso potencial o vocación de dichos bienes.

Las empresas públicas y/o entidades municipales que adquieran un bien inmueble de dominio privado, notificarán al órgano responsable de la gestión de bienes inmuebles, para la actualización del inventario del banco de suelo.

Artículo Innumerado 199.- Determinación de los usos potenciales de los inmuebles municipales.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda determinará de manera referencial los usos potenciales de los inmuebles del inventario de banco de suelo que constarán en una ficha individual por inmueble, para su posterior notificación al Operador Urbano.

Artículo Innumerado 200.- Visor geográfico de banco de suelo.- El Operador Urbano será el encargado del desarrollo y gestión de visor geográfico de banco de suelo, que será la herramienta de exploración y visualización interactiva que integrará la información de los bienes inmuebles que conformarán el inventario de banco de suelo.

SECCIÓN IV

DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo Innumerado 201.- 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 202.- Concesión Onerosa de Derechos.- La Concesión Onerosa de Derechos es un mecanismo 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 general.

Artículo Innumerado 203.- Ámbitos de aplicación.- Se utilizará la Concesión Onerosa de Derechos por:

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

Artículo Innumerado 204.- Transformación de clasificación del suelo.- Se determina una transformación de la clasificación del suelo cuando se transforma el suelo clasificado como rural de expansión urbana en suelo de clasificación urbana. El cambio en las asignaciones de clasificación de suelo conlleva simultáneamente la asignación del uso de suelo y el código de edificabilidad.

Artículo Innumerado 205.- Modificación de uso del suelo.- Se determina una modificación de uso del suelo cuando se cambia el uso del suelo específico asignado por medio de un Plan Parcial. Dicho cambio podrá ser realizado siempre y cuando se realice en suelo de clasificación urbana o rural con subclasificación de expansión urbana.

Artículo Innumerado 206.- Parámetros para el cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo.- El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función a la transformación de la clasificación del suelo y modificación del uso del suelo correspondiente.

En el caso de edificaciones nuevas en las que, como parte de los requisitos, previo al licenciamiento, se presente un informe de compatibilidad de uso de suelo (ICUS) con una actividad económica vinculada a un mejor aprovechamiento por uso de suelo, el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado previo a la obtención de la licencia metropolitana urbanística (LMU 20).

En el caso de las edificaciones existentes, el pago se realizará previo la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE), contemplando las nuevas compatibilidades asignadas en el uso específico de la nueva normativa urbanística, en relación a aquellas que fueron asignadas en la norma urbanística anterior.

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

Artículo Innumerado 207.- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.- Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo al incrementar la edificabilidad, según los siguientes casos:

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

Para acceder al incremento de pisos correspondiente a la edificabilidad máxima, se deberá cumplir con los estándares urbanísticos de edificabilidad establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios y lo determinado en los estándares que se emitan para acceder a la edificabilidad máxima por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda mediante un instructivo de aplicación.

- b) **Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en suelo de clasificación urbano:** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación en planta baja según los siguientes casos:

- i. En suelo urbano con uso múltiple, se permitirá el aprovechamiento de mayor coeficiente de ocupación en planta baja, únicamente con fines comerciales permitidos, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, con la finalidad de potenciar la mixticidad de usos y una mejor relación con el espacio público.
- ii. Para proyectos comerciales compatibles con las actividades CM4 y que se implanten en suelo urbano con uso múltiple, siempre que exista edificabilidad general máxima, se permitirá el aprovechamiento de mayor coeficiente de ocupación en planta baja. Se podrá ocupar el coeficiente de ocupación adicional en hasta dos pisos, respetando los retiros obligatorios y la aplicación de los estándares urbanísticos de edificabilidad relacionados con el mejoramiento de las condiciones del espacio público.

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

- c) **Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo total en suelo de clasificación rural:** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los

proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación de suelo total según los siguientes casos:

- ii. En suelo rural con uso de suelo residencial rural se permitirá el tres por ciento (3%) de incremento de coeficiente de ocupación en planta baja y el seis por ciento (6%) de incremento de coeficiente de ocupación total, sin exceder el número de pisos de la edificabilidad básica, cumpliendo los estándares urbanísticos de edificabilidad. El incremento del coeficiente de ocupación de suelo aplicará según lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- iii. En suelo rural con uso de suelo de recurso natural renovable se permitirá el tres por ciento (3%) de incremento de coeficiente de ocupación en planta baja y el seis por ciento (6%) de incremento de coeficiente de ocupación total, sin exceder el número de pisos de la edificabilidad básica, cumpliendo los estándares urbanísticos de edificabilidad. El incremento del coeficiente de ocupación de suelo aplicará según lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

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

- c) Mayor aprovechamiento por incremento de área útil por sobre el coeficiente total de la edificabilidad básica en subsuelos habitables:** Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento del área útil por sobre el coeficiente total de la edificabilidad básica en subsuelos habitables en los predios que tenga asignada edificabilidad máxima, determinada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o, por la aprobación de un Plan Parcial.
- d) Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo:** Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o, de la aprobación de un Plan Parcial, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:
 - i. El tamaño del lote mínimo asignado en la nueva normativa urbanística sea menor al tamaño del lote mínimo de la norma anterior y cuando el área de los lotes resultantes del fraccionamiento sea menor al lote mínimo establecido en la normativa anterior; y,
 - ii. El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el número de pisos asignados en el código de edificabilidad sean iguales o mayores, respecto de la norma urbanística anterior.

Artículo Innumerado 208.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos por mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad.- El valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU20), se calculará en razón del incremento de pisos sobre lo establecido en la edificabilidad básica, el incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en suelo de clasificación urbano o por el incremento de coeficiente de ocupación del suelo total en suelo de clasificación rural.

Artículo Innumerado 209.- Cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad.- El valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo (LMU10), se calculará siempre que:

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

Dicho cálculo corresponderá a la aplicación secuencial de la fórmula de la concesión onerosa de derechos establecida en el anexo del presente título.

Artículo Innumerado 210.- 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 de la fórmula contenida en el anexo respectivo del presente Título.

Artículo Innumerado 211.- Revisión del factor alfa y del índice de revalorización del suelo de la fórmula de la concesión onerosa de derechos.- La fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos contiene, entre otros:

- a) El índice de revalorización del suelo;
- b) El valor del factor alfa (α) que constituye el porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto, según lo determinado en el anexo al presente título.

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

El factor alfa (α) será revisado cada año por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda debidamente sustentado con análisis técnicos que consideren las variables macroeconómicas del país y del Distrito Metropolitano de Quito, conforme a los lineamientos y parámetros establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, una vez que se hayan publicado los informes macroeconómicos correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior, emitidos por parte del Banco Central del Ecuador. Asimismo, en caso de que en la referida revisión se verifique que es necesaria la actualización del factor alfa (α), se seguirá el procedimiento determinado en el siguiente artículo.

Artículo Innumerado 212.- Actualización del valor del factor alfa (α) y del índice de revalorización del suelo.- El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, con base a los informes presentados por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, será el encargado de aprobar los índices de revalorización del suelo y el valor del factor alfa.

Artículo Innumerado 213.- 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 en donde se encuentre ubicado el predio sobre el que se ejerza los derechos urbanísticos asignados por la nueva norma urbanística.

Al Operador Urbano, le corresponderá realizar el cálculo del valor a ser cancelado por concepto de la concesión onerosa de derechos generada en las unidades de actuación urbanística por aplicación del instrumento de cargas y beneficios.

Artículo Innumerado 214.- Sujetos obligados al pago de la concesión onerosa de derechos.- Estarán sujetos al pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, según los ámbitos de aplicación de la misma, los propietarios de los predios que ejerzan los derechos urbanísticos asignados a través de la nueva norma urbanística.

Artículo Innumerado 215.- Modalidades de pago.- El administrado 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 respectivo del presente título.

Artículo Innumerado 216.- Pago monetario de contado.- Es la modalidad de pago a través de la cual, una vez emitida la orden de pago por parte del Operador Urbano, el administrado efectuará 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 217.- Pago por cronograma.- Es la modalidad de pago a través del cual el administrado efectuará 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 Operador Urbano, por el ochenta por ciento (80%) del 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 después de doce (12) meses contados a partir de la obtención de la licencia metropolitana correspondiente. El referido pago tendrá un plazo máximo de doce (12) meses a pagarse en cuotas mensuales iguales, exigibles a partir del mes trece (13).

En caso de mora en el pago de una cuota a partir del mes trece (13), se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente. De verificarse la falta de pago en tres cuotas consecutivas, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito recurrirá al cobro por vía coactiva; para tal efecto, el Operador Urbano verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas.

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

Artículo Innumerado 218.- 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 alguno de los proyectos o sus respectivas fases que se encuentren en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, se podrá realizar el pago de la diferencia mediante pago monetario 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 Operador Urbano 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, a través del Operador Urbano.

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

- a) Ejecutar hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de dicho pago en el Polígono de Intervención Territorial (“PIT”) en el cual se ejecute el proyecto arquitectónico sujeto de pago de la concesión onerosa de derechos; y, de manera obligatoria, un mínimo del ochenta por ciento (80%) en los Polígonos de Intervención Territorial (“PIT”) con tratamiento urbanístico prioritario.
- b) Ejecutar el cien por ciento (100%) de dicho pago en los Polígonos de Intervención Territorial (“PIT”) con tratamiento urbanístico prioritario, diferentes a aquel en el cual se ejecuta el proyecto arquitectónico sujeto de pago de la concesión onerosa de derechos.
- c) Cuando el valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos se genere dentro de planes urbanísticos complementarios, el cien por ciento (100%) del pago en especie podrá

realizarse dentro de la o las unidades de actuación urbanística contempladas en dichos planes, en el marco de la aplicación del instrumento del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo Innumerado 220.- Pago en especie en proyectos de conservación patrimonial.- Aquellos proyectos que estén sujetos al pago de Concesión Onerosa de Derechos podrán optar por realizar un pago en especie a través de la ejecución de proyectos de conservación patrimonial que hayan sido previamente priorizados por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiera sus competencias, y formen parte del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.

El Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiera sus competencias será el responsable de establecer los proyectos prioritarios susceptibles de conservación, que cuenten con una propuesta de valoración presupuestaria de intervención, para su inclusión en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano. Las mencionadas intervenciones deberán contar con las autorizaciones respectivas.

Previo a la aprobación de la solicitud de la modalidad de pago en especie, el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiera sus competencias, verificará la existencia de proyectos de conservación patrimonial en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, y determinará los proyectos susceptibles de intervención.

En caso de que el monto imputable a la Concesión Onerosa de Derechos supere al valor total de la intervención en el inmueble patrimonial designado, el emisor podrá optar por las modalidades de pago para el valor restante previstas en este título.

Artículo Innumerado 221.- Pago mixto.- Es el mecanismo mediante el cual se combinan dos o más modalidades de pago de las descritas anteriormente.

En caso de que se opte por la modalidad de pago mixto, el administrado deberá indicar la combinación de su forma de pago, pudiendo ser alguna de las siguientes:

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

Artículo Innumerado 222.- 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 Operador Urbano 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 en caso de ser pertinente, 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 operador urbano 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 223.- Exoneraciones.- Están exentos del pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, siempre y cuando hayan cumplido con la normativa nacional y metropolitana correspondiente, los siguientes:

- a) Los proyectos de vivienda de iniciativa pública y/o privada que cumplan con las condiciones y porcentajes de vivienda de interés social establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir con las categorías, procedimiento y normativa nacional y metropolitana vigente, y encontrarse debidamente calificado por el ente nacional encargado del desarrollo urbano y la vivienda.

Los proyectos que apliquen a la exoneración de la Concesión Onerosa de Derechos deberán presentar ante la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, la documentación de respaldo que sustente la exoneración, previo a la obtención de la LMU(20).

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda será la encargada de determinar si los proyectos se exoneran o no de la Concesión Onerosa de Derechos.

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 hábitat y vivienda, y validados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente para proyectos de vivienda de interés social.

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

Artículo Innumerado 224.- Emisión de órdenes de pago de la concesión onerosa de derechos.- El operador urbano emitirá la orden de pago por el valor de la concesión onerosa de derechos una vez que el administrado haya realizado la solicitud de emisión de la misma.

Artículo Innumerado 225.- Recaudación de la concesión onerosa de derechos.- La recaudación del pago monetario de contado o por cronograma del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos lo recaudará el Operador Urbano y se destinará exclusivamente para la ejecución de proyectos establecidos en el Catálogo de Proyectos, de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, para la adquisición de bienes inmuebles

que alimentarán el Banco de Suelos y se destinará a los usos determinados en la legislación nacional vigente u otras actuaciones urbanísticas para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Artículo Innumerado 226.- Distribución de los recursos recaudados por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.- La distribución de los ingresos recaudados por el rubro de la Concesión Onerosa de Derechos deberá ser realizada técnicamente por parte del Operador Urbano, en función de la aprobación y priorización de proyectos disponibles en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

En el caso de la aplicación del instrumento de cargas y beneficios en una unidad de actuación urbanística y en un Plan Parcial, los recursos recaudados por concepto de la concesión onerosa de derechos no requerirán aplicarse o distribuirse en los proyectos del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, pero sí deberán destinarse exclusivamente a la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, para la adquisición de bienes inmuebles que alimentarán el Banco de Suelos y se destinará a los usos determinados en la legislación nacional vigente u otras actuaciones urbanísticas para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

La máxima autoridad administrativa de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda Operador Urbano pondrá en conocimiento de los miembros del Directorio, los informes técnicos para la distribución de la Concesión Onerosa de Derechos y las resoluciones de aprobación de los proyectos por parte de la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, siendo éstos los documentos habilitantes que garantizarán la distribución de los recursos en estos proyectos.

El Operador Urbano asignará los recursos correspondientes, a las entidades municipales o empresas públicas metropolitanas proponentes de los referidos proyectos.

PARÁGRAFO II

DEL INSTRUMENTO DE FINANCIAMIENTO PARA LA REHABILITACIÓN PATRIMONIAL

Artículo Innumerado 227.- Del instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial.- El Instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial es un mecanismo por medio del cual, a partir del pago en especie por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos, se permite financiar la inversión y rehabilitación de bienes patrimoniales y áreas históricas, contemplando intervenciones tanto en el espacio público, como de carácter arquitectónico y de sostenibilidad.

Los proyectos de rehabilitación patrimonial contemplarán el cumplimiento de estándares urbanísticos, a través de un sistema de calificación por etiquetas emitidos por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, la normativa técnica específica para edificaciones patrimoniales, y obteniendo las autorizaciones respectivas.

SECCIÓN V

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

Artículo Innumerado 228.- Objeto.- El objeto de esta sección es establecer el procedimiento para la identificación, declaratoria de regularización prioritaria, el proceso de regularización, la titularización, gestión y ejecución del plan parcial de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados u otros planes parciales que contengan asentamientos humanos de hecho y consolidados a regularizarse mediante unidades de actuación urbanística, que se encuentren con una ocupación informal del suelo, y que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en el presente Título, en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Artículo Innumerado 229.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones de la presente sección son de aplicación y observancia obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, para asentamientos humanos de hecho y consolidados que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito, en los siguientes casos:

- a) Asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido declarados de regularización prioritaria;
- b) Asentamientos que cuentan con escrituras colectivas del o los predios que los abarque totalmente;
- c) Asentamientos cuya propiedad esté en derechos y acciones;
- d) Asentamientos cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona jurídica pública o privada, sin fines de lucro, del cual el titular y los beneficiarios hayan solicitado por escrito su regularización y fraccionamiento, teniendo la obligación de transferir la propiedad individualizada de los lotes a cada uno de sus beneficiarios una vez obtenida la ordenanza de regularización o resolución de la unidad de actuación urbanística que los apruebe, sin perjuicio de las acciones legales presentes o futuras que se pudieran interponer en su contra por el incumplimiento de la ley;
- e) Asentamientos cuya propiedad se encuentre a nombre de personas jurídicas pertenecientes a la economía popular y solidaria;
- f) Otros que justifiquen la propiedad del inmueble a regularizar mediante instrumento público legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad.

PARÁGRAFO I

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

Artículo Innumerado 230.- Atribuciones de la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Para el cumplimiento del objeto del presente Título, 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, gestión, titularización y seguimiento del proceso integral de regularización.

Artículo Innumerado 231.- 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 local vigente.
- d) Identificar y desarrollar los instrumentos y modelos de gestión de suelo aplicables en el plan parcial para el proceso de regularización.
- e) Desarrollar la propuesta técnica, económica y el reparto equitativo de cargas y beneficios, dentro de las unidades de actuación urbanística que se encuentren dentro de un plan parcial que contemple regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, para su posterior aprobación dentro de la ordenanza que las contempla, o vía resolución administrativa de la máxima autoridad o su delegado, cuando se trate de unidades de actuación urbanística de un plan parcial diferente al de regularización prioritaria.
- f) Coordinar con las dependencias que, de acuerdo a sus responsabilidades, emitan los informes debidamente motivados para el proceso integral de regularización.
- g) Realizar el acompañamiento a los beneficiarios de la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados para el proceso de titularización y ejecución de obras locales.
- h) Coordinar con el Operador Urbano y los órganos ejecutores responsables, el cumplimiento de las obras y obligaciones determinadas en el proceso de regularización, tanto públicas como privadas.

Artículo Innumerado 232.- 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 determinará 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, en función de 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 233.- Atribuciones del operador urbano en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El operador urbano coordinará con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, la formulación de las unidades de actuación urbanística, que contengan asentamientos humanos de hecho y consolidados por regularizar, incluyendo la aplicación de instrumentos y el modelo de gestión de la unidad, así como sus responsables y plazos de cumplimiento.

Realizará el seguimiento al cumplimiento de las obligaciones y condiciones establecidas en las unidades de actuación urbanística aprobadas y podrá coordinar con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización y con los órganos responsables de la ejecución de las cargas y obras determinadas dentro del modelo de gestión de las unidades.

Artículo Innumerado 234.- 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 del inicio de los procesos de regularización basado en la determinación de las amenazas y exposición del territorio donde se encuentra un determinado asentamiento humano de hecho y consolidado. Además, una vez iniciado el proceso, se encargará de emitir un informe de calificación de riesgos a detalle con base en la propuesta del plan parcial de regularización.

Artículo Innumerado 235.- 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, siendo prioridad el servicio de agua segura, saneamiento adecuado, energía eléctrica y gestión integral de residuos.

Artículo Innumerado 236.- 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, dentro de 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 que regularizará los asentamientos humanos de hecho y consolidados.
- b) Ejecutar las obras dentro de los plazos que hayan sido determinados por el plan parcial o unidades de actuación urbanística, en el ámbito de sus competencias. Los plazos y sus posibles

ampliaciones deberán constar en el instrumento que aprueba la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.

Artículo Innumerado 237.- 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 II DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

Artículo Innumerado 238.- Proceso Integral de Regularización Prioritaria.- El proceso integral de regularización prioritaria contiene el levantamiento y análisis de la información física, social, económica y legal para la identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la declaratoria de regularización prioritaria que los contiene, el proceso de regularización a través de un plan parcial y la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, el proceso de habilitación del suelo y titularización de la propiedad, la gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística, y la dotación de sistemas públicos de soporte.

Artículo Innumerado 239.- 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:** Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren ubicados dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito, serán identificados de manera georeferenciada para determinar si son o no susceptibles de ingresar al proceso de declaratoria de regularización prioritaria.
2. **Declaratoria de Regularización Prioritaria:** En esta fase se determinarán las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, las cuales serán declaradas como de regularización prioritaria en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.
3. **Proceso de regularización:** Una vez sancionada la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo que contiene la declaratoria de regularización prioritaria, inicia el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, a través de un plan parcial.
4. **Proceso de titularización y gestión de la UAU:** En esta etapa del proceso, se otorgarán las escrituras de propiedad individual a los socios o copropietarios, conforme su situación legal, a través de procesos de escrituras individuales de propiedad o partición administrativa, según el caso y se determinarán 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.
5. **Desarrollo de sistemas públicos de soporte:** En esta etapa del proceso, la entidad gestora de las unidades de actuación urbanística, coordinará y asegurará la dotación del sistema público de soporte y el cumplimiento de las formas de financiamiento.

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

Artículo Innumerado 240.- Identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados.-

La identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados a ser considerados para el análisis del proceso de regularización, se podrá generar bajo las siguientes condiciones:

1. **Identificación pública:** La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización Cualquier será la encargada de identificar asentamientos humanos de hecho y consolidados, previo al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en el presente Título.
2. **Identificación de parte:** La comunidad y/o interesados, podrán identificar asentamientos humanos de hecho y consolidados, previo al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en el presente Título.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización realizará la identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados por dos ocasiones, dentro de cada período administrativo, 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. Estos levantamientos deberán ser presentados durante los seis primeros meses y hasta el segundo año, respectivamente, contados a partir del inicio de la gestión de la nueva administración metropolitana.

Artículo Innumerado 241.- Iniciativa de los procesos de regularización.- Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados podrán iniciarse de las siguientes formas:

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

Artículo Innumerado 242.- Planificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Con base en las iniciativas presentadas para el proceso de regularización, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, planificará los asentamientos humanos de hecho y consolidados que sean o no susceptibles de ingresar al proceso de declaratoria de regularización prioritaria.

SUB PARÁGRAFO II
DE LA DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

Artículo Innumerado 243.- Declaratoria de Regularización Prioritaria.- La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de una zona, a través de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho.

Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, el análisis de las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización elaborará el informe técnico y legal que sustente la declaratoria de regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, incluyendo el diagnóstico integral, 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, cuya actualización será aprobada mediante ordenanza del Concejo Metropolitano, de acuerdo a lo determinado en la legislación nacional.

Artículo Innumerado 244.- Parámetros del 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, será de carácter obligatorio el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Capacidad de integración urbana
- b) Respeto al patrimonio natural y cultural
- c) Análisis de las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.
- d) Identificación de beneficiarios

Artículo Innumerado 245.- 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 246.- 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 247.- 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 248.- 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 249.- Casos de aplicación.- Los procesos de regularización serán aplicados exclusivamente sobre los asentamientos humanos de hecho y consolidados declarados como de regulación prioritaria por parte del Concejo Metropolitano.

Artículo Innumerado 250.- 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, por parte de la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Artículo Innumerado 251.- Regularización en otra tipología de plan parcial .- En los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidados, que se encuentren en un ámbito de aplicación de plan parcial diferente a la tipología de regularización prioritaria, la propuesta del plan delimitará la o las unidades de actuación urbanística para cada asentamiento, de acuerdo a lo determinado en el presente Título y la normativa metropolitana vigente, y aprobará la norma de aprovechamiento urbanístico. Posterior a la sanción de la ordenanza del plan parcial que delimitó la o las unidades de actuación urbanística, se realizará la gestión de cada una de ellas de manera individual y serán aprobadas mediante

resolución administrativa de la máxima autoridad metropolitana o su delegado, bada la ordenanza que delimita las unidades de actuación urbanísticamisma que contendrá el proyecto urbanístico, la propuesta de fraccionamiento y el modelo de gestión para cada unidad.

Artículo Innumerado 252.- Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.- Con la finalidad que la regularización atienda el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada, en las ordenanzas que aprueban el plan parcial que contiene asentamientos humanos de hecho y consolidados, se realizará la declaratoria de interés social del asentamiento, siempre que se encuentren dentro de las siguientes condiciones:

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

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

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

SUB PARÁGRAFO IV

PROCESO DE TITULARIZACIÓN Y GESTIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo Innumerado 253.- Obligación de los beneficiarios del proceso de regularización.- Los copropietarios y/o beneficiarios de los inmuebles fraccionados durante el proceso de regularización deberán protocolizar e inscribir la Ordenanza metropolitana de regularización, para el efecto podrán solicitar a la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, que esta 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 que 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 el acompañamiento en el proceso de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

Artículo Innumerado 254.- 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, y los números

de claves catastrales y 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 255.- 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 256.- 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 257.- Atención de trámites de transferencia de dominio.- La Dirección Metropolitana Financiera 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, inmediatez, 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 258.- 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 259.- 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 260.- 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 261.- Gestión de las unidades de actuación urbanística en otra tipología de plan parcial.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido delimitados en unidades de actuación urbanística en planes parciales con tipología diferente a los de regularización prioritaria, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización en coordinación con el Operador Urbano desarrollarán la propuesta técnica del proyecto urbanístico, incluyendo el fraccionamiento en los predios resultantes de acuerdo a la norma urbanística aprobada por el plan parcial, y asegurando el reparto específico de cargas y beneficios en el modelo de gestión de la unidad, para su aprobación a través de resolución administrativa de la máxima autoridad metropolitana o su delegado.

Artículo Innumerado 262.- 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 operador urbano.

SUB PARÁGRAFO V

DEL DESARROLLO DE SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

Artículo Innumerado 263.- Desarrollo de los sistemas públicos de soporte.- La ejecución de las obras de infraestructura 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 la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, según las particularidades del territorio, para lo cual se establecen diferentes plazos para la ejecución de obras:

- 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.

El desarrollo, ejecución, garantías y liberación de garantías de las cargas generales se plantearán dentro del instrumento que aprueba el proyecto de la unidad de actuación urbanística.

Las obras de servicios e infraestructura podrán financiarse de tres 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, para lo cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá hacer el seguimiento y fiscalización de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución por mejoras para los beneficiarios.
3. **Gestión compartida:** Se financiarán a través del aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios del asentamiento humano y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o de cualquier entidad pública o privada, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre ambas partes. En este caso a los aportantes se les aplicará lo dispuesto en la normativa nacional o metropolitana vigente, en consecuencia, habrá derecho a la exención del pago de la contribución especial por mejoras.

Artículo Innumerado 264.- 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. 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 podrá 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 265.- Levantamiento de hipoteca.- El levantamiento de hipoteca se realizará una vez que se hayan ejecutado la totalidad de las obras de infraestructura correspondientes a las cargas locales determinadas en cada unidad de actuación urbanística, sin embargo, de lo establecido se podrá autorizar el levantamiento parcial de 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. La Administración Zonal correspondiente emitirá el informe respectivo para realizar este procedimiento.

Artículo Innumerado 266.- 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 subrogue a las obligaciones y garantías constituidas a favor de la municipalidad.

PARÁGRAFO III

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

Artículo Innumerado 267.- Asentamientos humanos no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados que en su totalidad se encuentren ubicados en áreas verdes municipales, 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; los ubicados en áreas de protección, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, suelo urbano y rural con subclasificación de protección, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores a 45°, las áreas correspondientes a cuerpos de agua en general, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.

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

afectadas, estas últimas no podrán ser adjudicadas y deberán ser consideradas en los procesos de relocalización.

No se autorizará la adjudicación de los lotes y/o áreas afectadas por riesgos no mitigables y no regularizables.

Artículo Innumerado 268.- Relocalización y reubicación de copropietarios.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en suelo urbano y rural con subclasificación de Protección dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo, en zonas de riesgo no mitigable o zonas de protección especial y cuya legalización suponga riesgo para la vida o los bienes de las personas allí asentadas, deberán ser reubicados 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, la empresa pública metropolitana de hábitat y vivienda en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, deberán identificar dentro del banco de suelo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, predios de propiedad municipal adecuados para iniciar los procedimientos correspondientes para la implementación de programas de vivienda para la relocalización.

PARÁGRAFO IV

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

Artículo Innumerado 269.- 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 270.- Áreas verdes y de equipamiento municipal en las que no sea posible identificar propietario.- En suelos rurales de expansión urbana donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC, que hayan considerado áreas verdes y de equipamiento público que no hayan sido transferidas aún a la municipalidad, serán declaradas como bienes de uso público, conforme lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. El proceso de individualización y catastro de estos predios será de competencia de la municipalidad.

PARÁGRAFO V

DE LOS RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Artículo Innumerado 271.- Reclamos de terceros interesados.- Los actos administrativos producidos dentro del proceso de regularización podrán ser impugnados en vía administrativa.

SECCIÓN VI DE LA GESTIÓN URBANA

PARÁGRAFO I DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

Artículo Innumerado 272.- Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.- El Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano será conformado por proyectos a ser ejecutados en su totalidad o por sus respectivas fases, 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, otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, y proyectos de rehabilitación patrimonial en bienes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para los fines previstos en este artículo, de conformidad a los lineamientos de política territorial en el Distrito Metropolitano de Quito.

El referido Catálogo de proyectos será estructurado y gestionado por el Operador Urbano, y aprobado a través de resolución de la Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.

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 273.- Lineamientos para la inclusión de proyectos al Catálogo.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y el órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en el ámbito de su competencia, emitirán los lineamientos de política territorial para la inclusión de proyectos al referido Catálogo. Estos lineamientos, estarán enmarcados en:

- a) La visión de desarrollo del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial,
- b) El Modelo Territorial Deseado,
- c) Las centralidades establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial,
- d) Los Polígonos de Intervención Territorial con tratamiento urbanístico prioritario.

Artículo Innumerado 274.- Iniciativa de proyectos que conforman el Catálogo.- Los órganos municipales y empresas metropolitanas que se encuentran habilitadas a proponer proyectos 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) Los órganos y empresas metropolitanas ejecutoras.

Artículo Innumerado 275.- 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 Operador Urbano.

La Comisión Técnica, a través de resolución, priorizará y aprobará los proyectos que forman parte del referido Catálogo.

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

Artículo Innumerado 276.- Obligación de 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 y cuya ejecución haya sido dispuesta deberán efectuar el seguimiento y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas dictaminadas para su ejecución.

Artículo Innumerado 277.- Supervisión de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos.- El Operador Urbano realizará la supervisión de los proyectos del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano, excepto de aquellos que haya sido proponente, para aquellos casos, la supervisión será efectuada por las administraciones zonales.

PARÁGRAFO II DEL OPERADOR URBANO

Artículo Innumerado 278.- Operador Urbano.- El Operador Urbano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se constituye como gestor y ente ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos, y de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, y en los instrumentos complementarios de planificación y gestión.

Artículo Innumerado 279.- Objeto.- El Operador Urbano 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 en cualquiera de sus modalidades, en arrendamiento, uso o propiedad; la habilitación de equipamientos y espacios públicos, así como el desarrollo de dotaciones en infraestructura necesarias para garantizar el hábitat, el 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 280.- Atribuciones y responsabilidades del Operador Urbano.- Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el Operador Urbano deberá:

1. Ejecutar las políticas de desarrollo urbano, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana, establecidas en los instrumentos de planificación territorial.
2. Gestionar integralmente los programas, proyectos y/o planes especiales, desarrollo de unidades de actuación urbanística, proyectos de hábitat y vivienda con finalidad social y demás instrumentos contemplados en la legislación nacional o local vigente, con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la normativa vigente.
3. Gestionar y ejecutar intervenciones urbanas integrales dispuestas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.
4. Adquirir por expropiación u otros mecanismos autorizados en la normativa correspondiente, los predios vinculados a planes parciales y polígonos de intervención territorial. Podrá recomendar la aportación de bienes, enajenarlos a entidades gestoras, así como realizar la enajenación forzosa de aquellos bienes que sean necesarios para las operaciones urbanas; adquisición de bienes inmuebles que permitan garantizar el acceso equitativo a las tierras y evitar la especulación del suelo, o la integración inmobiliaria de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística, conforme a la normativa que le faculte para el efecto.
5. Gestionar y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el inventario del Banco de Suelo para ejecutar proyectos de desarrollo urbano, e inmobiliario que contemple además viviendas de interés social.
6. Administrar y gestionar el Banco de Suelo para intervenciones de desarrollo urbano, según lo establecido en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.
7. Gestionar el suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda bajo los lineamientos de la planificación territorial, dotación de infraestructura y equipamiento.
8. Declarar, previa autorización municipal, áreas o suelo de desarrollo prioritario y proceder a la subasta pública de los bienes declarados de conformidad a lo establecido en la normativa correspondiente.
9. Mejorar la vivienda y su entorno desde una visión integral y con participación comunitaria, respetando la integralidad del hábitat, el uso eficiente de los espacios públicos y la conservación de los recursos naturales.
10. Contribuir a la renovación urbana, y al mejoramiento del hábitat, mediante la habilitación y reparación de espacios urbanos subutilizados, potenciando la oferta de un hábitat seguro y una vivienda digna.
11. Recibir, administrar y canalizar los aportes de organismos nacionales e internacionales, destinados a la consolidación, diseño, construcción, desarrollo y operación de proyectos enmarcados en la planificación urbana municipal.
12. Propiciar acuerdos y concertar la participación de entidades públicas y privadas, nacionales e internacionales que permitan promover acciones para el desarrollo de proyectos integrales de hábitat y vivienda, y que contribuyan a la reducción del déficit cuantitativo y cualitativo habitacional.
13. Apoyar en la legalización de la propiedad de la vivienda de grupos o asentamientos humanos cuyos títulos de propiedad no cumplan con las formalidades respectivas, previa solicitud del Alcalde y/o Concejo Metropolitano, en los procesos de incorporación al régimen legal, con el fin de que dichos predios, en el caso de ser necesario, sean parte de una unidad de actuación urbanística.

14. Coordinar con los órganos municipales en la planificación de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que requieren como fuente de financiamiento los recursos por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.
15. Gestionar la obtención de los recursos de financiamiento para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con su objeto, con mayor énfasis en vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.
16. Generar el derecho de superficie en inmuebles de su propiedad y aquellos que sean parte del inventario del Banco de Suelo.
17. Realizar, de ser el caso, el anuncio del proyecto sobre terrenos que sean útiles para la ejecución de proyectos habitacionales de interés social y sistemas públicos de soporte.
18. Coordinar con los demás órganos municipales la promoción y ejecución de planes y proyectos relacionados con su objeto.
19. Aportar inmuebles a unidades de actuación urbanística y planes parciales, con el fin de contribuir a las políticas de consolidación de la ciudad.
20. Generar y administrar una base de datos cuantitativos y cualitativos de déficit de vivienda que contenga un listado de posibles beneficiarios para proyectos de vivienda de interés social.
21. Celebrar cualquier acto, contrato o convenio, de participación, sea como partícipe activo o como partícipe inactivo, consorcios, uniones temporales de empresas, asociaciones, contratos de riesgo comparativo, alianzas estratégicas y cualquier otra forma lícita de colaboración que tienda al desarrollo de su objeto.
22. Propiciar la creación de fondos para créditos blandos cuyo destino sea la adquisición de suelo y construcción de vivienda de interés social en mediano y/o largo plazo.
23. Fiscalizar de manera directa o indirecta, según corresponda, las obras ejecutadas en razón de su objeto, como alianzas público privadas, alianzas estratégicas o cualquier otra forma de alianza que permita la consecución de los objetivos del Operador Urbano.
24. Recaudar, gestionar y asignar recursos de la Concesión Onerosa de Derechos para la implementación de las políticas establecidas en el Ordenamiento Territorial, Herramientas de Gestión de Suelo y generación de desarrollo urbano y vivienda, para los fines establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente.
25. Supervisar de manera directa o a través de las administraciones zonales y empresas metropolitanas competentes, según corresponda, los proyectos e intervenciones gestionados a través de recursos provenientes de la Concesión Onerosa de Derechos.
26. Gestionar los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios para garantizar el desarrollo de los proyectos a ser aplicados mediante los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión y ejercer las competencias y atribuciones que le correspondan en relación con la gestión urbana e inmobiliaria.
27. 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.
28. Estructurar la propuesta de los proyectos o fases de proyectos que conformarán el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.
29. 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.
30. Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el ámbito de sus atribuciones, funciones y responsabilidades.

31. Generar o requerir a los órganos competentes los insumos e indicadores necesarios para poder determinar y elaborar los planes, programas y proyectos de vivienda y desarrollo urbano acorde a las necesidades de la ciudad y población.
32. Celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con su objeto como operador urbano.
33. Cumplir las demás atribuciones y responsabilidades establecidas en el Código Municipal en el título respecto de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; y,
34. Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.

El Operador Urbano 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 281.- Habilitación del suelo.- La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, 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, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

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

Se habilitará el 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 282.- 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 comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.

SUBPARÁGRAFO II DE LA URBANIZACIÓN

Artículo Innumerado 283.- 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 comunal 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 deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o 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 comunales) y las obras de mitigación de riesgos, será de responsabilidad del promotor (persona particular u organización social).

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 zonificación 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 comunales 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 legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio-organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las

asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca 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 comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente.

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

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

SUBPARÁGRAFO III DE LA REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

Artículo Innumerado 284.- 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 de cuerpo cierto 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 seguirá el procedimiento especial de licenciamiento, para lo cual se requerirá informe previo de la Secretaría 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 285.- 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.

SUB PARÁGRAFO II
DE LA VIALIDAD PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Artículo Innumerado 286.- Sistema Vial.- Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes en su entorno y al previsto en la planificación vial metropolitana, siempre que estas vías contemplen un ancho mínimo que admita la circulación de vehículos motorizados de emergencia, de acuerdo a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo. Su construcción será realizada por el promotor.

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

Artículo Innumerado 287.- Retiros de Construcción.- Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el Informe de Regulación Metropolitana.

Artículo Innumerado 288.- 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. Se medirá desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual se ubicará únicamente el cerramiento de los inmuebles.

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

Artículo Innumerado 289.- Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.-

1. En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de una subdivisión, urbanización o de una unidad de actuación urbanística, que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se entregará al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previsto para cada uno de los siguientes casos:
 - a) En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de una subdivisión, urbanización o de una unidad de actuación urbanística, el área verde y comunitaria deberá ser entregada por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria, como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse;
 - b) En urbanizaciones el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada, y se tomará en consideración los criterios establecidos en el estándar emitido para el efecto y las determinaciones establecidas en el capítulo de espacio público de este instrumento.
2. En el caso de partición judicial de inmuebles, deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas que corresponda, de conformidad con lo que establece la ley.
3. 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%.
4. No se exigirá la contribución de área verde pública o el pago en valor monetario correspondiente, en los siguientes casos:
 - a) Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destine para urbanización.
 - b) Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán justificar con los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en caso de venta 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 tendrán el plazo de un año para entregar a la Autoridad Administrativa Otorgante las Escrituras Públicas de la venta de los lotes o de la donación. Hasta que no se presente estos documentos, los administrados no podrán practicar un nuevo proceso de fraccionamiento en los lotes.
 - c) Aquellas formas de partición o división del suelo originadas por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública, aprobada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.
 - d) Cuando se proponga una subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior en el cual, el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes públicas y se trate del mismo propietario.

Artículo Innumerado 290.- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal.- Las condiciones y dimensiones para áreas verdes y comunales, vías, equipamientos, deberán ser diseñadas, ejecutadas y construidas de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y las consideraciones determinadas en el capítulo de espacio público, según corresponda, de este instrumento.

No obstante, lo previsto en el párrafo anterior:

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

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

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

Artículo Innumerado 291.- Casos de compensación para áreas verdes en subdivisiones.-

1. En subdivisiones de lotes con una superficie igual o inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observarán lo siguiente:
 - a) Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente, se entregará como mínimo el 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria y en base a los criterios establecidos en el estándar emitido para el efecto;
 - b) Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo

según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo.

2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. El valor del suelo se calculará en función de la normativa metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito.
6. 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.
7. Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para el mejoramiento de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Artículo Innumerado 292.- 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 293.- 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.

Artículo Innumerado 294.- Redes de infraestructura.- Todos los proyectos de habilitación del suelo en suelo urbano y rural deberán sujetarse a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y obtener aprobación de las empresas públicas metropolitanas competentes, de la Empresa

Distribuidora de Energía Eléctrica y por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para la infraestructura de telecomunicaciones.

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

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

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

Artículo Innumerado 295.- 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 resolución de aprobación, en caso de urbanizaciones, y en la licencia metropolitana urbanística, en caso de subdivisiones; y, deberán ser ejecutadas por los propietarios y/o promotores de las mencionadas habilitaciones de suelo.

Artículo Innumerado 296.- Recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunitario, vialidad e infraestructura.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las administraciones zonales en coordinación con las empresas públicas correspondientes, recibirá las obras de: áreas verdes, equipamiento comunitario, vialidad e infraestructura; de conformidad con los planos aprobados y resolución de aprobación para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en este Título, estas transferencias de dominio se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad.

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

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

SECCIÓN II DE LA HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo Innumerado 297.- 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.

SECCIÓN III

CONSIDERACIONES GENERALES DE LA HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo Innumerado 298.- Habilitación de suelo y edificación en zonas expuestas a amenazas.-

Los proyectos de habilitación de suelo y construcciones 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 responsable de la Seguridad y Gobernabilidad para su gestión.
2. El órgano 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 deberá gestionar por su cuenta los diferentes estudios y documentos definidos en el informe técnico del órgano responsable de la Gestión de Riesgos, a través de las diferentes entidades colaboradoras, de acuerdo a los parámetros establecidos por la normativa nacional y metropolitana vigente.
4. Los estudios y documentos obtenidos por el Administrado deberán ser presentados ante la entidad responsable de la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y edificación para la respectiva autorización.

Artículo Innumerado 299.- Casos particulares en que la edificabilidad asignada no es aplicable.-

1. Cuando en suelo urbano los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la edificabilidad asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:
 - a) Mantendrán el retiro frontal.
 - b) Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
 - c) Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
 - d) Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado, y de no ser técnicamente factible, será el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda la responsable de asignar los parámetros correspondientes.
2. Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote mínimo del código de edificabilidad asignado y su coeficiente de ocupación de suelo en planta baja sea mayor al 25%, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m², y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura establecidos por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, por el Polígono de Intervención Territorial, o zona en que se encuentren, y cumplirán las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. No se podrá construir en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección, y áreas de protección especial.

3. La Resolución que asigne los datos de edificabilidad y ocupación para la aplicación de los números precedentes será motivada mediante informe técnico y expedida por el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda.

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 300.- 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 el caso de bienes inmuebles declarados como patrimonio cultural del Estado que amenacen en ruina, deberán seguir 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 301.- 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.

En proyectos a ser declarados o no bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones deberán mantener una separación mínima de 3.00 metros sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de un (1) piso incluido el desván o buhardilla, en caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente.

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

Artículo Innumerado 302.- 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 303.- 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 304.- 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, edificabilidad básica, 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

Artículo Innumerado 305.- Informe de Compatibilidad de Usos (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, a 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 306.- Ordenación del paisaje.-

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

SECCIÓN II

PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS

Artículo Innumerado 307.- Áreas de protección de taludes.-

1. En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura sea natural o ejecutada por intervenciones antrópicas que superen los 45 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:
 - a) En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
 - b) En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.

2. En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar, se deberá presentar 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.
3. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción de la forma de ocupación establecida en el código de edificabilidad y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, 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.
4. 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.
5. 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 308.- Áreas de protección de quebradas.-

1. En quebradas se observarán las siguientes condiciones:
 - a) En quebradas con pendientes menores a 10 grados el área de protección será de 6 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
 - b) En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
 - c) En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
2. Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el órgano responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará la pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.
3. El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección 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.

4. En los bordes superiores de quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección, cumpliendo con el estándar urbanístico de edificabilidad de borde de quebrada.
5. Para la habilitación de suelo y edificación en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá, además de los informes correspondientes, el informe del órgano responsable de la gestión de riesgos, sobre el estado de la propiedad y área rellenada e informe favorable de la empresa pública metropolitana competente.
6. Se podrá edificar en las áreas existentes correspondientes a rellenos de quebradas que hayan sido adjudicadas por la Municipalidad, siempre y cuando se presenten los justificativos técnicos en base a un Estudio de Suelos otorgado y certificado por una entidad competente, y previa aprobación del órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad y de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento. En los casos de rellenos de quebradas con uso de suelo de Protección Ecológica y Código de Edificabilidad PQ se encuentra prohibida la edificación.
7. En caso de que las quebradas rellenas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros establecidos en el código de edificabilidad, a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se podrán legalizar las adjudicaciones correspondientes, de acuerdo a la norma técnica metropolitana vigente.

SECCIÓN III

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA

Artículo Innumerado 309.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.-

1. Se consideran áreas de protección a los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.
2. Para el caso de cuerpos de agua en general, se observará una franja de 15 metros de ancho de protección medidos horizontalmente a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual determinada por el órgano responsable del catastro metropolitano, previo informe de la empresa pública metropolitana competente.
3. Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el órgano responsable del catastro metropolitano, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente. En caso de ser necesario, se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica. 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.
4. En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes con una inclinación entre 45 y 60 grados y una altura mayor a 10 metros las áreas de protección corresponderán a:

- a) En pendientes entre 45 a 60 grados el área de protección tendrá 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo referente a protección de taludes.
 - b) En pendientes mayores a 60 grados el área de protección tendrá 15 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo referente a protección de taludes.
5. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar o interferir en el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan a esta prohibición las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración metropolitana, previo informe técnico favorable emitido por la empresa pública metropolitana competente.
 6. Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico metropolitano, en materia ambiental.
 7. Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el órgano responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Artículo Innumerado 310.- Aguas subterráneas.-

1. Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la empresa pública metropolitana competente para su criterio técnico y al órgano responsable del ambiente para su aprobación.
2. Respecto de las aguas subterráneas se prohíbe:
 - a) Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua;
 - b) Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá incluirse en el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño;
 - c) Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental; y,
 - d) Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que será otorgado siempre y cuando: i) no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, ii) se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, 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 311.- Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del 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 312.- Planificación Preventiva.- Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes.

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

Artículo Innumerado 313.- 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 314.- Prohibiciones para zonas de amenaza muy alta y/o riesgo natural.- 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, previo la obtención de una Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación y/o edificación.

SECCIÓN VI

CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Artículo Innumerado 315.- Construcciones sismo resistentes.-

1. Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.
2. Los proyectos estructurales se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y 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 elaboradas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).
3. En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sismo resistente, se aplicarán las siguientes disposiciones:

- a) Se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones de países con similar riesgo sísmico, cuya normativa establezca parámetros de construcción acordes con las mejores y más modernas prácticas de ingeniería estructural; y,
- b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

SECCIÓN VII

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo Innumerado 316.- Normas de protección contra incendios.-

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

SECCIÓN VIII

ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Artículo Innumerado 317.- Accesibilidad universal (supresión de barreras arquitectónicas).-

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

SECCIÓN IX

PATRIMONIO CULTURAL

Artículo Innumerado 318.- Bienes y áreas patrimoniales.- Los bienes y áreas patrimoniales, los sitios arqueológicos y su entorno natural y paisajístico ubicados en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito serán sujetos de investigación, planificación, protección y gestión de conformidad con lo estipulado en la normativa vigente

CAPÍTULO IX

DEL ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I

GENERALIDADES

Artículo Innumerado 319.- 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 320.- 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 321.- Los componentes del sistema espacio público.- Constituyen componentes del sistema del espacio público los siguientes, los mismos que tendrán planificación y gestión propia, según su naturaleza:

- a) **Espacio Público:** Es el suelo o bien 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.
- b) **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.
- c) **Espacios complementarios:** Son todos los suelos o bienes de dominio público o privado que no corresponden a los bienes públicos de uso público previstos en la normativa nacional y metropolitana vigente, pero se relacionan o complementan a estos últimos bienes por los siguientes casos:
1. Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos destinados al uso público.
 2. Suelo, bien o todo tipo de edificación o elemento público o privado que se encuentre en el campo visual a escala humana desde el espacio público y que forman parte del paisaje natural y/o cultural.
 3. Suelo o bien de propiedad pública o privada que complementariamente permiten, a través de la conectividad, mejorar la funcionalidad y organización de la ciudad u otros asentamientos humanos en los siguientes ámbitos:
 - i. De la movilidad: Permiten conformar redes peatonales y fomentar la caminabilidad, a través de la conexión de la vía pública mediante pasajes, 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.
 4. 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 322.- 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 323.- 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:

1. Vía expresa
2. Vía arterial
3. Vía colectora
4. Vía local (que incluye senderos, pasajes peatonales y escalinatas)
5. 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:

1. Parque Metropolitano Ecológico
2. Parque Metropolitano Urbano
3. Parque de Ciudad
4. Parque Lineal
5. Parque Vecinal
6. Parque de Cercanía

7. Bulevar
8. Parque de bolsillo
9. 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:

1. Plaza Mayor
2. Plaza Central
3. Plaza Menor
4. 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

1. Mirador urbano
2. Mirador rural
3. 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:

1. Jardín urbano
2. Jardín de lluvia

3. Huerto urbano
4. Cancha recreativa
5. Área verde de conversión
6. Área gris de conversión

Artículo Innumerado 324.- 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:
 1. Quebrada
 2. Río
 3. Talud
 4. 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:
 1. Casa comunal
 2. Mercado
 3. Espacio deportivo recreativo
 4. Balneario
 5. Otros al servicio comunitario

Artículo Innumerado 325.- 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 326.- 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 327.- 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 328.- 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.

Artículo Innumerado 329.- 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, colectoras, arteriales, expresas 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 330.- 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 331.- 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 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 los planes urbanísticos complementarios.

Artículo Innumerado 332.- 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 333.- 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 334.- 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 335.- 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 336.- Contenidos mínimos de la planificación de la vialidad.- La planificación vial, en los diferentes instrumentos de aprobación deberá contener, al menos 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 y tipología para cada una de las vías.

Artículo Innumerado 337.- Actualización de la cartografía vial del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- Los mapas que contienen la planificación de la vialidad en sus diferentes categorías y tipologías, aprobados 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 338.- 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 339.- 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, serán revisados 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.

Artículo Innumerado 340.- 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 341.- Replanteo Vial.- Es la determinación del eje del proyecto y las afectaciones reales en territorio, a través de la medición de distancias, ángulos, estacadura, 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 342.- De la gestión y regulación del sistema de espacio público.- El sistema de espacio público se gestionará y regulará a través de ordenanza metropolitana, y los instrumentos que se creen para el efecto, de conformidad a lo dispuesto en los componentes del sistema del espacio público determinados en el presente capítulo; en función de la naturaleza de cada componente se definirá su propia gestión y regulación.

Para la aplicación del presente capítulo se entenderá lo siguiente:

- 1 Uso 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.

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

Artículo Innumerado 343.- Inventario georreferenciado de espacio público.- El inventario georreferenciado de espacio público es el registro georreferenciado de los componentes subcomponentes y elementos del sistema de espacio público del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la categorización según lo establecido en el presente párrafo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con el órgano responsable de la movilidad, del ambiente y/o instituciones que, en el ámbito de sus competencias, ejerzan rectoría sobre el espacio público serán responsables del desarrollo, gestión y actualización del inventario del Sistema de Información Geográfica de Espacio Público (SIGEP).

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

Artículo Innumerado 344.- Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP).– El Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP) son fichas técnicas del inventario de espacio público que contendrán información pública completa según el tipo de espacio público, como: ubicación, número de identificación, superficie y/o longitud según sea el caso, categoría, actividades específicas permitidas, infraestructura, otros. Será desarrollado por el órgano responsable de territorio, hábitat y vivienda.

Artículo Innumerado 345.- 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 346.- Estándares urbanísticos y normas técnicas del espacio público.– El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución, especificará las condiciones de aplicación de los estándares urbanísticos vigentes y las normas técnicas del sistema de espacio público en concordancia a la categorización del sistema de espacio público, en coordinación con las entidades municipales competentes. Los estándares urbanísticos se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y se podrá desarrollar otros estándares en función de la necesidad de creación de parámetros de calidad exigibles al planeamiento y actuaciones urbanísticas, los mismos que podrán ser emitidos a través de las ordenanzas de actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o de sus planes urbanísticos complementarios.

Los estándares que se elaboren y cuya aplicación afecten al espacio público, considerarán al menos los siguientes aspectos:

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

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

Artículo Innumerado 347.- 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 348.- Norma técnica de espacio público.- Toda norma técnica relacionada con el espacio público se desarrollará, modificará o actualizará en función a las categorías de los componentes, subcomponentes y elementos del sistema del espacio público, y deberá cumplir por lo menos con las siguientes consideraciones, según corresponda:

- a) Accesibilidad y circulación: Incluye la intermodalidad, accesibilidad universal, seguridad vial.
- b) Seguridad: Iluminación de calidad, espacios vivos y activos, y todas las estrategias de diseño urbano que mejore la percepción de seguridad.
- c) Inclusión: Estrategias de diseño para Grupos de Atención Prioritaria (GAP) y en general, personas de todas las edades y habilidades; espacios para la diversidad cultural.
- d) Cohesión social: Condiciones para espacios polifuncionales, lúdico, ocio, contemplación, encuentro, recreación, culturales, otros.
- e) Ecología y ambiente: Equilibrio 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.
- i) Actividades en general que se desarrollen en espacio público que se requiera regulación.

CAPÍTULO X

DE LAS REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Artículo Innumerado 349.- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.-

1. Son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad.
2. Se emitirán bajo la denominación de “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” y podrán ser modificadas vía resolución por la máxima autoridad administrativa o su delegado.

3. 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 350.- 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 Operador Urbano.

CAPÍTULO XII

INSCRIPCIÓN DE LAS AFECTACIONES

Artículo Innumerado 351.- Inscripción de las afectaciones.- Las afectaciones resultantes de la determinación de zonas de protección especial y las afectaciones viales deberán ser inscritas en el registro de la propiedad, información que deberá reflejarse en los certificados de propiedad y gravámenes emitidos por esta entidad. Aquellas afectaciones que correspondan a las zonas de protección del aeropuerto y a las zonas de susceptibilidad y amenazas deberán reflejarse en los correspondientes Informes de Regulación Metropolitana (IRM).

CAPÍTULO XIII

DEL CONTROL DE LA HABILITACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I

DEL CONTROL TERRITORIAL

Artículo Innumerado 352.- 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 353.- 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 354.- 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 355.- 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 356.- 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, estándares urbanísticos 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 proceso de auditoría será establecido por el órgano responsable del control mediante resolución administrativa de carácter normativo.

SECCIÓN III

CONTROL EN LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Artículo Innumerado 357.- Proyectos financiados con los recursos de la Concesión Onerosa de Derechos.- Los proyectos que sean financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos serán sujetos de seguimiento, control y fiscalización por el operador urbano, 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 358.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos.- 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 o las entidades colaboradoras, deberán 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 o las entidades colaboradoras, serán las previstas en el ordenamiento jurídico vigente para el ejercicio del seguimiento de las tareas constructivas y emisión del certificado de conformidad de finalización del procedimiento constructivo.

Artículo Innumerado 359.- Inspecciones de control de los estándares urbanísticos.- En las edificaciones que hubieren accedido a la edificabilidad máxima y una vez obtenido el certificado de habitabilidad y finalizado el proceso constructivo, el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, 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 o las entidades colaboradoras respectivamente, será equivalente al 1,5% de aquellas previstas para la emisión del certificado de finalización del proceso constructivo.

El monto resultante de la aplicación de la tasa o tarifa será pagado antes de la inspección por parte de los propietarios o copropietarios, obligación que constará en la escritura pública de declaratoria de propiedad horizontal.

Artículo Innumerado 360.- Dispositivos de medición.- El proyecto deberá incluir dispositivos y/o mecanismos de monitoreo y medición de los estándares de edificabilidad calificados, según lo establecido en el instructivo de aplicación del estándar de edificabilidad.

Durante la inspección periódica, el órgano 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 361.- 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 362.- 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 o las entidades colaboradoras podrán hacer uso de este manual e incluso solicitar auditorías técnicas de cumplimiento a los administradores condominales.

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 363.- 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 364.- 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 365.- 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 366.- 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 367.- 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 368.- 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 369.- 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.
- 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 370.- 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 371.- 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 372.- 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 373.- 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 y reglas técnicas vigentes y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las normas constructivas vigentes.

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

TERCERA.- Los establecimientos que habiendo iniciado el proceso de licenciamiento, amparados en el artículo referente a las actividades preexistentes en uso de suelo prohibido, que incumplieran con los señalado en las normas especiales para el licenciamiento, no podrán obtener renovación de LUAE ni iniciar un nuevo proceso de licenciamiento hasta que cumplan con el ordenamiento jurídico vigente.

Para las actividades económicas antes descritas, a excepción de las tipologías CM1A, solo podrán seguir funcionando aquellos establecimientos que hubieren presentado una solicitud de LUAE y obtenido el

comprobante de ingreso de trámite emitido por la autoridad administrativa otorgante competente, hasta que la misma otorgue o no la licencia.

CUARTA.- Las asignaciones de aprovechamiento urbanístico derivadas de la aplicación de instrumentos y procedimientos anteriores a la entrada en vigencia de la presente ordenanza y del Plan de Uso y Gestión del Suelo sancionado referidos a: Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, asignación de datos de zonificación a predios con zonificación ZC, asignación de datos de zonificación a predios con uso de equipamientos, determinación del número máximo de unidades de vivienda por lote mínimo,, y licencias urbanísticas obtenidas, no generarán modificaciones a la información cartográfica aprobada por el 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 normativa asignada y su utilización, sin perjuicio de las asignaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

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

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

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

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

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

DÉCIMA.- Las Ordenanzas de aprobación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales que no fueron expresamente derogadas mediante la Ordenanza PMDOT PUGS No. 001 sancionada el 13 de septiembre de 2021, mantendrán vigente su norma urbanística y obligaciones que constan en el instrumento de su aprobación.

DÉCIMO PRIMERA.- Los predios con uso de suelo equipamiento que no tengan asignada norma de edificabilidad podrán acogerse al procedimiento establecido en la disposición transitoria décima de la Ordenanza PMDOT PUGS No. 001 sancionada el 13 de septiembre de 2021.

DÉCIMA SEGUNDA.- 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 en cumpliendo a la Séptima Disposición Transitoria de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021.

DÉCIMA TERCERA.- Son Anexos de la presente Ordenanza los siguientes:

- a) Anexo No.01 “De la aplicabilidad de la concesión onerosa de derechos”
- 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”

DÉCIMA CUARTA.- El Anexo No.01 “De la aplicabilidad de la concesión onerosa de derechos” podrá ser reformado mediante resolución del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito.

DÉCIMA QUINTA.- La Agencia Metropolitana del Control suscribirá los contratos de acreditación con las entidades colaboradoras, los cuales incluirán el límite máximo de las tarifas de cobro en función de lo previsto en la presente ordenanza, previo informe de la Dirección Metropolitana Financiera, y demás condiciones para el cumplimiento de sus actividades.

DÉCIMA SEXTA.- 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.

DÉCIMA SÉPTIMA.- 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 anterior a la vigencia de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 se hayan localizado en suelo rural, deberán solicitar la autorización de la autoridad agraria nacional previo a su licenciamiento.

DÉCIMA OCTAVA.- 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 Disposición General Décimo Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

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

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

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

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

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

- 24) *Apoyar en la legalización de la propiedad de la vivienda de grupos o asentamientos humanos cuyos títulos de propiedad no cumplan con las formalidades respectivas, previa solicitud del Alcalde y/o Concejo Metropolitano, en los procesos de incorporación al régimen legal, con el fin de que dichos predios, en el caso de ser necesario, sean parte de una unidad de actuación urbanística.*
- 25) *Coordinar con las entidades municipales en la planificación de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que requieran como fuente de financiamiento los recursos por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.*
- 26) *Gestionar la obtención de los recursos de financiamiento para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con su objeto, con mayor énfasis en vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.*
- 27) *Generar el derecho de superficie en inmuebles de su propiedad y aquellos que sean parte del inventario del Banco de Suelo.*
- 28) *Realizar, de ser el caso, el anuncio del proyecto sobre terrenos que sean útiles para la ejecución de proyectos habitacionales de interés social y sistemas públicos de soporte.*
- 29) *Coordinar con las demás entidades municipales la promoción y ejecución de planes y proyectos relacionados con su objeto.*
- 30) *Aportar inmuebles a unidades de actuación urbanística y planes parciales, con el fin de contribuir a las políticas de consolidación de la ciudad.*
- 31) *Generar y administrar una base de datos cuantitativos y cualitativos de déficit de vivienda que contenga un listado de posibles beneficiarios para proyectos de vivienda de interés social.*
- 32) *Celebrar cualquier acto, contrato o convenio, de participación, sea como participe activo o como participe inactivo, consorcios, uniones temporales de empresas, asociaciones, contratos de riesgo comparativo, alianzas estratégicas y cualquier otra forma lícita de colaboración que tienda al desarrollo de su objeto.*
- 33) *Propiciar la creación de fondos para créditos blandos cuyo destino sea la adquisición de suelo y construcción de vivienda de interés social en mediano y/o largo plazo.*
- 34) *Fiscalizar de manera directa o indirecta, según corresponda, las obras ejecutadas en razón de su objeto, como alianzas público privadas, alianzas estratégicas o cualquier otra forma de alianza que permita la consecución de los objetivos del Operador Urbano.*
- 35) *Recaudar, gestionar y asignar recursos de la Concesión Onerosa de Derechos para la implementación de las políticas establecidas en el Ordenamiento Territorial, Herramientas de Gestión de Suelo y generación de desarrollo urbano y vivienda, para los fines establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente.*
- 36) *Supervisar de manera directa o a través de las Administraciones Zonales competentes y empresas metropolitanas competentes, según corresponda, los proyectos e intervenciones gestionados a través de recursos provenientes de la Concesión Onerosa de Derechos.*
- 37) *Gestionar los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios para garantizar el desarrollo de los proyectos a ser aplicados mediante los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión y ejercer las competencias y atribuciones que le correspondan en relación con la gestión urbana e inmobiliaria.*
- 38) *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.*
- 39) *Estructurar la propuesta de los proyectos o fases de proyectos que conformarán el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.*

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

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

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

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

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

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

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

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

OCTAVA.- Sustitúyase la disposición general quinta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por la siguiente: *“Las intervenciones constructivas aprobadas antes de la vigencia de la presente Ordenanza y que requieran realizar un proceso de modificación y/o ampliación de planos acogiéndose a la norma con la cual fueron revisados y aprobados, la entidad*

colaboradora revisará y certificará el cumplimiento de normativa y regla técnica metropolitana vigente al momento de la aprobación de dicho proyecto.

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

NOVENA.- Sustitúyase la disposición transitoria décima tercera de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 por la siguiente: *“En el plazo de quince (15) días contados a partir de la aprobación de la presente ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO IV. DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1, DEL USO DE SUELO, TÍTULO I DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, el órgano responsable de la movilidad emitirá la Resolución con los lineamientos técnicos y procedimentales, así como los términos para la presentación de la planificación vial que contenga vías de jerarquía local urbanas por parte de las administraciones zonales”.*

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

DÉCIMA PRIMERA.- Agréguese como letra g) del Artículo 3616 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito: “Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para la ejecución de los instrumentos de gestión del suelo”; y, reordénese los demás literales.

DÉCIMA SEGUNDA.- 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 obtener de 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 últimos datos de aprovechamiento que se hayan asignado al predio previo a la asignación de zonificación especial (ZC).”*

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En un plazo de noventa (90) días contados a partir de la expedición del presente instrumento, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana expedirá el instructivo técnico para la definición de adosamientos en sectores con formas de ocupación pareada, a ser aplicado por parte de las administraciones zonales.

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

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

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

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

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

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

OCTAVA.- 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.

NOVENA.- En el término de ciento veinte (120) días contados a partir de la sanción 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.

DÉCIMA.- En el término de quince (15) días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza la Dirección Metropolitana Financiera, deberá crear el rubro correspondiente a la concesión onerosa de derechos.

DÉCIMA PRIMERA.- 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 administrativa, el proceso de auditoría para verificar el cumplimiento de normas administrativas, estándares urbanísticos 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.

DÉCIMA SEGUNDA.- 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 TERCERA.- Hasta que se aprueben los planes viales de las Administraciones Zonales, los Informes de Regulación Metropolitana seguirán siendo emitidos por éstas dentro del ámbito de su circunscripción territorial.

DÉCIMA CUARTA.- 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 en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda desarrollará el instructivo que contiene los lineamientos para la recepción de áreas verdes para la habilitación del suelo.

DÉCIMA QUINTA.- En el término de treinta (30) días contados a partir de la expedición 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 COD.

DÉCIMA SEXTA.- En el término de noventa (90) días contados a partir de la expedición de este instrumento, la Secretaría de Movilidad y la Secretaría General de Planificación presentarán para aprobación del Alcalde Metropolitano, la creación de la Unidad de Trazados Viales.

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 VII "De la concesión onerosa de derechos en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales" y el Título VIII "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.