**CONSIDERANDO**

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “(…) 5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”;

Que, las personas tienen derecho “(…) a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad (…)”, “(…) a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre (…)”, así como el “(…) derecho a un hábitat seguro y saludable (…)”, conforme lo dispuesto en el los Arts. 23, 24 y 30 de la Constitución de la República;

Que, es derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay, conforme lo dispuesto en los Arts. 14 y 66, numeral 27 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 31, establece: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”, lo cual se complementa con lo previsto en los Arts. 5 numeral 6, y 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo-LOOTUGS;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 66, reconoce y garantiza: “(…) 2.- El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”;

Que, el artículo 241 de la Constitución del Ecuador establece: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados. Lo cual se complementa con lo establecido en el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas-COPFP;

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, en concordancia con el artículo 266 del mismo cuerpo legal, establecen que son competencias de los gobiernos metropolitanos: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”; “2. Ejercer la competencia sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de “autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”, autonomía que “comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes”, de acuerdo con lo señalado en los Arts. 238 de la Constitución de la República del Ecuador; 3, 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

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

Que, son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: “(...) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...)”; “(...)Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas (...)”, de conformidad a lo determinado en los literales c) y e) del artículo 84 del COOTAD;

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

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

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

Que, la Disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS, reformada a través de la Ley Orgánica para el Ordenamiento de la Finanzas Públicas, publicada en Registro Oficial Suplemento 253 de 24 de Julio del 2020, establece: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19 (...)”;

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

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

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

**EXPIDE:**

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

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

TÍTULO I

DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

# CAPÍTULO I

# GENERALIDADES

## SECCIÓN I

## OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN

1. **|Objeto**.- Las disposiciones de este Título tienen por objeto establecer el Régimen Urbanístico del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, y la competencia exclusiva, privativa y prevalente, en el uso, ordenación, ocupación, habilitación, edificabilidad, control y gestión del suelo, subsuelo y el espacio aéreo urbano, a través de las herramientas e instrumentos de planificación, planeamiento y gestión del suelo. Establece 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 DMQ.
2. **Ámbito de aplicación.**- Las disposiciones de este régimen serán aplicables a todo ejercicio de planificación urbana, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades respecto del suelo que sean realizados por personas naturales o jurídicas, entes públicos, privados o mixtos en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.
3. **Glosario.-**
4. **Afectación vial.-** La afectación vial es una porción de terreno o franja que se le resta a un lote o inmueble por el trazado vial, paso o ampliación de vías (calles, pasajes, escalinatas, ciclovías).
5. **Año horizonte.-** Año para cuyo tráfico previsible debe ser proyectada y planificada la vía.
6. **Área computable.-** Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).
7. **Áreas de protección.-** Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por la presencia de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural.
8. **Arista exterior de la calzada.-** Borde exterior de parte de la vía destinada a la circulación de vehículos en general.
9. **Arista exterior de la explanación.-** Es la intersección del talud del desmonte o terraplén con el terreno natural. Cuando el terreno natural circundante está al mismo nivel que la vía, la arista exterior de la explanación es el borde exterior de la cuneta.
10. **Asentamientos Humanos.-** Son los conglomerados de pobladores que se asientan, de modo concentrado o disperso, sobre el territorio del Distrito Metropolitano de Quito y que para su funcionamiento, requieren de la dotación de servicios básicos, vivienda digna y segura, espacio público de calidad y equipamientos sociales.
11. **Asentamientos Humanos de Hecho.-** Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.
12. **Berma.-** Franja longitudinal, pavimentada o no, comprendida entre el borde exterior de la calzada y la cuneta o talud.
13. **Bombeo.-** Pendiente transversal de la plataforma en tramos en tangente.
14. **Carril.-** Franja longitudinal en la que está dividida la calzada, delimitada o no por marcas viales longitudinales y con ancho suficiente para la circulación de una fila de vehículos.
15. **Carril de espera.-** Es el carril destinado en una intersección, con giro a la izquierda, a la detención del vehículo a la espera de oportunidad para realizar esta maniobra sin obstaculizar el tránsito de los carriles del sentido opuesto.
16. **Corazón de manzana**: Es el espacio central en la manzana resultado de los retiros de la ocupación edificatoria o patio central que se accede por una servidumbre de paso.
17. **Corredores Arteriales.-** Son aquellas vías de integración nacional, que entrelazan capitales de provincias, puertos marítimos, aeropuertos, pasos de frontera y centros de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del país.
18. **Definición vial.-** Es la especificación técnica de la sección transversal (ancho) de una vía en la propuesta del trazado vial, la cual es aprobada por el Concejo Metropolitano.
19. **Derecho de Vía.-** Es la faja de terreno permanente y obligatorio destinado a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente.
20. **Escala humana**:   Es la relación, proporción o dimensión de los objetos y espacios diseñados que guardan armonía con el tamaño promedio humano.
21. **Espacio aéreo.-** Es la extensión de la propiedad del suelo en su plano vertical superior, a partir del perfil superficial del terreno hasta la altura básica establecida en la zona respectiva, determinada en los instrumentos de planificación vigentes, salvo los límites establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente, respecto de afectaciones, servidumbres, administración, regulación, control y gestión de los sectores estratégicos, aeronáuticos, infraestructura pública, entre otros.
22. **Espacios vivos y activos**: Son los espacios públicos que por su diseño, conformación o dotación, fomentan la realización de actividades de ocio, encuentro o recreación, tanto en el día como en la noche, y son accesibles para todo público.
23. **Infraestructura azul:** Es todo componente, subcomponente, elemento hídrico o procesos relacionados con el agua, su ciclo natural y sus ecosistemas acuáticos para la conservación y restauración de sus fuentes, su captación, tratamiento, suministro, uso eficiente, diseño urbano, manejo sostenible del drenaje urbano y saneamiento, adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático y contrarrestar la inequidad social y ambiental.
24. **Infraestructura de telecomunicaciones:** Es todo elemento instalado en espacio público para el servicio y despliegue de telecomunicaciones.
25. **Infraestructura eléctrica y energética:** Es todo elemento instalado en espacio público para el servicio y despliegue de la red eléctrica. Se incluye en este grupo a las fuentes de energías renovables o limpias de todo tipo.
26. **Infraestructura verde:** Es todo componente, subcomponente o elemento natural y/o construido que en su conjunto mantiene, sustenta, restaura los procesos ecológicos naturales como el ciclo del agua y purificación del aire, y que proporciona resiliencia a través de los beneficios de la naturaleza o servicios ecosistémicos a la ciudad u otros asentamientos humanos para la mejora de la calidad del hábitat, a través de la protección y valorización de la naturaleza y su relevancia contra los efectos del cambio climático y de la inequidad social y ambiental.
27. **Intermodalidad:** Es la diversidad de medios y opciones que una persona tiene para movilizarse de un origen a un destino en la ciudad o fuera de ella, permite combinar o integrar las diversas modalidades de transporte priorizando según la jerarquía de la movilidad y asegurando la accesibilidad universal.
28. **Jerarquía de movilidad:** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito garantizará que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrece la ciudad. Para el establecimiento de la política pública en la materia se considerará el nivel de vulnerabilidad de los usuarios, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad. Se otorgará prioridad en la utilización del espacio vial y se valorará la distribución de recursos del presupuesto municipal de acuerdo a la siguiente jerarquía de movilidad:

1. Peatones; especialmente personas con discapacidad y movilidad reducida, así como grupos de atención prioritaria y personas que tienen una limitación temporal.

2. Ciclistas y usuarios de vehículos de propulsión humana.

3. Usuarios y prestadores del servicio de transporte público de pasajeros.

4. Usuarios y prestadores del servicio de transporte de carga.

5. Usuarios de transporte comercial y particular automotor.

1. **Línea de intención vial.-** Son proyecciones de trazados viales que se encuentran planificados con la finalidad de mejorar la vialidad del sector y de la ciudad. La planificación de las líneas de intención vial, deberá cumplir con la normativa vigente, en lo relacionado al dimensionamiento y sección transversal, y el análisis de condiciones físicas y pendientes máximas, la cual debe estar en función del flujo vehicular futuro según la edificabilidad del sector, para posterior aprobación de su diseño definitivo, de ser el caso.
2. **Red vial cantonal urbana.-** Se entiende por red vial cantonal urbana, cuya competencia está a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, al conjunto de vías que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal, estén ubicadas en zonas de expansión urbana.
3. **Red vial estatal.-** Se considera como red vial estatal, cuya competencia está a cargo del gobierno central, al conjunto de vías conformadas por las troncales nacionales que a su vez están integradas por todas las vías declaradas por el ministerio rector como corredores arteriales o como vías colectoras.
4. **Red vial provincial.-** Se define como red vial provincial, cuya competencia está a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, al conjunto de vías que, dentro de la circunscripción territorial de la provincia, no formen parte del inventario de la red vial estatal, regional o cantonal urbana.
5. **Red vial regional.-** Se define como red vial regional, cuya competencia está a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, al conjunto de vías que unen al menos dos capitales de provincia dentro de una región y que sean descentralizadas de la red vial estatal.
6. **Red vial nacional.-** Se entiende por red vial nacional al conjunto de todas las carreteras y caminos existentes en el territorio ecuatoriano que componen el sistema vial nacional. La red vial nacional, en razón de su jurisdicción y competencia, está integrada por la red vial estatal, regional, provincial y cantonal urbana.
7. **Regularización vial.-** Adaptar o adecuar vías existentes al sistema vial de un sector, a la trama vial del Distrito Metropolitano, acorde a lo establecido en la ley y normativa vigente. Se entiende que para que un tramo de vía pueda tratarse como regularización vial, el sector debe estar consolidado por lo menos en un 50%, con servicios básicos, y edificaciones.
8. **Replanteo vial.-** El replanteo vial es la verificación “in situ” del trazado vial aprobado, en el cual se determinan las posibles afectaciones o adjudicaciones a los lotes o inmuebles.
9. **Subsuelo.-** Es la extensión de la propiedad del suelo en su plano vertical inferior, a partir del perfil superficial del terreno hasta el límite aprobado en la respectiva licencia metropolitana urbanística de edificación, salvo los límites establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente, respecto de afectaciones, servidumbres, recursos naturales, productos del subsuelo, infraestructura pública, entre otros.
10. **Suelo.-** Se entiende por suelo al soporte físico territorial, incluidos el subsuelo y el espacio aéreo urbano, en donde la población realiza sus actividades en búsqueda de un desarrollo integral y sostenible, y en donde se materializan las estrategias territoriales, de acuerdo con sus dimensiones, social, económica y ambiental.
11. **Sistemas públicos de soporte.-** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son: los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, manejo de desechos sólidos, telecomunicaciones así como las redes viales y de transporte en todas sus modalidades y los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo. La cobertura y dotación de servicios básicos, vialidad y equipamientos para el DMQ deberán ser implementados acorde al ordenamiento territorial. Considerarán la estructura urbano-rural que evite la expansión y consolidación de los asentamientos humanos en suelo de producción, protección y que presenten amenazas altas o muy altas.
12. **Vías.-** Son las estructuras de diferentes tipos construidas para la movilidad terrestre de los vehículos, ciclistas, peatones y semovientes, y, constituyen un esencial medio de comunicación que une regiones, provincias, cantones y parroquias de la República del Ecuador, cuya forma constitutiva tiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía.
13. **Vías Expresas.-** Vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados.
14. **Vías existentes.-** Corresponden a las vías de categoría local, peatonal, colectora, arterial, expresa y semi expresa incluidas en la trama vial del Distrito Metropolitano de Quito. Las vías existentes formarán parte de los mapas de planificación vial de las entidades responsables de acuerdo a su competencia.
15. **Vías Arteriales.-** Vías de integración nacional, que entrelazan capitales de provincias, puertos marítimos, aeropuertos, pasos de frontera y centros de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del país. Enlazan las vías expresas y las vías colectoras.
16. **Vías Colectoras.-** Son aquellas vías que tienen como función colectar el tráfico de las zonas locales para conectarlos con los corredores arteriales, bajo el principio de predominio de la accesibilidad sobre la movilidad. Enlazan las vías arteriales y las vías locales.
17. **Vías Locales.-** Se constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan con las vías colectoras.
18. **Vías programadas.-** Son vías proyectadas, planificadas en los mapas viales, que cuentan con trazado vial aprobado o que constan como líneas de intención vial.
19. **Fines del Régimen Administrativo del Suelo.-** Son fines del Régimen Administrativo del Suelo:
20. Establecer las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, de usos, aprovechamientos y ocupación del suelo 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, buscando la eficiencia del suelo y sus vocaciones.
21. Promover el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, que favorezca el cumplimiento de los derechos: a la ciudad, a la soberanía alimentaria, a un hábitat seguro y saludable, a la vivienda, a la naturaleza y al de vivir en un medio ambiente sano y libre de contaminación en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
22. Impulsar un desarrollo territorial inclusivo e integrador que permita el Buen Vivir de los habitantes.
23. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos en el Distrito Metropolitano de Quito.
24. Definir los conceptos e instrumentos relativos al ordenamiento territorial, planificación y planeamiento urbanístico, y gestión de suelo que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo.
25. Potenciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos derivados de las actuaciones urbanísticas.
26. Lograr el reparto equitativo de los beneficios y los costos que genera el urbanismo, a partir de la adecuada aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y;
27. Establecer las herramientas que permitan regular los incrementos de valor del suelo derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio.
28. **Aplicación e interpretación de normas.-** Las normas relativas al régimen de suelo se aplicarán e interpretarán de la siguiente forma:
    1. La administración metropolitana no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas del régimen del suelo y normas afines. Corresponderá al Concejo Metropolitano explicar o interpretar el contenido de estas normas, previo informe de la Comisión competente en materia de uso de suelo.
    2. Para la aplicación o interpretación de las normas del presente Título se observarán los principios generales de interpretación establecidos en la normativa nacional y los siguientes principios:
       1. Prevalecerá el orden jerárquico de las normas.
       2. Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá aquella que privilegia el interés social o colectivo antes que el individual o privado.
       3. Cuando las disposiciones no afecten al interés social o colectivo, y no vulneren un derecho subjetivo, se aplicará la disposición que sea más favorable al administrado.
       4. Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no podrán ser aplicadas a casos análogos;
       5. Toda norma se subordinará al contexto y objetivos del Plan Metropolitano de Desarrollo Ordenamiento Territorial (en adelante “PMDOT”).
29. **Facultad de resolución y consultas.-** Todos los asuntos administrativos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación, así como las consultas aclaratorias sobre la aplicación de los mismos serán resueltos de manera fundamentada por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

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

La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda remitirá trimestralmente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano todas las resoluciones fundamentadas que hayan emitido en ejercicio de esta competencia.

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

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.

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

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

1. Casos no previstos.- Los casos no previstos en este Título serán resueltos por el Concejo Metropolitano de manera general, en base a los informes correspondientes.

## 

## SECCIÓN II

## DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

### PARÁGRAFO I

### EN SUELO URBANO

1. **Derechos de los propietarios de suelo urbano.-** La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:
   * 1. Al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento asigne a los predios, según la edificabilidad y el polígono de intervención territorial en que se encuentre ubicado conforme el PUGS e instrumentos complementarios.
     2. A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, y utilizarlo de acuerdo con las normas urbanísticas asignadas, y los estándares pertinentes.

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

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

* + 1. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico.

1. **Deberes de los propietarios de suelo urbano.-** La ejecución del planeamiento implica el cumplimiento de los siguientes deberes:
   * 1. Realizar obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa, planeamiento y cargas urbanísticas correspondientes.
     2. Requerir la licencia metropolitana urbanística correspondiente para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
     3. Ejecutar las obras de habilitación y edificación en los plazos previstos en las licencias metropolitanas urbanísticas correspondientes.
     4. Destinar los predios para los usos, actividades y aprovechamiento urbanístico en cumplimiento con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y demás planes urbanísticos complementarios.
     5. Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
     6. Realizar obras de conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones.
     7. Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.
     8. Sujetarse a los instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
     9. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
     10. Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias a fin de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.
     11. Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.
     12. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
     13. Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.
     14. Adoptar las medidas y estándares correspondientes, establecidos por la autoridad competente frente a una emergencia.

### 

### PARÁGRAFO II

### EN SUELO RURAL

1. **Derechos de los propietarios en suelo rural.-**  La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:
2. A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico metropolitano, y observando lo establecido en el PUGS vigente.
3. A edificar construcciones que guarden relación con los usos y aprovechamiento urbanístico establecidos por el PUGS y otros instrumentos urbanísticos complementarios.

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

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

1. A ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUGS y en el ordenamiento jurídico metropolitano vigente.
2. **Deberes de los propietarios de suelo rural.-** La clasificación del suelo como rural implica el cumplimiento de los siguientes deberes para de los propietarios de este suelo:
3. Requerir la licencia metropolitana urbanística correspondiente para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
4. Ejecutar las obras de habilitación y edificación en los plazos previstos en las licencias metropolitanas urbanísticas correspondientes.
5. Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el PUGS, otros planes urbanísticos complementarios, y las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, siempre que cuente con la certificación de los estudios de factibilidad de servicios básicos.
6. Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en la planificación territorial y normativa nacional vigente, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general, a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección ecológica.
7. Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
8. Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
9. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico, según lo previsto en la normativa vigente.
10. Mantener las medidas y estándares correspondientes, establecidos por la autoridad competente frente a una emergencia.
11. Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.
12. Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.
13. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
14. **Intangibilidad de la propiedad.-** El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios, los instrumentos técnicos e instrumentos administrativos, los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo, las ordenanzas y demás normativa, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; únicamente especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse.
15. **Carácter no indemnizable.-** La ordenación y regulación mediante los instrumentos establecidos en el artículo precedente, no confiere a los titulares de los bienes, derechos de indemnización, pues se trata de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.
16. **Derechos adquiridos.-** El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planificación y gestión de suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

# CAPÍTULO II

# ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## SECCIÓN I

## CONCEPTOS GENERALES

1. **De la participación ciudadana.-** Todo ciudadano u organización debidamente reconocida, residentes en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito tienen derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los planes, programas, proyectos relacionados con el suelo, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional.
2. **Ordenamiento Territorial y Planificación Urbanística.**- El ordenamiento territorial y la planificación urbanística incluyen el proceso y resultado a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y organiza espacial y funcionalmente las actividades y recursos del territorio.

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

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

La planificación urbanística del DMQ será aprobada por el Concejo Metropolitano y se ejecutará a través de los instrumentos de planificación y gestión especificados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, a cargo de la entidad responsable de la planificación, del territorio, hábitat y vivienda, y las demás entidades 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 y confieren derechos y generan obligaciones para la administración metropolitana y para los habitantes de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.

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

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

## SECCIÓN II

## INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

### PARÁGRAFO I

### DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

El PMDOT será elaborado conjuntamente por las entidades metropolitanas encargadas de la planificación y del territorio, hábitat y vivienda, mismas que realizarán la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

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

El PMDOT podrá actualizarse en los siguientes casos:

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

La actualización del PMDOT deberá considerar los siguientes aspectos:

1. Actualizar políticas, programas y proyectos del Plan vigente.
2. Actualizar la información cartográfica relacionada con áreas del Distrito Metropolitano de Quito, que impiden la habilitación de suelo, edificabilidad y/o ponen en riesgo la vida de las personas.
3. La articulación con los instrumentos de planificación territorial de los demás niveles de gobierno y el Sistema Nacional de Planificación.
4. Seguimiento y evaluación del cumplimiento del plan, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo.

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

### PARÁGRAFO II

### DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

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

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

El Plan de Uso y Gestión de Suelo, contendrá:

Documento del PUGS con los siguientes mapas:

* Mapa de clasificación de suelo
* Mapa de subclasificación de suelo
* Mapa de polígonos de intervención territorial
* Mapa de tratamientos urbanísticos
* Mapa de usos de suelo generales
* Mapa de usos de suelo específicos
* Mapa de edificabilidad básica
* Mapa de edificabilidad general máxima
* Mapa del sistema vial
* Mapa de áreas de protección especial

Estándares Urbanísticos

Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo

Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU)

Los demás instrumentos que determine el órgano técnico a cargo de su elaboración.

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

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

1. **Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.­-** El componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el PMDOT, y las disposiciones correspondientes en otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.
2. **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.
3. **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

1. La cartografía que forma parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo se actualizará, únicamente en los siguientes supuestos:

1. Mediante la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

2. Mediante la expedición y sanción de un plan urbanístico complementario.

3. En razón de la ordenanza que aprueba la regularización de los asentamientos humanos de hecho.

4. Los mapas correspondiente a la vialidad podrán ser actualizados mediante la aprobación de planes parciales, unidades de actuación urbanística, planes maestros sectoriales y planes de la vialidad local de cada administración zonal.

5. Cuando por efectos de estudios de gestión de riesgos se determine un ajuste en la cartografía de amenazas y riesgos, ésta deberá ser aprobada mediante un plan complementario.

6. Por efecto de ajustes cartográficos, para lo cual se deberá seguir el instructivo correspondiente, emitido por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

7. Por la actualización de accidentes geográficos a través de los instrumentos de planificación.

8. En caso de actualizaciones de afectaciones por protecciones especiales, las mismas se incorporarán al mapa de afectaciones especiales del PUGS una vez que obtengan la autorización de la autoridad nacional o local competente.

### 

### PARÁGRAFO III

### DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

1. **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 (PMDOT) y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

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

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

1. Plan Maestro Sectorial
2. Plan Zonal
3. Plan Especial
4. Plan Parcial

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

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

Los planes urbanísticos complementarios serán revisados por, el órgano competente en razón de la materia y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:

1. Toda modificación deberá contener una propuesta integral de reforma al instrumento de planificación, respetando su escala y alcance.
2. No se podrán realizar revisiones y/o modificaciones a lotes de manera individual, se deberá presentar una propuesta integral en el área del plan.
3. Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Metropolitano.
4. Los planes urbanísticos complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del PUGS, al inicio de cada período de gestión, modificaciones que deberán estar debidamente motivadas.

1. **Contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios.-** Los planes urbanísticos complementarios deberán contener como mínimo lo siguiente:
2. Diagnóstico territorial.
3. Objetivos del plan.
4. Propuesta de políticas, programas, proyectos, y/o planificación urbana según el alcance y objeto del plan complementario.
5. Mecanismos de participación ciudadana.
6. Propuesta del modelo de gestión del plan.
7. Vinculación entre la propuesta del plan complementario con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la planificación sectorial del gobierno central, en los casos correspondientes.
8. Tiempo de vigencia o implementación del plan, etapas de desarrollo.
9. Modelo de evaluación y seguimiento del plan, que contengan indicadores y metas.
10. Aquellos que la entidad competente en razón de la materia y conforme la tipología, considere necesarios.

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

#### SUB PARÁGRAFO I

#### PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANES COMPLEMENTARIOS

#### 

1. **Propuesta del plan complementario.-** La propuesta del plan complementario será elaborada por las autoridades municipales que tengan competencia en el ámbito de cada plan, conforme al instructivo emitido para el efecto por parte de la entidad metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda. La elaboración puede realizarse en conjunto con la sociedad civil y/o el sector privado, en función a la planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito y deberá incorporar la participación ciudadana.

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

1. Para planes maestros sectoriales y planes especiales, será el órgano metropolitano competente en razón de la materia.
2. Para planes parciales, será la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.
3. Para planes zonales, será la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con las entidades metropolitanas competentes, y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, de ser el caso.
4. Para planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho, será la unidad técnica responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.
5. **Formulación de la propuesta del plan complementario**.- La entidad competente formulará el plan complementario acorde a los contenidos generales correspondientes a los planes parciales, y demás planes complementarios, respectivamente. Para el procedimiento de formulación, se deberá observar el instructivo desarrollado para el efecto.
6. **Desarrollo de la propuesta del plan complementario mediante participación ciudadana.**- Todo plan urbanístico complementario deberá ser desarrollado mediante la aplicación de los mecanismos de participación ciudadana, previstos en la normativa nacional y metropolitana vigente, enfocados principalmente en la población dentro del área del plan complementario y su contexto.
7. **Consolidación de informes de la propuesta del plan complementario mediante análisis técnico.-** La entidad proponente deberá coordinar con las entidades municipales que correspondan para la obtención de los informes de conformidad técnica del proyecto, que serán insumo para la consolidación de la propuesta del plan.
8. **Aprobación de la propuesta del plan complementario**.- La entidad proponente emitirá un informe de factibilidad de la propuesta, en base a los informes de Conformidad Técnica del Proyecto, emitidos por las instituciones que formaron parte del proceso; mismo que será remitido a la Comisión de Uso de Suelo del Concejo Metropolitano a fin de que analice la propuesta, emita el dictamen de favorabilidad o no, según sea el caso, y remita la propuesta al Pleno del Concejo Metropolitano para su aprobación mediante Ordenanza.
9. **Publicación.-** Una vez aprobado en el Concejo Metropolitano, el plan complementario será publicado en el Sistema de Información Local y Gobierno Abierto del Municipio de Quito.
10. **Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo e Informe de Regulación Metropolitana.-** Una vez que el Pleno del Concejo Metropolitano haya aprobado el proyecto de ordenanza del plan complementario, la Secretaría General del Concejo remitirá dicho instrumento a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, a fin de actualizar la información cartográfica del Plan de Uso y Gestión del Suelo conjuntamente con el Informe de Regulación Metropolitana.
11. **Planes de regularización prioritaria.-** El procedimiento para la aprobación de planes parciales de regularización prioritaria se desarrollará en el título correspondiente del Código Municipal para regularización de asentamientos humanos de hecho, sin perjuicio del cumplimiento del instructivo que contiene el procedimiento para la formulación y aprobación de planes urbanísticos complementarios.

#### SUB PARÁGRAFO II

#### DEL PLAN MAESTRO SECTORIAL

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

No podrá modificar el componente estructurante ni el componente urbanístico del PUGS respecto a polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y aprovechamiento de suelo de usos generales, usos principales y edificabilidad. En caso de que en la formulación del plan maestro sectorial se requiera realizar cambios al componente urbanístico, se propondrá y aplicará el correspondiente plan parcial, donde fuera aplicable.

Podrán aplicarse en temáticas relacionadas a la dotación de equipamientos, servicios básicos, movilidad, gestión de riesgos, espacio público, entre otros.

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

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

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

#### SUB PARÁGRAFO III

#### DEL PLAN ZONAL

#### 

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

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

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. No podrá modificar el componente estructurante ni el componente urbanístico del PUGS respecto a polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y aprovechamiento del suelo de usos generales, usos principales y edificabilidad.

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

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

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

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

#### SUB PARÁGRAFO IV

#### DEL PLAN ESPECIAL

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

Aplicará en suelo urbano o rural con tratamiento urbanístico de protección urbanística, conservación, promoción productiva u ocupación sostenible, según sea el caso y, una vez delimitado, podrá gestionar los programas, proyectos, procesos de recuperación del patrimonio natural y construido, estándares urbanísticos y recursos necesarios para el cumplimiento de los objetivos propuestos en cada plan especial y su modelo de gestión.

No podrá modificar el componente estructurante del PUGS ni los polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, usos de suelo generales, usos de suelo principales y edificabilidad del componente urbanístico del PUGS.

Los planes especiales se realizan por iniciativa metropolitana, a través de la entidad metropolitana competente según la materia en coordinación con las entidades responsables que correspondan y/o con los niveles de gobierno involucrados, y actores públicos y/o privados. Su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

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

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

SUB PARÁGRAFO V

DEL PLAN PARCIAL

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

Los planes parciales determinarán:

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

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

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

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

1. **Ámbito de aplicación de los planes parciales.-** Los planes parciales serán de obligatoria aplicación en los siguientes casos:
   * 1. En las modificaciones del componente urbanístico del PUGS.
     2. En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado.
     3. Cuando se incorpore suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
     4. En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión o intervención.
     5. En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, de conformidad a este libro.
     6. 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.
     7. Para la declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social.
     8. Para la regulación urbanística, gestión del suelo, ejecución de programas y proyectos con el fin de conservar, gestionar y proteger el patrimonio arquitectónico y urbanístico metropolitano de un área específica.
     9. Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión o intervención.
     10. En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes, y otros procesos de subvidisión, 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.
2. **Contenido mínimo de los planes parciales.-** Los planes parciales incluirán, como mínimo, los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Metropolitano de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios:
3. Documento técnico de soporte: compuesto de los siguientes ítems:
4. Memoria Justificativa.-

1.1 Marco Legal

1.2 Objetivos y directrices del plan parcial.

1.3 Pertinencia y procedencia del plan parcial.

1.4 Diagnóstico participativo

· Condiciones de partida: problemáticas y potencialidades.

· Cronograma de elaboración del plan.

1. Planteamiento de la propuesta.-

2.1 Delimitación del área del Plan Parcial.

2.2 Estrategias de intervención que deberán incluir criterios para la sostenibilidad y el cambio climático. Implementar soluciones basadas en la naturaleza como medidas de adaptación al cambio climático.

2.3 Identificación de predios en el Plan Parcial.

2.4 Normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

2.5. Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.

2.6 Propuesta de los Sistemas Públicos de Soporte (capacidad, disponibilidad y factibilidad de ampliación de redes de servicios públicos), Sistemas Urbanos: Movilidad y Conectividad, Equipamientos, Sistema de Espacio Público, Sistema Ambiental y de Riesgos.

2.7 Estudio de impacto de tráfico

2.8 Estándares urbanísticos, en el caso que sean modificados.

2.9 Descripción de los programas y proyectos a ser ejecutados.

2.10 Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua , protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derechos de vías, entre otras.

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

1. Instrumentos de gestión del suelo.-

El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes instrumentos de gestión del suelo dependiendo del contexto de actuación que servirá en los siguientes casos:

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

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

* Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.
* Establecer las condiciones de reparto equitativo de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.

1. Mecanismos de financiamiento

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

5.1 Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral.

5.2 Cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

5.3 Costo de construcción de infraestructura general y local.

5.4 Valor de venta del suelo urbanizado.

5.5 Valor de venta del aprovechamiento urbanístico.

5.6 La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.

5.7 Valor residual del suelo.

6. Tiempo de vigencia o implementación del plan:

6.1 Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste.

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

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

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

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

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

c) Propuesta de ordenanza que adopta el plan parcial.

1. **Tipos de planes parciales.-** Los planes parciales podrán aplicarse únicamente en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, en función de su ámbito de aplicación y en concordancia con los tratamientos urbanísticos asignados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a través de las siguientes tipologías:
2. Plan parcial de expansión urbana
3. Plan parcial urbano de desarrollo
4. Plan parcial urbano de mejoramiento
5. Plan parcial urbano de renovación y potenciación
6. Plan parcial de regularización prioritaria
7. Plan parcial de zonas especiales de interés social
8. **Plan parcial de expansión urbana.-** Es el instrumento urbanístico complementario que permite la integración territorial de manera controlada de las áreas rurales de expansión urbana identificadas en el PUGS, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

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

1. Suelo rural de subclasificación de expansión urbana.
2. Uso de suelo de reserva (SR).
3. Una superficie mínima de 10 Ha.

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

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

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

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

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

Contenido mínimo del Plan parcial de expansión urbana:

a) El sistema vial general, que deberá configurarse a través de la incorporación de los nuevos desarrollos a la malla urbana existente, garantizando la continuidad vial y espacial de los sistemas arteriales, colectores y locales principales y evitando la localización de desarrollos en los extremos de una vía única.

b) Las etapas de incorporación de este suelo establecidas en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los Planes Parciales u otros instrumentos de gestión de suelo.

c) La previsión de los sistemas generales de servicios públicos domiciliarios para los nuevos

desarrollos y sistemas públicos de soporte; que comprende estudios de viabilidad y capacidad de ampliación de redes de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable para soportar la población futura.

d) La ubicación de áreas verdes y equipamientos sectoriales, los cuales podrán ser conformados en base a las cesiones obligatorias provenientes de los nuevos desarrollos y urbanizaciones.

e) La normativa urbanística general que incluirá tamaño mínimo de fraccionamiento de los predios, uso y ocupación del suelo, edificabilidad y aprovechamiento constructivo, la misma que podrá ser especificada en el caso de aplicación de unidades de actuación urbanística previstas Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

f) Disponibilidad de suelo vacante de conformidad con la metodología establecida por el Consejo Técnico.

g) Previsión de instrumentos de gestión a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos en los casos en que sea necesario para el reparto equitativo de cargas y beneficios o reestructuraciones parcelarias.

h) Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.

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

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

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

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

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

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

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

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

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

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

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

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

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

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

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

1. Suelo urbano con tratamiento de renovación y/o potenciación, y protección urbanística, cuyas condiciones actuales evidencian deterioro físico y/o ambiental, pérdida de unidad morfológica, baja intensidad de uso y/o presenten potencial de desarrollo urbano o aprovechamiento de los sistemas públicos de soporte existentes.
2. Una superficie mínima de 2 Ha.
3. 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.
4. En áreas de renovación, rehabilitación, regeneración urbanística, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión o intervención.

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

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

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

1. **Plan parcial de regularización prioritaria.-** Es el instrumento urbanístico complementario que permite la regularización prioritaria de asentamientos de hecho y corresponde a:
2. La regularización física y legal de los asentamientos de hecho que hayan sido declarados como de regularización prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
3. El reconocimiento de derechos de dominio del suelo a favor de los residentes de los asentamientos de hecho identificados.
4. Definir la integración urbana de los asentamientos a través de las mejoras urbanas y el incremento del sistema público de soporte necesario para ofrecer las condiciones adecuadas de vivienda y de ciudad para la población.
5. Establecer la normativa urbana específica para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana.

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

1. Los asentamientos humanos de hecho se localicen en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana, y;
2. Los asentamientos humanos de hecho no se encuentren en zonas de riesgo físico o áreas declaradas de patrimonio natural o cultural, donde no es posible compatibilizar la vivienda.
3. Los asentamientos humanos de hecho deben haber sido previamente declarados de regularización prioritaria.

Si las referidas condiciones no se cumplen, se deberá proceder mediante la aplicación de un Plan Parcial de Zonas Especiales de Interés Social.

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

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

1. **Requisitos del plan parcial de regularización prioritaria.-** El plan parcial de regularización prioritaria requerirá de manera obligatoria la declaración de regularización prioritaria a través de ordenanza.

Además de lo establecido por el órgano responsable competente, mediante resolución, incluirá los siguientes contenidos mínimos:

* + 1. La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y normativa.
    2. La propuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística, etapas de la operación urbanística de ser el caso,
    3. Cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento,
    4. Mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
    5. Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GAD y del área del Plan.

El procedimiento para la identificación de beneficiarios, y otros contenidos técnicos y legales del plan parcial de regularización prioritaria, además de los previstos para los planes parciales en este libro, se norma en el capítulo correspondiente a regularización de asentamientos humanos de hecho y en el instructivo emitido para el efecto por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

1. **Plan parcial de zonas especiales de interés social (ZEIS).-** Es el instrumento urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial y la urbanización de manera controlada de ZEIS para la construcción de vivienda de interés social en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

Se aplica a través del mejoramiento de los sistemas públicos de soporte y equipamientos y la oferta de vivienda, incluida obligatoriamente la de interés social, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

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

1. Suelo urbano o suelo rural de subclasificación de expansión urbana.
2. Suelo servido de los 3 servicios básicos (agua, alcantarillado y energía).
3. Otras condiciones para asignación del suelo para ZEIS establecidas en el PUGS.

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

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

Su vigencia estará prevista en la ordenanza de su aprobación.

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

Además de los establecidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda mediante el instructivo correspondiente, incluirá los siguientes contenidos mínimos:

* + 1. Presentación de la caracterización sociodemográfica de las familias beneficiarias identificadas, en caso de relocalización de asentamiento de hecho incompatible con la regularización prioritaria.
    2. La propuesta de Proyecto Arquitectónico Urbanístico de modalidad vivienda de interés social y/o la selección de un proyecto de vivienda de interés social existente a ser construido dentro del área de plan.
    3. Cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la integración urbana de la ZEIS,
    4. Mecanismos de gestión del suelo y gestión social para su ejecución.
    5. Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GAD y del área del Plan.

### 

### PARÁGRAFO IV

### DE LAS INTERVENCIONES TERRITORIALES

#### SUB PARÁGRAFO I

#### DEL PROYECTO INTEGRAL

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

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

Se podrá proponer un proyecto integral para la urbanización de ZEIS, siempre y cuando, la propuesta incluya la construcción de vivienda de interés social, 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 la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales competentes, los institutos metropolitanos y/o las empresas públicas o mixtas, según corresponda.

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

# CAPÍTULO III

# CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

## SECCIÓN I

## CLASIFICACIÓN DE SUELO

1. **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

1. **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

1. **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

1. 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:
   * 1. La conformación de zonas de concentración de población independientemente de la división político administrativa.
     2. La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento y el tamaño de los lotes.
     3. 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.
     4. La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o no mitigable.
     5. Topografía y sistemas hidrológicos.
     6. Presencia de áreas protegidas y/o ecosistemas frágiles.
     7. Presencia de áreas con alto valor agroproductivo.
     8. 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.
     9. Disposiciones y límites establecidos por la normativa nacional y metropolitana vigente, respecto de suelo rural.

## 

## SECCIÓN II

## SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO

### 

### PARÁGRAFO I

### SUELO URBANO

1. **Subclasificación del suelo urbano**.- El suelo urbano se subclasifica en:
2. Suelo urbano consolidado
3. Suelo urbano no consolidado
4. 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.

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

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

1. **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.
2. **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

1. **Subclasificación del suelo rural.-** El suelo rural se subclasifica en:
2. Suelo rural de producción.
3. Suelo rural para aprovechamiento extractivo.
4. Suelo rural de expansión urbana.
5. Suelo rural de protección.
6. **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.

1. **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.

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

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

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

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

1. **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:
   * 1. 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.
     2. 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.
     3. 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.
     4. 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.
     5. 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.
     6. La presencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no mitigable.
     7. 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.
     8. Topografía y sistemas hidrológicos.
     9. 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.
     10. 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.
2. **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

1. **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

1. **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

1. 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

1. **Tratamientos urbanísticos para suelo urbano.-** Los tratamientos para suelo urbano son:
2. **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.
3. **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.
4. **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.
5. **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.
6. **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.
7. **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.
8. **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 físico­espacial, regularización predial o urbanización.
9. **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.
10. **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.
11. **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.

1. **Aplicación de los tratamientos.-**
2. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento, potenciación, renovación, mejoramiento gradual o protección urbanística.
3. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
4. Para el suelo urbano de protección se aplicarán los tratamientos de conservación o recuperación.
5. Se aplicará un (1) tratamiento por cada polígono de intervención.
6. 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

1. **Tratamientos urbanísticos para suelo rural.-** En suelo rural se aplicarán los siguientes tratamientos:
2. **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.
3. **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.
4. **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.
5. **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.
6. **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.
7. **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.
8. **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.
9. **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.
10. **Aplicación de los tratamientos.-**
11. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará únicamente el tratamiento de desarrollo.
12. Para el suelo rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación, recuperación u ocupación restringida en suelo de protección.
13. Para el suelo rural de producción se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación, ocupación sostenible, u ocupación restringida en suelo de producción.
14. Para suelo rural de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de recuperación y mitigación.
15. Se aplicará un (1) tratamiento por cada polígono de intervención.

## SECCIÓN III

## ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

1. **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.

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

# CAPÍTULO V

# APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

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

## SECCIÓN I

## USO DE SUELO

1. Definición.- El uso de suelo es la destinación asignada al suelo conforme con su clasificación y subclasificación en relación a las potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.

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

### 

### PARÁGRAFO I

### CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO

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

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

Los usos generales son:

1. **Residencial (R):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que tienen como destino mayoritario la vivienda permanente.
2. **Suelo de expansión (SE)**: Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial que únicamente pertenecen a la subclasificación de suelo rural de expansión urbana, en los cuales su destino dependerá de la situación territorial circundante y las decisiones de planeamiento para su incorporación a suelo urbano. Podrán permitir actividades residenciales, de protección natural y cultural, múltiples e industriales según corresponda, de acuerdo a su planificación detallada mediante plan parcial.
3. **Múltiple (M):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en los que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del PUGS.
4. **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.
5. **Industrial (I):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, cuyo destino mayoritario es la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados, de acuerdo a las disposiciones del PUGS.
6. **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.
7. **Protección Ecológica (PE):** Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales en los que su uso mayoritario se destina a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. Incluye a las áreas naturales protegidas que forman parte del Patrimonio Natural Estatal (PANE), que constituye el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y Bosque Protectores dentro del DMQ, al Patrimonio Natural Distrital constituido por el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), y demás áreas de protección y conservación de acuerdo a las disposiciones del PUGS.
8. **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.
9. **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.
10. **Usos Específicos.-** Los usos específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

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

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

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

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

Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

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

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

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

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

**SUB PARÁGRAFO I**

**USO ESPECÍFICO RESIDENCIAL**

1. **Usos específicos residenciales para suelo urbano.-** Los usos específicos residenciales para suelo urbano, que estarán definidos en el PUGS, son:
2. **Residencial urbano de Baja Densidad (RUB):** Se asigna a zonas urbanas de uso residencial de baja densidad neta. Se aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Se aplica también en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes.
3. **Residencial urbano de Media Densidad (RUM):** Se asigna a zonas urbanas de uso residencial de media densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte.
4. **Residencial urbano de Alta Densidad (RUA):** Se asigna a zonas urbanas de uso residencial de alta densidad neta. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte.
5. **Usos específicos residenciales para suelo rural.-** Los usos específicos residenciales para el suelo rural son:
6. **Suelo de Reserva (SR):** Se asigna a zonas correspondientes a asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo, que se localizan en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y están sujetos a una planificación complementaria que permita la gestión de suelo para abastecer o fortalecer los sistemas públicos de soporte. Este uso de suelo será transformado en urbano con la aplicación del plan parcial de expansión urbana.
7. **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.
8. **Residencial Rural Restringido (RRR):** Se asigna a zonas correspondientes a asentamientos humanos aislados localizados en suelo rural, alejado del suelo urbano y fuera del suelo de expansión urbana, que presentan procesos iniciales de urbanización, y/o actividades agrícolas, pecuarias o pesca de producción para consumo local.

#### SUB PARÁGRAFO II

#### SUELO DE RESERVA (SR)

1. **Suelo de Reserva.-** Son zonas correspondientes a asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, localizados en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo, que se localizan en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y están sujetos a una planificación complementaria que permita la gestión de suelo para abastecer o fortalecer los sistemas públicos de soporte. Este uso de suelo será transformado en urbano con la aplicación del plan parcial de expansión urbana.

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

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

#### SUB PARÁGRAFO III

#### USO MÚLTIPLE (M)

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

#### SUB PARÁGRAFO IV

#### USO COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS (CSE)

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

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

#### SUB PARÁGRAFO V

#### USO PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (PA)

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

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

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

SUB PARÁGRAFO VI

USO PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL (PUP)

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

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

#### SUB PARÁGRAFO VII

#### USO INDUSTRIAL (I)

1. **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:

1. **Actividad Industrial de Bajo Impacto (IBI):** Son actividades artesanales, de manufactura y de bajo impacto, compatibles con usos residenciales y comerciales. Será asignado únicamente como Uso Específico Complementario, Restringido o Prohibido dentro del cuadro de compatibilidades del PUGS.
2. **Industrial de Mediano Impacto (IMI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas que corresponden a establecimientos industriales de impacto moderado de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos causados. No es compatible con la residencia. Podrá ser asignado como cualquiera de los usos específicos dentro del cuadro de compatibilidades del PUGS.
3. **Industrial de Alto Impacto (IAI):** Es el uso específico asignado a zonas urbanas que corresponden a las industrias en los que se desarrollan actividades que producen la emisión de combustión, de procesos, ruido, vibración y/o residuos sólidos, no es compatible con la residencia. Su localización deberá ser particularizada. Podrá ser asignado como cualquiera de los usos específicos dentro del cuadro de compatibilidades del PUGS.
4. **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 substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. No es compatible con la residencia y su localización debe ser particularizada.

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

#### SUB PARÁGRAFO VIII

#### USO EQUIPAMIENTO (EQ)

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

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

1. **Tipología de equipamientos.**- Los equipamientos, por su naturaleza tendrán las siguientes tipologías:
   * + 1. **Equipamientos de servicios sociales:** relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:
2. **Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
3. **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.
4. **Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.
5. **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.
6. **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.
7. **Culto religioso (ECR):** comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
   * + 1. **Equipamientos de servicios públicos:** relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:
8. **Seguridad ciudadana (EG):** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
9. **Servicios de la administración pública (EA):** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;
10. **Servicios funerarios (EF):** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos y animales;
11. **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.
12. **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,
13. **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.

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

**Equipamientos de escala Zonal:** Son aquellos que responden a necesidades comunes de la ciudadanía. En esta escala de equipamientos se desarrollan actividades especializadas. Tienen un radio de cobertura entre 2.000 y 3.000 m. Su distribución es a nivel zonal y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población.

**Equipamientos de escala Sectorial:** Tienen una cobertura con un radio de influencia entre 1.000 y 1.500 m. Su distribución es a nivel sectorial y la cantidad estará dada de acuerdo a las necesidades de la población.

**Equipamientos de escala Barrial:** Son los equipamientos de menor escala, tienen un radio de influencia y cobertura entre 400 y 800 m. Su distribución y localización deberá solventar las necesidades inmediatas de la población.

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

#### 

#### SUB PARÁGRAFO IX

#### USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)

1. **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.
2. Se aplicarán las siguientes consideraciones:
3. Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades.
4. En quebradas o zonas de alta protección biofísica no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto no se permitirá la edificación.
5. Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en el PUGS, y sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.
6. **Categorías de Protección.**- Corresponden a las categorías de manejo:
   1. **Patrimonio Natural Estatal:** Son las unidades de conservación que están dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y los Bosque Protectores manejados por el Ministerio de Ambiente (MAE) dentro del DMQ y los usos estipulados por el Ministerio de Ambiente del Ecuador como Autoridad Ambiental Nacional; en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo ambiental.
   2. **Patrimonio Natural Distrital:** Son unidades de conservación que forman parte del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas.

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

* + 1. **Santuarios de Vida Silvestre.-** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.
    2. **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.
    3. **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.
    4. **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.
    5. **Áreas del PANE.** - Áreas protegidas oficialmente declaradas por el Ministerio del Ambiente a nivel Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por el MAE o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.
    6. **Bosques y Vegetación Protectora**.- Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompevientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional.

#### 

#### SUB PARÁGRAFO X

#### USO RECURSO NATURAL RENOVABLE (RNR)

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

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

1. Tipologías del uso Recurso Natural Renovable.-
2. **Tipo 1 (RNR-1):** Incluye actividades relacionadas a sistemas agrícolas y forestales sostenibles,que involucran prácticas agrícolas no extensivas y se desarrollan de manera compatible con la conservación ambiental, en concordancia con la compatibilidad de actividades complementarias, restringidas y prohibidas asignadas en el presente Plan. Esta tipología será asignada únicamente a Polígonos de Intervención Territorial asignados con el tratamiento de Ocupación Sostenible.
3. **Tipo 2 (RNR-2):** Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.
4. **Clasificación del uso Recurso Natural Renovable.-** El uso específico de recurso natural renovable se clasifica en:
5. **Sistemas agropecuarios sostenibles.-** Predominancia de actividades agroproductivas, pecuaria, acuícola sobre componentes naturales, donde se busca la optimización de los sistemas agroforestales y pecuarios orientada a disminuir las presiones a los recursos naturales y asegurar el desarrollo de la población sin deterioro ambiental.
6. **Sistemas forestales sostenibles (silvícola).-** Predominancia de actividades de establecimiento de plantaciones forestales y enriquecimiento de cobertura vegetal, donde existe el desarrollo de plantaciones de especies arbóreas o arbustivas nativas o no nativas con fines de transformación y comercialización, recuperación de la calidad del suelo, estabilización de taludes, control de deslizamientos, mejoramiento del paisaje.

#### SUB PARÁGRAFO XI

#### USO RECURSO NATURAL NO RENOVABLE (RNNR)

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

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

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

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

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

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

No se permite la actividad residencial en ese uso.

#### SUB PARÁGRAFO XII

#### ACTIVIDADES DE COMERCIOS Y SERVICIOS

1. **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.
2. **Tipologías de comercios.-** En función de su área o radio de influencia, se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.
   * 1. **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.
     2. **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.
     3. **Comercial y de servicios zonal:** Son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos.
     4. **Comercial y de servicios de ciudad o metropolitano:** Las actividades correspondientes a esta categoría tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad.

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

### PARÁGRAFO II

### COMPATIBILIDADES DE LOS USOS DE SUELO

1. **Compatibilidades de Usos Específicos**.- En el plan de uso y gestión de suelo, los usos específicos se clasificarán en las siguientes categorías: complementarios, restringidos, y prohibidos con relación al uso principal, con la finalidad de establecer las actividades que se pueden o no realizar dentro de cada zona en función del uso principal asignado.
2. **Cuadro de compatibilidades.-** El Cuadro de Compatibilidades de Usos del PUGS deberá incorporar las variables de: uso, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos, en concordancia con las actividades especificadas en los cuadros CIIU.

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

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

### 

### PARÁGRAFO III

### LICENCIAMIENTOS ESPECIALES EN USOS DE SUELO INCOMPATIBLES

1. **Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.-** Las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías, que de acuerdo al uso de suelo vigente sean incompatibles y/o no cumplan condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el PUGS, podrán permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando hayan obtenido una o más licencias metropolitanas únicas para actividades económicas (LUAE) desde el 25 de julio de 2016 hasta la fecha de sanción de la Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo, siempre que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.
2. Normas especiales para el licenciamiento.-
3. 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.
4. Cumplir con las normas, reglas técnicas, estándares y condiciones de implantación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del DMQ.
5. Cumplir con las normas y requisitos establecidos en el reglamento, en el que se establecen las condiciones técnicas elaborado por la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad.
6. **Autoridades Administrativas Otorgantes.-** Las Administraciones Zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de Actividades Económicas (LUAE), de las actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido y/o que no cumplan condiciones de implantación, a través del Procedimiento Ordinario con inspección previa, con excepción de las actividades de tipologías CZ1A, CZ1B, CM1A, II1, II2, II3, CZ4, centros de faenamiento y procesamiento de carne y otras catalogadas como Categoría III, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda a través del Procedimiento Especial.

### 

### PARÁGRAFO IV

### NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN POR USOS

1. **Normas específicas de edificación por usos.-** El administrado deberá cumplir, en el ejercicio de su actuación, con las especificaciones de edificabilidad por usos previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, las condiciones de implantación por usos y los estándares urbanísticos previstos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, en garantía de la seguridad de las personas, bienes y el ambiente.

## SECCIÓN II

## EDIFICABILIDAD

### PARÁGRAFO I

### DE LA EDIFICABILIDAD

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

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

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

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

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

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

1. **Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento asignado en el PUGS.
2. **Edificabilidad específica máxima:** Es la edificabilidad asignada a un territorio específico, en concordancia con el modelo territorial deseado del PMDOT.

La edificabilidad general y específica máxima que no hayan sido definidas en el PUGS, podrán ser determinadas únicamente mediante plan parcial.

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

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

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

1. **Máximo aprovechamiento constructivo.**- Se podrá otorgar un aprovechamiento constructivo superior al básico, según lo determinado en el PUGS y/o plan parcial, a través de las edificabilidades máximas, siempre y cuando se sujeten a los instrumentos de gestión de suelo previstos para el efecto, y se cumplan con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, y estándares urbanísticos, mismo que será oneroso, a excepción de los casos que se definen en este libro, y en el PUGS.
2. **Código de Edificabilidad.-** Resume los componentes de la ocupación y edificabilidad, estos son: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura expresada en número de pisos y coeficiente de ocupación del suelo.

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

En el caso de que en un lote o predio se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se sujetará al procedimiento previsto en este libro o en el PUGS.

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

La entidad encargada 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.

1. **Código de edificabilidad para asentamientos de hecho y consolidados regularizados.**- Los asentamientos regularizados serán identificados con el código “BR”. Toda edificación y habilitación del suelo a desarrollarse en los barrios regularizados se someterán a lo establecido en las disposiciones de las Ordenanzas aprobadas para cada uno de ellos.
2. **Asignaciones especiales de edificabilidad en áreas históricas.-** El patrimonio arquitectónico y urbanístico continuo, se identificará con el código especial de áreas históricas (H) para la edificación y habilitación del suelo; al igual se asignará en edificaciones en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales rurales, en centros urbanos y áreas con tratamiento de conservación, protección urbanística, uso de suelo de protección urbanística patrimonial o uso de protección arqueológica. El patrimonio arquitectónico del inventario selectivo se sujetará a la zonificación de edificabilidad de su entorno urbano. Toda edificación y/o su intervención arquitectónica, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse en el inventario continuo y/o selectivo así como en las áreas Patrimoniales se someterán a lo establecido en las disposiciones de la Ordenanza de áreas y Bienes Patrimoniales y demás normas conexas vigentes.
3. **Asignaciones especiales de edificabilidad en proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.**- Los predios que hubieren sido aprobados a través de la figura de un Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) mantendrán las asignaciones de edificabilidad de su instrumento de aprobación, para lo cual se establecerá un código de edificabilidad específico. Las posibles modificaciones de asignaciones de aprovechamiento sobre estos predios deberán ejecutarse a través de plan parcial conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.
4. **Condiciones de asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.-** Las condiciones para la asignación de vivienda unifamiliar y bifamiliar se definen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
5. Los predios que hubieren ingresado a trámite previo a la entrada en vigencia del PUGS para la asignación de vivienda multifamiliar mantendrán las asignaciones de edificabilidad conferidas, para lo cual se les establecerá un código de edificabilidad específico en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

### PARÁGRAFO II

### OCUPACIÓN DEL SUELO

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

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

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

#### SUB PARÁGRAFO I

#### FORMA DE OCUPACIÓN

1. **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 dos 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 el adosamiento a las colindancias frontal y dos laterales.

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

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

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

En predios que tengan forma de ocupación aislada, se permite el adosamiento hasta la altura asignada por la edificabilidad básica a través de un permiso notarial en mutuo acuerdo entre particulares. Los pisos superiores a la edificabilidad básica deberán respetar la forma de ocupación aislada y los retiros asignados en la normativa del PUGS.

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

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

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

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

En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura definida en número de pisos y su correspondencia en metros, de la edificabilidad básica del PUGS.

1. **Adosamiento entre lotes particulares.-** Los lotes particulares podrán adosarse siempre y cuando suscriban un acuerdo protocolizado en notaría.

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

#### SUB PARÁGRAFO II

#### LOTE MÍNIMO

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

El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al Modelo Territorial Deseado, los tratamientos urbanísticos y usos de suelo propuestos para cada PIT en el PUGS.

Adicionalmente al cumplimiento del área mínima, el lote deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote, para la subdivisión del mismo, conforme lo determine el PUGS.

#### SUB PARÁGRAFO III

#### COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

1. **Coeficiente de Ocupación del Suelo.**- Es el porcentaje determinado por la relación aritmética entre el área edificada computable y el área del lote, expresado en porcentajes.

Los coeficientes de ocupación son:

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

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

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

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

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

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en este Título y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM).

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

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

1. **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:
2. En suelo urbano únicamente de uso múltiple se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja únicamente para actividades comerciales y de servicios permitidas, respetando los retiros obligatorios asignados por el código de edificabilidad y aplicando los estándares urbanísticos de edificabilidad, con la finalidad de potenciar la mixticidad de usos y un mejor aprovechamiento y relación con el espacio público. La aplicación de esta condición no permite la ocupación de los retiros frontales de los lotes.
3. En suelo urbano con uso múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales y de servicios permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, mediante la construcción de zócalos de hasta dos pisos altura, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, generando condiciones de integración con el espacio público circundante y utilizando materiales que permitan transparencia y continuidad con el exterior del establecimiento.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. El incremento del coeficiente de ocupación de suelo será medido desde el nivel de la planta hasta una altura máxima de 4 metros, por piso.
9. **Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo.**- El coeficiente de ocupación total de la edificabilidad básica en suelo urbano, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá ser redistribuido cumpliendo los estándares urbanísticos desarrollados en el PUGS, de acuerdo a las siguientes condiciones:
10. 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.
11. Para predios cuya superficie sea igual o menor a ochocientos metros cuadrados (800.00 m²) y que, según la normativa vigente, requieran implementar dos medios de egreso, podrán compensar el área útil perdida destinada al segundo medio de egreso, en máximo un (1) piso adicional de los establecidos en la edificabilidad básica asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin exceder el coeficiente de ocupación de suelo total de la edificabilidad básica.
12. **Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio.**- Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:
13. 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.
14. La redistribución no podrá exceder el COS Total de la edificabilidad básica.
15. La redistribución no podrá incrementar el número de pisos establecidos en la edificabilidad máxima asignada.
16. Se podrá incrementar el número de pisos (sin exceder del COS Total de la edificabilidad básica) de acuerdo a los siguientes usos de suelo:
    * 1. RUB - Residencial Urbano de Baja Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de un piso contado a partir de la altura básica.
      2. RUM – Residencial Urbano de Media Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de dos pisos contados a partir de la altura básica.
      3. Residencial Urbano de Alta Densidad (RUA) y M – Múltiple, se podrá redistribuir hasta un máximo del veinte y cinco por ciento (25%) de la totalidad de pisos asignados por la edificabilidad básica y contados a partir de la misma. En caso que el porcentaje de 25% resulte en una determinación inexacta del número de pisos, se establecerá el piso inmediato inferior para la aplicación.
17. El incremento de coeficiente de ocupación de suelo superior al COS Total básicos y/o superior al número de pisos establecidos en la edificabilidad básica, que no aplique a redistribución de COS Total, será considerado como compra de edificabilidad y se someterá a los procedimientos establecidos para el cobro de concesión onerosa de derechos, siempre y cuando el predio tenga asignaciones de edificabilidades máximas.
18. 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.
19. La huella liberada deberá permanecer como un solo cuerpo sin ser fraccionado.
20. La huella liberada deberá ubicarse hacia el retiro frontal, lateral o posterior.
21. Las edificaciones que por efecto de la generación de mayores retiros, redistribuyan su coeficiente de ocupación, podrán descontar los metros cuadrados redistribuidos del total del coeficiente de ocupación asignado en la normativa de edificabilidad máxima.
22. No aplica en bienes inmuebles inventariados.
23. 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.

1. **Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por segundo medio de egreso.-** Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:
2. El área de la circulación vertical para el segundo medio de egreso podrá ser redistribuida en máximo 1 piso adicional a los pisos establecidos en la Edificabilidad Básica. En el caso que el proyecto aplique a edificabilidad máxima y cumpla esta condición, el área de redistribución se descontará del área considerada para el incremento de edificabilidad.
3. No se podrá exceder el COS Total de las edificabilidades máximas asignadas en el PUGS.
4. Aplicará para lotes cuya superficie sea igual o menor a 800m2.
5. Aplicará en proyectos que requieran, por norma, implementar dos medios de egreso considerados como circulación vertical.
6. No aplica en bienes inmuebles inventariados.

#### SUB PARÁGRAFO IV

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

1. **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 parágrafo, en el PUGS, y planes complementarios.

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

El mezzanine se contabilizará como piso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### PARÁGRAFO III

### APLICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

1. **Parámetros de aplicación de la edificabilidad.-**
   1. La delimitación de la edificabilidad se realiza por polígonos de intervención territorial, y/o ejes; y se aplicará a los lotes en las siguientes condiciones:
   2. La asignación de cada tipo de edificabilidad se aplicará a todos los lotes que conforman la zona o sector.
   3. En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en las que existan 2 o más asignaciones de uso de suelo y edificabilidad, los lotes podrán acogerse a la asignación con mayor aprovechamiento y compatibilidad siempre y cuando exista un lote posterior.
   4. En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, que tengan 2 o más asignaciones de usos de suelo y edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:
2. Se podrá acoger al uso de suelo múltiple a la totalidad del lote.
3. Cuando el lote tenga frente a 2 o más vías colectoras, arteriales o expresas, podrá acogerse a la edificabilidad con el mayor aprovechamiento.
4. Cuando el lote tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa y a una o más vías de categoría local, el lote deberá respetar las edificabilidades básicas y máximas en el frente de la vía local y se podrá asignar las edificabilidades básicas y máximas de mayor aprovechamiento, a partir de una distancia correspondiente a 1/3 de la longitud del lote, medida desde la línea de fábrica del frente de la vía local, cumpliendo con los estándares urbanísticos de edificabilidad.
5. Los predios que se acojan a esta condición con edificabilidades máximas están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.
6. Cuando el lote se encuentre dentro de un tratamiento de protección urbanística o conservación no aplicará esta condición.
   1. 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.
   2. En predios esquineros que tengan dos o más edificabilidades, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales y observando lo establecido en el literal c de este artículo.
   3. 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.
   4. Los predios urbanos y rurales que tengan pendientes negativas que les permita alcanzar un mayor número de pisos a los máximos establecidos por la edificabilidad del PUGS, a través de la aplicación de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo o de las condiciones definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se someterán a las siguientes condiciones:
7. En predios rurales con pendientes negativas se permitirá alcanzar únicamente 1 nivel adicional al establecido por la edificabilidad asignada, sin que este pueda ser utilizado como área habitable.
8. En predios urbanos con pendientes negativas se permitirá alcanzar un máximo de 2 niveles adicionales a los establecidos por la edificabilidad básica del PUGS, ubicados por debajo de la planta baja, de la siguiente manera:
9. Los subsuelos que se originen por la aplicación de esta normativa no podrán ser utilizados como áreas habitables si no garantizan una adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural.
10. Los subsuelos que garanticen condiciones de habitabilidad en el diseño arquitectónico serán considerados como áreas útiles y deberán pagar concesión onerosa de derechos por el área generada.
11. Estos casos no se podrán acoger a la redistribución de coeficientes de ocupación, en usos residenciales urbanos de mediana y baja densidad.
12. En predios que presenten pendientes hacia quebradas abiertas y que por la aplicación de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo permitan la generación de un mayor aprovechamiento, no se permitirán pisos adicionales a los establecidos por la edificabilidad asignada, respetando el borde de quebrada.

#### SUB PARÁGRAFO I

#### OCUPACIÓN PROVISIONAL

#### 

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

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

Deberá respetarse el código de edificabilidad para cada caso.

La autorización se obtendrá en la Administración Zonal respectiva.

# CAPÍTULO VI

# HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

# 

***SECCIÓN I***

***HABILITACIÓN DEL SUELO***

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

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

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

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

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

### PARÁGRAFO I

### VIALIDAD, ÁREAS VERDES, COMUNITARIAS Y REDES DE INFRAESTRUCTURA PARA HABILITACIÓN DEL SUELO

#### SUBPARÁGRAFO I

#### DE LA VIALIDAD PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

1. 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. Su construcción será realizada por el promotor.
2. El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano y a la política de movilidad sustentable.
3. Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el Informe de Regulación Metropolitana.
4. **Derecho de vía.-** Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción

#### SUBPARÁGRAFO II

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

1. **Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.-** 
   1. En toda subdivisión, urbanización, reestructuración parcelaria y demás instrumentos para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, 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:
2. En toda subdivisión, urbanización, reestructuración parcelaria y demás instrumentos para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, 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;
3. 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.
   1. 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:
   2. En los casos de subdivisiones por partición hereditaria en suelo urbano en los que se haya contribuido con el 15% de área verde pública, el o los herederos que propongan una nueva subdivisión, en los lotes producto de la partición inicial deberán contribuir con el 15%.
   3. No se exigirá la contribución de área verde pública o el pago en valor monetario correspondiente, en los siguientes casos:
4. Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destine para urbanización y lotización.
5. Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán justificar con los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en caso de venta la promesa de compra venta notariada de todos los lotes de terreno propuestos para la subdivisión.
6. 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.
7. 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.
8. **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 numeral anterior:

* 1. 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 ente metropolitano responsable de la gestión del riesgo.
  2. Las quebradas, taludes y ríos, y sus áreas de protección, no serán consideradas como parte de la contribución de zonas verdes ni equipamiento comunal.
  3. 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.
  4. Las áreas verdes se deberán ubicar hacia la vía de mayor jerarquía existente o propuesta en el Sistema Vial del PUGS, o hacia los corredores verdes de la Red Verde Urbana (Sistema de Áreas Verdes PUGS) y no podrá ser menor a 300m2, con el fin de asegurar la accesibilidad pública a éstas áreas. No podrán constituir espacios internos de la urbanización o subdivisión ni podrán construirse cerramientos que impidan el acceso público.

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

El ente administrativo responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación con el ente 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

1. **Casos en el que la contribución para áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.-**
2. En subdivisiones de lotes con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observarán lo siguiente:
   1. 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;
   2. 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.
3. Cuando el administrado solicite la subdivisión de un lote que ha sido afectado parcialmente por el trazado vial, aprobado por el Concejo Metropolitano, se observará los siguientes casos:
4. Si las afectaciones superan el porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la Municipalidad, una vez declarado de utilidad pública, deberá cancelar sobre el área excedente, previa justa valoración de conformidad con la ley; eximiendo de esta manera de la contribución del 15% del área verde pública.
5. Si las afectaciones son menores al porcentaje del 15% de contribución de área verde pública, la diferencia se podrá compensar por parte del administrado en valor monetario, previa justa valoración de conformidad con la ley, una vez declarado de utilidad pública.
6. 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.
7. 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.

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. **Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal**.- El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, volviéndose parte del sistema de espacio público, y regirá la categorización establecida en el capítulo de espacio público del presente instrumento. Posteriormente, se podrá suscribir un convenio con los representantes de la sociedad civil o sector privado para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público, de ser el caso.
6. **Áreas de protección especial**.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del PUGS. Además se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.
7. **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 la entidad encargada 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.

1. Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.-
   1. Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en la ordenanza y/o resolución de aprobación, en caso de urbanizaciones, y en la licencia metropolitana urbanística, en caso de subdivisiones; y, deberán ser ejecutadas por los propietarios y/o promotores de las mencionadas habilitaciones de suelo.
   2. En el caso de las urbanizaciones sujetas a reglamentación general, por propietarios o promotores privados; y,
   3. En el caso de urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, por las organizaciones sociales.
   4. Los propietarios y promotores privados o las organizaciones sociales podrán ejecutar las obras en asociación con empresas públicas metropolitanas.
   5. El costo de las obras de infraestructura correrá a cargo de los propietarios, promotores u organizaciones sociales, según el caso.
   6. Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas. Las obras de infraestructura serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus empresas públicas metropolitanas en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma valorado de obras aprobado.
2. **Recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunal, vialidad e infraestructura.-**  El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las Administraciones Zonales en coordinación con las empresas públicas correspondientes, recibirá las obras de: áreas verdes, equipamiento comunal, vialidad e infraestructura, de conformidad con los planos aprobados y resolución de aprobación para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en este Título a través de escritura pública y elaborará el acta de entrega-recepción de las mismas.

La recepción de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de telecomunicaciones que se requieran, se hará sobre la base de los informes de las respectivas empresas públicas metropolitanas. Las redes de energía eléctrica serán entregadas a la empresa Distribuidora de Energía Eléctrica.

### PARÁGRAFO II

### URBANIZACIÓN

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

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

Las urbanizaciones pueden ser:

1. Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la edificabilidad y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente.

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

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

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

## 

## SECCIÓN II

## HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

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

## SECCIÓN III

## CONSIDERACIONES GENERALES DE LA HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

1. **Habilitación de suelo y edificación en zonas expuestas a amenazas.-** Los proyectos de habilitación de suelo y edificación que se encuentran en zonas expuestas a amenazas naturales, determinadas por la entidad rectora de la gestión de riesgos, deberán presentar los siguientes estudios, que serán validados por la por la entidad rectora de la gestión de riesgos en el DMQ, previo a la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística.
2. Estudio de evaluación del nivel de riesgo en el lote.
3. Estudio de estabilidad de taludes o laderas, el cual deberá establecer el factor de seguridad en distintos escenarios: condiciones secas y de saturación de aguas, así como en cargas estáticas (edificaciones existentes) y dinámicas (sismos).
4. Estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el lote, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo.
5. Estudio geotécnico del suelo que establezca parámetros como ángulo de fricción, cohesión y capacidad portante del suelo; así como análisis estructural de las edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.

En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización a la administración zonal correspondiente, a través de la LMU-(20) simplificada previo informe favorable de la entidad municipal rectora de la gestión de riesgos, la cual de ser el caso, deberá solicitar el informe de otras entidades municipales competentes.

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

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

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

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

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

1. **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:
2. Mantendrán el retiro frontal.
3. Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
4. Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
5. Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado, y de no ser técnicamente factible, será el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda la encargada de asignar los parámetros correspondientes.
   1. Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote mínimo del código de edificabilidad asignado, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m2, y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura establecidos por el PUGS, por el PIT o zona en que se encuentren, y cumplirán las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. No se podrá construir en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección, y áreas de protección especial.
   2. La Resolución que asigne los datos de edificabilidad y ocupación para la aplicación de los numerales precedentes será motivada mediante informe técnico y expedida por el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda. Se informará al Concejo Metropolitano en los términos previstos en el presente instrumento.
6. **La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y de Edificación.-** Es el acto administrativo mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza a su titular el ejercicio de su derecho a habilitar el suelo o a edificar dentro del Distrito.

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

## SECCIÓN IV

## PROPIEDAD HORIZONTAL

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

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

1. 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,
2. En suelo rural, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m2) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie.

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

## SECCIÓN V

## INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

1. **Obligaciones.-** Para la habilitación del suelo y la edificación, la administración metropolitana cumplirá con las siguientes obligaciones:
2. Informar, analizar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de planos de subdivisiones, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, proyectos de reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones; y,
3. Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

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

1. **Instrumentos de información para la habilitación del suelo y edificación.**- Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación son:
   1. El Informe de Regulación Metropolitana; y,
   2. El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

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

### PARÁGRAFO I

### INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

1. **Informe de Regulación Metropolitana (IRM).**- El Informe de Regulación Metropolitana es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constan los siguientes datos:
   * 1. Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
     2. Especificaciones establecidas en el PUGS, como: clasificación de suelo, tratamientos urbanísticos, usos, código de edificabilidad, altura de edificación expresada en pisos y su correspondencia en metros.
     3. Disposiciones contenidas en el código de edificabilidad, como: forma de ocupación, coeficientes de ocupación, área mínima del lote y frente mínimo, edificabilidad básica, edificabilidad general máxima, retiros obligatorios.
     4. Áreas de afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales.
     5. Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, gasoductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección, zonas de riesgo, conos de aproximación de los aeropuertos y otros que fueren necesarios.
     6. Informe de dotación de servicios.

El Informe de Regulación Metropolitana será emitido por la Administración Zonal correspondiente o el área de servicios ciudadanos de acuerdo a las necesidades de gestión, de manera física o digital. El Informe de Regulación Metropolitana no confiere derechos de aprovechamiento del suelo.

### PARÁGRAFO II

### INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USOS

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

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

El ICUSserá otorgado por la Administración Zonal respectiva o el área de servicios ciudadanos de acuerdo a las necesidades de gestión, de manera física o digital.

# CAPÍTULO VII

# INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

1. **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.
2. **Instrumentos de gestión de suelo.-** Los instrumentos de gestión de suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo metropolitano.

Los instrumentos de gestión de suelo son:

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

## SECCIÓN I

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

1. **Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.-** Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Los planes complementarios y unidades de actuación urbanística son los instrumentos que permitirán la distribución equitativa de cargas y beneficios.
2. **Cargas.**- Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales, no se consideran cargas urbanísticas. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.
3. **Determinación de las cargas.-** En el establecimiento de las cargas se deberá tener como criterio la definición de las obras que se pretende financiar, el requerimiento de suelos públicos y el de los suelos privados, de conformidad con los instrumentos de gestión aplicables.
4. **Beneficios.-** Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo e instrumentos complementarios de planificación y gestión.
5. **Determinación de los beneficios.**- Para la determinación de los beneficios generados con la actuación urbanística se observarán los mayores aprovechamientos que permita la norma específica del suelo en el cual se implementa el instrumento de gestión. Estos beneficios podrán ser en metros cuadrados útiles vendibles, urbanizables y/o edificables en función de diferentes usos propuestos.
6. **Fines de la distribución de cargas y beneficios.-** La distribución o reparto de las cargas y beneficios deberán cumplir con los siguientes fines:
   * 1. Lograr el financiamiento de los modelos de desarrollo y ordenamiento territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito consignados en los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo que permitan para el desarrollo y ordenamiento del territorio.
     2. Garantizar la equidad en el reconocimiento de las cargas y beneficios a los participantes del reparto.
     3. Promover la participación y corresponsabilidad pública y privada en el financiamiento de los procesos de desarrollo y ordenamiento territorial enmarcados en los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo.

En el reparto de cargas y beneficios y para la consecución de los fines enunciados en los literales a), b) y c), 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.

1. **Requisitos mínimos para lograr sistemas de reparto de cargas y beneficios aplicables.-** Con el fin de determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá utilizar cualquier método matemático, para lo cual deberá observar los siguientes elementos mínimos:
2. Definir el ámbito de aplicación que será objeto de participación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, mediante la o las unidades de actuación urbanística, el o los instrumentos complementarios de planificación y gestión.
3. Definir el valor inicial del suelo sin que incluya las expectativas derivadas del mismo plan. En casos que existiere anuncio del proyecto el valor inicial será el que se fija en el instrumento en el que se emite dicha herramienta.
4. Cuantificar el costo de la intervención de acuerdo a los actos que se reconozcan en el instrumento de gestión aplicado. Se debe determinar cuáles de ellos serán imputados al reparto equitativo de cargas y beneficios.
5. Asegurar la cesión del suelo público.
6. Definir los usos y edificabilidades en las unidades de actuación urbanística teniendo en cuenta tanto las directrices del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, como los objetivos y estrategias que se plantean para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística. Esta definición será la base para calcular el potencial de financiación de las cargas vía sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.
7. Cuantificar el valor de los aprovechamientos urbanísticos, que corresponde al valor del suelo urbanizado con norma y autorización específica, de acuerdo con el uso asignado por la reglamentación específica de cada instrumento.
8. Cuantificar los beneficios otorgados por el instrumento para identificar las cargas que serán asignadas.
9. Cuantificar el valor residual del suelo, o incrementos de precios totales que genera el proyecto, como el resultado de descontar de los aprovechamientos urbanísticos finales el valor inicial del suelo y el costo de construcción o adecuación de la infraestructura que se imputa al sistema de reparto.
10. Cuantificar el derecho que se reconoce a cada uno de los propietarios del suelo, teniendo en cuenta su participación tanto en los aprovechamientos urbanísticos como en la financiación de la construcción de las cargas urbanísticas. Este reconocimiento corresponderá a la suma del valor inicial de su suelo, con lo cual se garantiza el pago por su patrimonio inicial, más los incrementos de valor del suelo generados por la aplicación del instrumento, de las cuales ya se ha descontado el costo de construcción de las cargas imputadas al sistema de reparto.
11. Definir los medios de pago que se le hace a cada propietario cuando corresponda, que podrán ser en suelo urbanizado con un uso específico, en aprovechamiento o en derechos de beneficios que puedan ser negociables en el mercado, en el caso de que se establezca la posibilidad.
12. Establecer las condiciones generales de reparto equitativo para la gestión asociada de propietarios del suelo y cooperación entre partícipes, cuando corresponda.
13. **Recuperación.-** Con el fin de garantizar el desarrollo eficiente y la construcción adecuada del proyecto propuesto, cada inmueble aportado para el proyecto de los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión deberá realizar el pago de las obligaciones que le corresponden.

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

a) Tarifas

b) Contribución especial de mejoras

c) Concesión onerosa de derechos

d) Impuesto predial

e) Otros medios de recaudo contemplados en las normativas vigentes del Distrito Metropolitano de Quito.

De cualquier manera, el pago que se reciba en el momento de hacerse efectiva la obligación por cualquiera de las modalidades antes enlistadas, deberá ser equivalente a las áreas definidas en las cargas para cada inmueble aportado en los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión.

1. **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 responsable de llevar a cabo o promover los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Para garantizar el desarrollo de los proyectos a ser aplicados con los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión, y la distribución o reparto equitativo de las cargas y los beneficios que de dicha distribución resultaren, el Operador Urbano deberá ejercer las competencias y atribuciones que le correspondan en relación a la gestión urbana e inmobiliaria.

### PARÁGRAFO I

### UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

La determinación de las unidades de actuación urbanística se realizará en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes parciales que lo detallen.

Serán de iniciativa pública, mixta o privada.

1. **Derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.-** Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:
2. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
3. En caso de asignación de cargas urbanísticas extraordinarias, ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.
4. **Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.-** Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:
   1. Ceder gratuitamente al Distrito Metropolitano de Quito, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con el planeamiento urbanístico, en aplicación del porcentaje de área verde, comunitaria y vías que debe cederse de conformidad a la normativa nacional y metropolitana vigente. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
   2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.
   3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.
   4. Financiar las obras exteriores necesarias para suprimir los impactos negativos sobre el paisaje, movilidad o la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos que hayan producido las actuaciones de las UAU, hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la misma.
5. **Requisitos para determinar Unidades de Actuación Urbanística (UAU).-** Para determinar unidades de actuación urbanística se requerirá:
6. Identificación georeferenciada de la unidad de actuación urbanística.
7. Establecimiento de objetivos a ser cumplidos por la UAU.
8. Plan masa identificando, entre otras, propuesta de conectividad, localización de equipamientos, zonas de vivienda de interés social y áreas verdes, que permitirá la posterior implementación de la unidad de actuación.
9. Análisis económico financiero que demuestre la equitativa repartición de cargas y beneficios entre los actores participantes y por cada unidad de actuación urbanística.
10. De existir, identificación de los instrumentos de gestión adicionales del plan complementario que actúan sobre la unidad de actuación.

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

1. **Procedimiento de aprobación.-** Para la aprobación de las Unidades de actuación urbanística, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, realizará mesa técnicas de trabajo con los actores intervinientes, con autoridades municipales en el ámbito de sus competencias y entidades sectoriales competentes, previo a emitir la resolución que aprueba la UAU.
2. **Reparto de cargas y beneficios en los instrumentos de gestión de reajuste de terrenos o integración inmobiliaria.-** El reparto equitativo de cargas y beneficios que se concreta en las unidades de actuación urbanística en las que se aplique reajuste de terrenos o integración inmobiliaria, de acuerdo a lo establecido en Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, observarán los siguientes aspectos:
3. Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística podrán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad, para lo cual se podrá constituir un fideicomiso en el que se aportará el suelo correspondiente en función de los derechos de los propietarios. En todo caso los predios que la conforman, estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y el Reglamento de la misma.
4. El proyecto de reajuste o integración señalará las reglas para la valoración del suelo e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta lo establecido por el reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
5. Los mecanismos de cooperación entre partícipes propietarios del suelo objeto de la unidad de actuación.
6. Una vez que se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y sus cabidas y linderos.

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

## SECCIÓN II

## INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

1. **Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.-** Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos; la integración inmobiliaria; fraccionamiento, partición o subdivisión; y, la cooperación entre partícipes.

### PARÁGRAFO I

### REAJUSTE DE TERRENOS

1. **Reajuste de terrenos.-** El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y/o unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Para este efecto, cada uno de los propietarios de los predios implicados cederá una porción de su suelo para contribuir a los sistemas públicos de soporte, de áreas verdes o lotes de reserva.

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

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

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

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de reajuste en los instrumentos mencionados, y se hayan realizado los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

### PARÁGRAFO II

### INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

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

El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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

1. **Procedimiento.-** Se realizará por iniciativa pública en coordinación con los propietarios de los inmuebles, o por iniciativa privada.

Se llevará a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso de que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

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

### PARÁGRAFO III

### FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN

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

1. **Procedimiento.-** Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística; en el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Las habilitaciones del suelo que se originen por efectos de una partición judicial en suelo urbano y rural deberán sujetarse a los usos, edificabilidad y normativa vigente.

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

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

1. **Número máximo de lotes en proyectos de subdivisión.-** En suelo urbano y rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de veinte (20) lotes además de las áreas verdes y comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.
2. **Exclusiones.-** No se considera subdivisión y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los siguientes casos:
3. 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.
4. La partición que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por un ente público. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

### PARÁGRAFO IV

### COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES

1. **Cooperación entre partícipes.-**­ La cooperación entre partícipes permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.
2. **Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial.-** Una vez aprobado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el Registro de la Propiedad y produce los siguientes efectos:
3. La transferencia de dominio al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del suelo reservado, por el plan de uso y gestión de suelo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
4. 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.
5. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

## SECCIÓN III

## INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO

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

Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y el Banco de Suelo

### PARÁGRAFO I

### DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

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

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

1. **Ejercicio del derecho de adquisición preferente.-** Los terrenos, predios de interés público sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la correspondiente ordenanza, e inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Realizada la inscripción, la entidad encargada del catastro, actualizará en los sistemas informáticos municipales correspondientes, las condiciones de los predios sujetos a derecho de adquisición preferente.

La entidad interesada en adquirir los predios sujetos al derecho de adquisición preferente, deberá notificar al propietario del bien, dicha afectación.

1. **Procedimiento para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.-** Cuando el propietario de un bien inmueble sobre el cual se haya realizado la declaratoria de derecho de adquisición preferente, ponga a la venta dicho bien, deberá realizar previamente la notificación de la venta a la entidad encargada de la gestión de bienes inmuebles del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, quien a su vez comunicará de inmediato al Operador Urbano y a la empresa pública encargada de la ejecución de la obra respectiva relacionada a la declaratoria de derecho de adquisición preferente.

En dicha notificación indicará el objeto, precio y demás condiciones para la venta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el que tendrá treinta días término para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En este caso el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

### PARÁGRAFO II

### DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

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

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

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

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

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

### PARÁGRAFO III

### DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

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

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

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

### 

### PARÁGRAFO IV

### ANUNCIO DEL PROYECTO

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

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

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

#### SUB PARÁGRAFO I

#### PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL ANUNCIO DEL PROYECTO

1. **Competencia de la aprobación de planes.-** La máxima autoridad de las empresas públicas, entidades e instituciones metropolitanas o Concejo Metropolitano decidirán y aprobarán los planes de desarrollo social, programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, entre otros, que requieran la ejecución de obra pública.
2. **Disposición para la construcción de obra pública.-** La máxima autoridad de la empresa pública, entidad o institución pública metropolitana competente dispondrá mediante acto administrativo, el inicio de los procedimientos para la construcción de una obra pública.
3. **Emisión del Informe Técnico.-** La unidad requirente y responsable de la ejecución de la obra pública, elaborará el Informe Técnico respectivo, que deberá contener: antecedentes del proyecto, análisis descriptivo del mismo, necesidad, área afectada, zona de influencia, plazo de inicio, el informe de No Oposición al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial emitido por parte de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, ubicación en un plano y el valor de ejecución de obra. Al referido informe deberá ser anexado lo siguiente:

A. En caso de tratarse de un proyecto de iniciativa interna del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se deberán anexar:

1. Informe o acta de Aprobación del proyecto por parte de la entidad competente.

2. Certificación presupuestaria para el pago de las indemnizaciones por la expropiación de los predios requeridos.

3. Descripción de las obras ejecutadas hace cinco años en el sector de influencia del proyecto, emitida por las instituciones que ejecutan obra pública. En caso de que la institución encargada de la ejecución de obra pública indicare que no se ha realizado obra, deberá adjuntarse dicho pronunciamiento.

B. En caso de que el proyecto fuese producto de una alianza público privada, se deberá anexar:

1. Informe o Acta de Aprobación del estudio de prefactibilidad del proyecto, en reemplazo de la aprobación del proyecto.

2. Compromiso otorgado por el socio del proyecto, en el cual se obliga a cubrir el valor que se requiera para el pago de las indemnizaciones, únicamente a ser presentado en el caso de expropiaciones.

3. Descripción de las obras ejecutadas hace cinco años en el sector de influencia del proyecto, emitida por las instituciones que ejecutan obra pública. En caso de que la institución encargada de la ejecución de obra pública indicare que no se ha realizado obra, deberá adjuntarse dicho pronunciamiento.

C. En caso de que el Anuncio de Proyecto se encuentre dispuesto en los Planes Complementarios, se deberá contar con la Ordenanza de su creación o aprobación , en virtud de lo cual ya no será necesaria la aprobación del proyecto, y se sujetará a lo establecido en la referida Ordenanza.

1. **Emisión de la Resolución de Anuncio del Proyecto y suscripción.-** En caso de cumplir los requisitos presentados por la unidad requirente a los que se hace referencia en el artículo anterior, la unidad o dependencia competente será la encargada de elaborar el informe de pertinencia, mismo que facultará y será el documento habilitante para la elaboración de la Resolución de Anuncio del Proyecto.

Tanto el informe de pertinencia como la Resolución de Anuncio del Proyecto, serán puestos a consideración de la máxima autoridad para su revisión, aprobación y suscripción.

1. **Publicación de la Resolución de Anuncio del Proyecto.-** La Resolución del Anuncio del Proyecto será notificada a los propietarios de los predios afectados, a la Administración General, a la entidad encargada de la gestión de bienes inmuebles, a la entidad encargada del catastro, a la Administración Zonal correspondiente y al Registro de la Propiedad.

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

1. **Plazo de inicio de ejecución de las obras.-** El proyecto deberá iniciarse en un plazo no mayor a tres (3) años desde su notificación por la prensa, debiendo constar este plazo en la Resolución de Anuncio del Proyecto respectiva.

En el caso de que el proyecto no fuese iniciado en el plazo establecido, quedará sin efecto de oficio, debiendo notificarse este particular a los propietarios de los predios afectados, a la Administración General, a la entidad encargada de la gestión de bienes inmuebles, a la entidad encargada del catastro, a la Administración Zonal correspondiente y al Registro de la Propiedad.

### 

### PARÁGRAFO V

### AFECTACIONES

1. **Afectaciones.-** Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social y otras que defina la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no hayan sido ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

1. **Enajenación de predios afectados.-** El que enajene terrenos o edificios afectados por el plan de desarrollo y ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad o distrito metropolitano.

El precio que se pacte no podrá ser superior al avalúo catastral, y en caso de acuerdo en contrario entre los contratantes, éste no será oponible al Estado y no se tomará en cuenta para futuros actos o transacciones.

La infracción de cualquiera de estas disposiciones, facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubiere irrogado.

Si no hiciere uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador

### PARÁGRAFO VI

### DERECHO DE SUPERFICIE

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

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

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

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

### 

### PARÁGRAFO VII

### BANCO DE SUELO

### 

1. **Banco de Suelo**.- Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la normativa metropolitana y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

#### SUB PARÁGRAFO I

#### GENERALIDADES

1. **Definición.-** El Banco de Suelo es un instrumento de gestión que identifica la reserva de suelo no utilizado de propiedad municipal para disposición de la utilidad pública establecida por las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. **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. El desarrollo y actualización del inventario de bienes inmuebles para conformar el Banco de Suelo serán determinados por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.
3. **Fin del banco de suelo.-** El Banco de Suelo deberá acoger las disposiciones del componente estructurante y urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo y establecerá los mecanismos que eviten las prácticas especulativas a través del desarrollo de un inventario de suelo de propiedad municipal que permita la adquisición y asignación de suelo para operaciones urbanas previstas en el modelo territorial deseado, articulará los procesos de compra de suelo a través de mecanismos de financiamiento de desarrollo urbano.
4. **Uso y función de los inmuebles que formen parte del Banco de Suelo.-** El uso y función del Banco de Suelo será el desarrollo de la reserva de suelo y priorizará la utilización de los bienes inmuebles para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios, para el uso y goce de la ciudadanía.
5. **De la sensibilidad de la información del Banco de Suelo.-** Los datos generados y registrados en el Banco de Suelo serán de uso exclusivo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y el Operador Urbano, para la ejecución de proyectos de utilidad pública, por lo tanto, el manejo de dicha información precautelará el objetivo del bien público, en cumplimiento del principio de confidencialidad y no divulgación de la información.

#### 

#### SUB PARÁGRAFO II

#### ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. **Ámbito de aplicación.**- Las disposiciones contenidas en el presente instrumento serán aplicadas obligatoriamente por las entidades administrativas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y demás instituciones que intervengan en el proceso de conformación, calificación, gestión y administración del Banco de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito.
2. **Control de precios del suelo y estabilización del mercado inmobiliario para fines de utilidad pública.-** Con la finalidad de controlar el valor de suelo y su especulación en el mercado, el Banco de Suelo identificará bienes inmuebles aptos y de interés municipal monitoreando el mercado inmobiliario para adquirir nuevos inmuebles para fines de utilidad pública usando los instrumentos complementarios de planificación y/o instrumentos de gestión citados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
3. **Actualización e incremento de inmuebles disponibles en el inventario del Banco de Suelo.-** Este inventario se constituirá por inmuebles de clasificación rural, urbana y rural de expansión urbana que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adquiera a cualquier título y modalidad, pudiendo ser, sin ser excluyentes las siguientes:
4. Permuta de bienes inmuebles entre organismos públicos y/o privados
5. Compras directas por derecho de adquisición preferente
6. Compras a cualquier otro título
7. Cesión gratuita
8. Expropiación
9. Dación de pago
10. Donación
11. Pago de la concesión onerosa de derechos con suelo urbanizado en los casos en los que, por efectos de la aplicación de una operación urbanística, el propietario del suelo al recibir un beneficio producto de la aplicación de la referida operación, deba realizar un pago a favor del Municipio, pudiendo ser éste en especie a través de suelo urbanizado.

El pago en especie deberá ser efectuado en la misma circunscripción territorial en donde se realice la operación urbanística que ha generado el beneficio para el propietario.

El inventario del Banco de Suelo deberá ser actualizado semestralmente por parte del órgano rector del territorio, hábitat y vivienda.

1. **Determinar los usos potenciales de los inmuebles municipales.-** La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda determinará los usos potenciales de los inmuebles del inventario de Banco de Suelo que constaran en una ficha individual por inmueble, de acuerdo a los siguientes criterios:

La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda determinará los usos potenciales de los inmuebles del inventario de Banco de Suelo que constaran en una ficha individual por inmueble, de acuerdo a los siguientes criterios:

1. Datos del inmueble
2. Análisis de las características físicas del inmueble
3. Análisis de la normativa urbanística
4. Cobertura de sistemas públicos de soporte
5. Verificación de cumplimiento de estándares urbanísticos de:
6. Espacios públicos de encuentro;
7. Equipamientos; y,
8. Previsión de suelo para vivienda de interés social.
9. **Asignación de los inmuebles a usos determinados.-** La asignación de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo se realizará en respuesta a la solicitud expresa y debidamente motivada de la entidad municipal y/o empresa pública metropolitana interesada y/o el Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.

La solicitud de asignación de los bienes inmuebles del Banco de Suelo deberá tener un informe técnico del uso potencial del inmueble y el perfil del proyecto para el que se requiera su asignación.

#### 

#### SUB PARÁGRAFO III

#### ESTRUCTURACIÓN DEL INVENTARIO DEL BANCO DE SUELO

#### 

1. **Caracterización de los bienes inmuebles del Inventario del Banco de Suelo.-** La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda caracterizará a los bienes inmuebles del inventario del Banco de Suelo en función del cumplimiento de las condiciones territoriales requeridas para generar hábitat y vivienda y de los objetivos según los tratamientos de los polígonos de intervención territorial del Plan de Uso y Gestión de Suelo y cumplirá el siguiente proceso:
2. Detectar los bienes inmuebles aptos para ser incorporados al inventario del Banco de Suelo.
3. Monitorear y actualizar semestralmente el inventario de Banco de Suelo.
4. Verificar el cumplimiento de parámetros urbanos del Banco de Suelo.
5. Incorporar los bienes inmuebles detectados a un Sistema de Información Geográfica para una adecuada visualización del contexto geográfico en el Distrito Metropolitano de Quito.
6. **Inventario del Banco de Suelo.-** El inventario se constituye en función de los parámetros de depuración y criterios preliminares de selección y deberá cumplir el siguiente proceso:
7. Recopilación de la información catastral del Distrito Metropolitano de Quito.
8. Depuración gráfica y criterios preliminares de selección de la información catastral.
9. Análisis de cumplimiento de parámetros de calidad exigibles de planeamiento.
10. Verificación de cumplimiento de estándares urbanísticos.
11. Identificación y categorización de lotes de propiedad municipal en función de la evaluación de las condiciones territoriales y criterios urbanos.
12. **Recopilación de la información catastral del Distrito Metropolitano de Quito.-** La entidad encargada del catastro del Distrito Metropolitano de Quito y la entidad encargada de la gestión de bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito deberán remitir semestralmente, a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, las bases de datos que contengan la información georeferenciada de los bienes inmuebles de propiedad municipal del Distrito Metropolitano de Quito, en la que constarán las características de cada uno de ellos y los datos de titularidad.
13. **Depuración gráfica y criterios preliminares de selección.-** La depuración de información catastral deberá evaluar los siguientes parámetros:
14. **Área mínima de lote:** Doscientos metros cuadrados (200 m2) en suelo urbano y área mínima de lote de mil (1000) a mil quinientos metros cuadrados (1500) m2 en suelo residencial rural de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo.
15. **Destino económico:** bienes inmuebles que tengan la categoría de lote sin uso.
16. **Edificación:** bienes inmuebles que no tengan construcciones.
17. **Propiedad:** bienes inmuebles que pertenezcan al Distrito Metropolitano de Quito.
18. **Exclusión:** Los inmuebles a ser excluidos serán parques, plazas, parterres y redondeles.

La evaluación de los parámetros de depuración gráfica y criterios preliminares de selección deberán ser constatados por la entidad encargada de la gestión de bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.

1. **Clasificación de bienes inmuebles de propiedad municipal.-** Esta clasificación se realizará de acuerdo a tres (3) parámetros de evaluación:
2. **Clasificación de lotes por tipo de dominio.-** La identificación de la titularidad del bien inmueble se realizará por el tipo de dominio según corresponda a privado.
3. **Clasificación de lotes por tipo de propietario.-** La identificación de la titularidad del suelo se realizará por el tipo de propietario según corresponda al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus dependencias municipales.
4. **Clasificación de lotes de propiedad municipal no edificados.-** Serán considerados los lotes de propiedad municipal sin edificaciones.
5. **Análisis de cumplimiento de parámetros de calidad exigibles de planeamiento.-** El uso potencial de los lotes vacíos se evaluará según la cobertura de sistemas públicos de soporte mínimos, entre éstos los siguientes:
6. Servicios públicos básicos;
7. Equipamientos; y,
8. Sistema vial.
9. **Verificación de cumplimiento de estándares urbanísticos.-** El uso potencial de los bienes inmuebles que formarán parte del inventario del Banco de Suelo se determinarán por el obligatorio cumplimiento de los estándares urbanísticos, éstos son:
10. **Espacio Público de encuentro.-** Con la finalidad de determinar el uso potencial del suelo para implementación de espacios públicos de encuentro se deberá cumplir lo que establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo y se dará cumplimiento a los parámetros y criterios técnicos cuantitativos y cualitativos establecidos en el estándar urbanístico, tomando en consideración el déficit de espacios públicos de encuentro, en función de la clasificación de índices de cobertura en términos de caminabilidad y metros cuadrados.
11. **Equipamientos.-** Con la finalidad de determinar el uso potencial del suelo para implementación de equipamientos se deberá cumplir lo que establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo y se dará cumplimiento a los parámetros y criterios técnicos establecidos en el estándar urbanístico, tomando en consideración lo siguiente:

a. Áreas de servicio de equipamientos prioritarios

b. Dotación de redes de infraestructura;

c. Cercanía a la red de transporte público.

1. **Previsión de suelo para vivienda de interés social.-** Con la finalidad de determinar el uso potencial del suelo para prever el suelo para vivienda de interés social, se deberá cumplir lo que establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo y se dará cumplimiento a los parámetros y criterios técnicos establecidos en el estándar urbanístico, de acuerdo a los siguientes componentes:
2. Aptitud física constructiva del suelo;
3. Nivel de ocupación de suelo;
4. Cobertura de equipamientos y sistemas públicos de soporte;
5. Tratamientos urbanísticos en polígonos de intervención territorial;
6. Centralidades;
7. Priorización de zonas especiales de interés social establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
8. **Identificación y categorización de lotes de propiedad municipal en función de la evaluación de las condiciones territoriales y criterios urbanos.-** Los bienes inmuebles serán categorizados de acuerdo a la evaluación de zonas de riesgo según la planificación que establezca el Plan de Uso y Gestión del Suelo, además contendrán las siguientes condiciones territoriales y criterios urbanos:
9. **Condiciones territoriales.-** Para la categorización del lote se evaluará las condiciones físicas del territorio como un componente transversal, categorizando y evaluando las zonas de riesgo como: áreas susceptibles a deslizamientos y movimientos en masa, áreas susceptibles a inundaciones, aptitud física constructiva del suelo, amenaza volcánica y subsidencia, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, protección y conservación ambiental y patrimonial, zonas arqueológicas, oleoductos, líneas de alta tensión, usos productivos o agrícolas, como establece el Plan de Uso y Gestión de Suelo y las ordenanzas municipales competentes.
10. **Criterios urbanos.-** La asignación del uso potencial del suelo del Distrito Metropolitano de Quito se basará en los parámetros territoriales evaluados en la planificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo al objetivo del tratamiento de los Planes de Intervención e instrumentos complementarios de Planificación.
11. **Actualización del inventario de Banco de Suelo.-** La entidad encargada del catastro del Distrito Metropolitano de Quito y la entidad encargada de la gestión de bienes inmuebles generarán reportes semestrales de los nuevos inmuebles que ingresen como propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y las remitirán a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

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

#### SUB PARÁGRAFO IV

#### MECANISMOS DE GESTIÓN

1. **Proyectos a desarrollar en inmuebles del inventario del Banco de Suelo.**- Una vez determinado los usos potenciales de los inmuebles disponibles en el inventario del Banco de Suelo y en concordancia con lo establecido en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, los inmuebles del inventario del Banco de Suelo serán asignados para la consecución de los siguientes fines:
2. Proyectos de construcción de infraestructura y equipamiento en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
3. Proyectos de vivienda de interés social;
4. Programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
5. Proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos;
6. Programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
7. Proyectos de ornato, turismo y deportes;
8. Proyectos para preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
9. Proyectos para la determinación de zonas de reserva para la expansión futura de la ciudad;
10. Proyectos para la determinación de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
11. Proyectos para la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
12. Proyectos de integración o readaptación de tierras;
13. Otros proyectos que contemplen actuaciones urbanísticas para la habilitación del suelo que garanticen el derecho a la ciudad.
14. **Proceso para la asignación de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo.-** La asignación de inmuebles del inventario del Banco de Suelo para los fines contemplados en proyectos a desarrollar en dichos inmuebles, deberá cumplir el siguiente procedimiento:
15. Las entidades municipales y las empresas públicas metropolitanas interesadas en desarrollar proyectos en uno o varios de los inmuebles del Banco de Suelo, solicitarán al Operador Urbano, la asignación del inmueble, para lo cual presentarán la respectiva ficha técnica del inmueble de su interés y el proyecto a desarrollarse sobre dicho inmueble, y en concordancia al Catálogo de proyectos de desarrollo urbano
16. Los requerimientos de bienes inmuebles del Banco de Suelo, previo a su asignación, serán analizados y validados a través de una Comisión Técnica del Banco de Suelo, misma que estará conformada por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, la entidad encargada de la planificación del Distrito Metropolitano de Quito, el Operador Urbano; y la entidad municipal o empresa pública metropolitana propietaria del bien inmueble. Para esta comisión la entidad municipal interesada deberá presentar como insumos previos, los siguientes:

a. Informe técnico de análisis de amenazas y riesgos del lote, según corresponda la clasificación del suelo, emitido por la entidad encargada de riesgos del Distrito Metropolitano de Quito.

b. Certificado ambiental, según corresponda la clasificación del suelo, remitido por la entidad encargada del ambiente del Distrito Metropolitano de Quito.

c. Informe técnico de aprovechamiento del suelo, según corresponda la clasificación del suelo, remitido por el Operador Urbano.

d. Informe técnico de levantamiento de información in situ del lote requerido, que será realizado por la entidad encargada de bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.

e. Informe técnico del uso potencial del bien inmueble de acuerdo al Inventario de Banco de Suelo remitido por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito.

1. La Comisión Técnica del Banco de Suelo estará conformada por el Operador Urbano, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, la entidad encargada de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, de ser el caso, el directorio de la empresa pública propietaria del lote.

La referida Comisión Técnica será convocada por el Operador Urbano, dentro de la cual, esté actuará en calidad de secretario, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda la presidirá. Los miembros de la Comisión Técnica del Banco de Suelo, con excepción de la entidad municipal o empresa pública metropolitana propietaria del bien inmueble requerido, participarán con voz pero no con voto.

1. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda tendrá el voto decisivo en la asignación del inmueble en favor de la entidad municipal o empresa pública metropolitana requirente.
2. **Financiamiento para incrementar el inventario del Banco de Suelo.-** Los medios económicos para financiar la adquisición de inmuebles para incrementar el inventario del Banco de Suelo, podrán gestionarse de las siguientes fuentes:
3. Recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos;
4. Recursos provenientes de la venta de inmuebles del inventario del Banco de Suelo;
5. Rendimiento ocasionados por el usufructo de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo;
6. Asignación de presupuesto municipal;
7. Otros recursos monetarios que resulten de la propia gestión del Banco de Suelo.

## SECCIÓN IV

## INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

## 

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

### PARÁGRAFO I

### CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

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

#### SUB PARÁGRAFO I

#### ÁMBITOS DE APLICACIÓN

1. **Ámbitos de aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos.-** Se utilizará la Concesión Onerosa de Derechos por:
2. Transformación de clasificación del suelo;
3. Modificación de uso del suelo;
4. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.
5. **Transformación de clasificación del suelo.-** Se determina una transformación de la clasificación del suelo cuando se transforma el suelo clasificado como rural de expansión urbana en suelo de clasificación urbana. El cambio en las asignaciones de clasificación de suelo conlleva simultáneamente la asignación de la o las zonificaciones con su respectivo coeficiente de ocupación a ser modificado únicamente por medio de los Planes Parciales.

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

1. **Parámetros para el cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por transformación de clasificación del suelo.-** El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función a la transformación de la clasificación del suelo vinculada directamente al cambio de uso de suelo correspondiente.

El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos de un predio y el derecho a ejercer actividades económicas otorgados por la nueva normativa urbanística, dando cumplimiento tanto a los estándares urbanísticos del Plan de Uso y Gestión del Suelo como a los estándares específicos que sean establecidos por el Plan Parcial que transforme tal clasificación del suelo.

Entendiéndose por nueva normativa urbanística la modificación dada por la derogación del Plan de Uso y Ocupación del Suelo en virtud de la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo; o, la aprobación de un Plan Parcial.

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

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

1. **Parámetros para el cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por modificación de uso del suelo.-** El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función a la modificación de uso del suelo, valor que variará según el tipo de modificación de uso. El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos de un predio y el derecho a ejercer actividades económicas otorgados por la nueva normativa urbanística, dando cumplimiento tanto a los estándares urbanísticos del Plan de Uso y Gestión del Suelo como a los estándares específicos que sean establecidos por los instrumentos complementarios de planificación que modifique tal uso del suelo.
2. **Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.-** Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo al incrementar edificabilidad superando la edificabilidad básica permitida y determinada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o en el respectivo instrumento complementario de planificación.

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

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

Para acceder al incremento de pisos correspondiente a la edificabilidad máxima, se deberá cumplir con los estándares urbanísticos de edificabilidad establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Adicionalmente, para acceder al incremento de pisos correspondiente a la edificabilidad máxima, se deberá cumplir con lo determinado en el sistema de puntuación de estándares sostenibles, mismo que será emitido por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda mediante un instructivo de aplicación.

1. **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 la adquisición de mayor coeficiente de ocupación en planta baja, siempre que exista edificabilidad general máxima, únicamente con fines comerciales permitidos, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, con la finalidad de potenciar la mixticidad de usos y un mejor aprovechamiento y relación con el espacio público.

ii. En suelo urbano con uso múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la adquisición de mayor coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, mediante la construcción de zócalos de hasta dos pisos altura, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, generando condiciones de integración con el espacio público circundante y utilizando materiales que permitan transparencia y continuidad con el exterior del establecimiento.

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 que determine la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda a través de un instructivo de aplicación de estándares mínimos para el presente ámbito.

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

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

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

El incremento del coeficiente de ocupación de suelo en usos residenciales rurales aplicará únicamente para edificaciones destinadas a la residencia, no se permite el incremento de coeficientes de ocupación para actividades comerciales, industriales o cualquiera diferente a la residencial.

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

El incremento del coeficiente de ocupación de suelo en usos de recurso natural renovable aplicará únicamente a edificaciones con licenciamiento relacionado a actividades de agroproducción. No se permitirá el incremento en este uso de suelo para actividades residenciales o diferentes a la agroproducción. El incremento del coeficiente de ocupación de suelo será medido desde el nivel de la planta hasta una altura máxima de 4 metros.

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

1. **Parámetros para el cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.-**
2. **Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica:** El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función del área útil excedente de los pisos incrementados por sobre la edificabilidad básica.
3. **Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB):** El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, será realizado en función al incremento del área útil excedente de coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (“COS PB”) y en usos múltiples, las dos primeras plantas que se integren al espacio público.
4. **Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo total:** El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, será realizado en función al incremento del área útil excedente del coeficiente de ocupación del suelo total (“COS PB”).

El cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado al momento en el que se ejerzan los derechos urbanísticos asignados en la nueva normativa urbanística y dando cumplimiento a los estándares urbanísticos contenidos en el mismo.

1. **Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos.-** La entidad responsable para determinar y emitir el valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos será la Administración Zonal competente en donde se encuentre ubicado el predio que ejerza los derechos urbanísticos otorgados por la nueva normativa urbanística.
2. **Sujetos obligados al pago de la concesión onerosa de derechos.-** Estarán sujetos al pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, según los ámbitos de aplicación de la misma, los propietarios de los predios que ejerzan los derechos urbanísticos otorgados a través de la nueva normativa urbanística.
3. **Exoneraciones.-** Están exentos del pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, siempre y cuando hayan cumplido las condiciones arquitectónicas y estándares urbanísticos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o la normativa urbanística correspondiente, los proyectos que tengan las siguientes características:
4. Los proyectos de vivienda de iniciativa pública y/o privada que tengan como mínimo:
5. El equivalente al veinte por ciento (20%) del área útil total del proyecto destinado a vivienda de interés social localizado en el mismo proyecto arquitectónico o en el polígono de intervención territorial del proyecto;
6. El equivalente al treinta por ciento (30%) del área útil del proyecto destinado a vivienda de interés social fuera del polígono de intervención territorial donde se encuentre el proyecto o en las zonas especiales de interés social. Incondicionalmente, dichos proyectos deberán ser desarrollados en áreas que cuenten con todos los sistemas públicos de soporte en funcionamiento. El proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir con las categorías previstas en la política pública nacional y municipal y encontrarse debidamente calificado por el ente nacional encargado del desarrollo urbano y la vivienda y/o el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.
7. Los proyectos de equipamientos comunitarios destinados a la administración pública o infraestructura.
8. Se podrá aplicar un descuento en el pago de la concesión onerosa de derechos en aquellos proyectos que apliquen el instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial cumpliendo las condiciones arquitectónicas, estándares urbanísticos y particularidades propias establecidas en dicho instrumento.
9. **Excepcionalidades.-** En el caso de que, en la aplicación de la redistribución llegase a sobrepasarse el coeficiente de ocupación del suelo total de la edificabilidad básica, tal actuación se someterá a la compra de suelo creado correspondiente al área útil excedente, materia de la aplicación de la fórmula de la concesión onerosa de derechos.
10. **Formas de pago.-** El pago a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de concesión onerosa de derechos, se efectuará a través del Operador Urbano en calidad de entidad recaudadora, pudiendo aplicar a las siguientes modalidades:
11. Pago monetario al contado
12. Pago por cronograma
13. Pago en especie
14. Pago mixto
15. **Pago monetario al contado.-** Los valores establecidos mediante órdenes de pago emitidas deberán ser canceladas en las entidades financieras autorizadas para el efecto.
16. **Pago por cronograma.-** Deberán emitirse órdenes de pago mensuales dentro de un plazo determinado, cuya cuota inicial no podrá ser menor al veinte por ciento (20%) del valor total de la concesión onerosa de derechos.
17. **Pago en especie.-** Es el pago mediante la entrega, cesión o actuación de obras a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a los lineamientos de la distribución de la concesión onerosa de derechos. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con éstas.

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

1. **Pago mixto.-**  Es el mecanismo mediante el cual se combinan dos o más modalidades de pago detalladas anteriormente.

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

1. **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 por medio del cual el administrado se compromete a dar cumplimiento los requisitos que serán detallados en las determinaciones técnicas que le serán remitidas. El referido, como mínimo deberá contener: objeto, plazo de ejecución, garantías en caso de ser pertinente, multas, forma de cálculo de multas, formas de terminación del contrato, controversias, determinación del administrador, supervisor, fiscalizador, y otros aspectos que correspondan según la naturaleza del contrato.

En función de la naturaleza del Contrato de pago en especie, no le es aplicable la normativa de contratación pública.

1. **Condicionantes de pago.-** Cuando la modalidad de pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos difiera del pago monetario al contado o por cronograma, los propietarios de los predios que ejerzan los derechos urbanísticos otorgados a través de los instrumentos complementarios de planificación y/o el Plan de Uso y Gestión del Suelo, suscribirán un convenio de cumplimiento de obligaciones referentes al monto correspondiente al pago de la concesión onerosa de derechos, previo a la obtención de la licencia correspondiente.

Dicho convenio contemplará la rendición de una garantía del cumplimiento de obligaciones a favor del Operador Urbano.

Una vez obtenida la licencia correspondiente, y cuando la modalidad del pago sea en especie, en el término máximo establecido en el convenio, el administrado deberá suscribir un adendum al convenio de cumplimiento de obligaciones en donde se establecerá las especificaciones técnicas, plazos y condiciones a ser acatadas y ejecutadas por éste.

1. **Convenio de pago en especie.-** Para efecto de formalizar la modalidad de pago en especie, se deberá considerar los siguientes aspectos:
2. La entidad municipal encargada de suscribir el convenio de pago en especie es el Operador Urbano.
3. El convenio contendrá las cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y oportunidad (plazos) 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. Establecerá las obligaciones de las partes, las garantías de cumplimiento por parte de los deudores y las penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones.

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

1. **Rubro para la recaudación de la Concesión Onerosa de Derechos.-** La recaudación del pago monetario de contado o por cronograma del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos lo recaudará el Operador Urbano y se destinará exclusivamente para la ejecución de proyectos de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones urbanísticas para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

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

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

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

El referido Catálogo de Proyectos será estructurado y gestionado por el Operador Urbano, y aprobado por 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 recursos del rubro de recaudación de la concesión onerosa de derechos. La ejecución de los proyectos podrá ser efectuada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las entidades y empresas metropolitanas competentes; o, por el administrado cuando la forma de pago sea en especie; o, bajo la modalidad de pago mixto.

#### SUB PARÁGRAFO II

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

1. **Remisión de lineamientos de política territorial para la selección de proyectos al Operador Urbano.-**  La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y la entidad encargada de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito remitirán al Operador Urbano, los lineamientos de política territorial para la selección de proyectos o fases de proyectos que conformarán el Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano, según su competencia. Estos lineamientos, entre otros, estarán enmarcados en:
2. La visión de desarrollo del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial,
3. El Modelo Territorial Deseado,
4. Las centralidades,
5. Los Polígonos de Intervención Territorial con tratamiento prioritario.
6. **Remisión de lineamientos de política territorial para la selección de proyectos a las entidades municipales y a las empresas metropolitanas.-** Una vez recibidos los lineamientos de política territorial, el Operador Urbano coordinará y remitirá los mismos a las entidades municipales y a las empresas metropolitanas competentes para que sean considerados obligatoriamente en la formulación de la proforma correspondiente, donde constarán los proyectos que deseen ser seleccionados para financiarse con los recursos de la concesión onerosa de derechos.
7. **Requisitos para ser considerados en los proyectos a ser financiados con la Concesión Onerosa de Derechos.-** Únicamente cuando los proyectos cumplan con los referidos lineamientos y la respectiva ficha técnica de factibilidad de los mismos, podrán ser enviados al Operador Urbano para su evaluación.
8. **Entidades municipales y empresas metropolitanas habilitadas a proponer proyectos para conformar el Catálogo.-** Las entidades municipales y empresas metropolitanas que se encuentran habilitadas a remitir al Operador Urbano los referidos proyectos o fases de proyectos son:
9. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda;
10. La entidad encargada de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
11. La entidad encargada de la coordinación territorial y participación ciudadana; y,
12. Las entidades y empresas metropolitanas competentes.
13. **Análisis, evaluación y selección de los proyectos propuestos para conformar el Catálogo.-** Una vez que las entidades municipales y las empresas metropolitanas remitan al Operador Urbano los proyectos o fases de proyectos a ser considerados como parte del Catálogo de Proyectos, éste deberá evaluar aquellos que cumplieren con los lineamientos y criterios emitidos y estructurará el Catálogo con dichos proyectos.

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

Los proyectos que cumplan con los lineamientos y requisitos antes mencionados, serán remitidos por parte del Operador Urbano a la Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.

1. **Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.-** La Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano estará conformada por la entidad encargada del territorio hábitat y vivienda, la entidad encargada de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Operador Urbano, y será la encargada de la revisión, priorización y aprobación de los proyectos que conforman el Catálogo de Proyectos para su ejecución.
2. **Priorización de ejecución de proyectos del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.-** La Comisión Técnica determinará la priorización de ejecución de los proyectos que forman parte del Catálogo a través de resolución.

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

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

1. **Obligatoriedad de seguimiento y fiscalización de los proyectos propuestos.-** Los proyectos o fases de proyectos priorizados del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, cuya ejecución haya sido dispuesta, estarán sujetos al seguimiento y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas, legales y administrativas dictaminadas para su ejecución.
2. **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.
3. **Fiscalización de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos.-** Las entidades municipales y empresas metropolitanas proponentes de los proyectos del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano y cuya ejecución haya sido dispuesta deberán efectuar el seguimiento y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas dictaminadas para su ejecución.

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

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

#### SUB PARÁGRAFO III

#### PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL PAGO DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

1. **Solicitud de forma de pago del valor por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.-** El administrado, posterior al cumplimiento de los requisitos necesarios para la obtención de licencia que le permita ejercer los nuevos derechos urbanísticos, ingresará al Operador Urbano la solicitud de forma de pago del valor por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos. El Administrado podrá optar por alguna de las siguientes formas de pago:
2. De contado
3. Por cronograma
4. En especie
5. Mixto
6. **Pago de contado.-** En caso de que el administrado opte por realizar el pago de contado, el Operador Urbano emitirá la orden de pago de la Concesión Onerosa de Derechos.

Con las órdenes de pago emitidas por el Operador Urbano , el administrado, en el plazo máximo de treinta (30) días, deberá cancelar el valor total por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos. Transcurrido dicho plazo, la orden de pago quedará sin efecto ante lo cual, de ser de su interés, el administrado deberá solicitar la emisión de una nueva orden de pago.

El pago de contado se efectuará por todos los medios disponibles previstos, previo a la obtención de la licencia correspondiente.

La Administración Zonal, una vez verificado el pago del valor total de la Concesión Onerosa de Derechos emitirá la licencia correspondiente en favor del administrado.

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

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

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

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

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

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

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

1. **Pago en especie.-** 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. La Administración Zonal, previo a la emisión de la licencia correspondiente en favor del administrado, verificará la suscripción del contrato de cumplimiento de obligaciones.
2. **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:
3. Ejecutar hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de dicho pago en el Polígono de Intervención Territorial (“PIT”) en el cual se ejecute el proyecto arquitectónico; y, de manera obligatoria, un mínimo del ochenta por ciento (80%) en los Polígonos de Intervención Territorial (“PIT”) con tratamiento prioritario.
4. Ejecutar el cien por ciento (100%) de dicho pago en los Polígonos de Intervención Territorial (“PIT”) con tratamiento prioritario, diferentes a aquel en el cual se ejecuta el proyecto arquitectónico.
5. Cuando el valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos se genere dentro de los planes complementarios de planificación, el cien por ciento (100%) del pago en especie podrá realizarse dentro de la o las unidades de actuación urbanística contempladas en dichos planes.
6. **Verificación de proyectos compatibles y emisión de informe técnico del proyecto.-** El Operador Urbano, previo a aprobar el pedido del pago en especie, verificará la existencia de proyectos o fases de proyectos en el “Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano” que sean compatibles con el valor a pagar por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos y con la opción seleccionada por el administrado en el artículo que antecede.

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

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

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

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

1. **Pago mixto.-** En caso de que se establezca la forma de pago mixto, el administrado deberá indicar la combinación de su forma de pago, pudiendo ser alguna de las siguientes:
2. Pago en especie más pago de contado
3. Pago en especie más pago por cronograma

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

1. **Gestión de los recursos recaudados por pago en monetario y cronograma del valor por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.-** Los pagos por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos realizados de contado o por cronograma, incluyendo los pagos monetarios que deriven de cualquiera de las formas de pago mixto, serán gestionados por el Operador Urbano a través del “Rubro COD”.

Los recursos monetarios recaudados por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos y gestionado a través del “Rubro COD”, se destinarán únicamente para la ejecución de la totalidad o fases de proyectos contemplados en el “Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano” o para la adquisición de bienes inmuebles que alimentarán el Banco de Suelos. Para tal efecto, el Operador Urbano asignará los recursos correspondientes, de acuerdo a las programaciones determinadas en los Planes Operativos Anuales de los proponentes de los referidos proyectos.

#### SUB PARÁGRAFO IV

#### RÉGIMEN DE CONTROL, INFRACCIONES Y SANCIONES

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

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

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

1. **Seguimiento de los compromisos asumidos por el promotor del proyecto.-** Las Administraciones Zonales y el Operador Urbano, respectivamente, en función de las obras o actuaciones a ejecutarse en calidad de pago en especie, efectuarán el seguimiento a los compromisos asumidos por el administrado descritos en el convenio previsto en el presente parágrafo.

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

1. **Control y cumplimiento del cronograma de pago monetario.–** El Operador Urbano llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos monetarios debiendo, en caso de incumplimiento, reportar inmediatamente a la entidad encargada del catastro para el consecuente bloqueo de claves catastrales y a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan en defensa del interés institucional. La Concesión Onerosa de Derechos, de manera general, será exigible por la vía coactiva.
2. **Control.-** Las competencias de control del presente sub parágrafo las ejercerá el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de que las inspecciones técnicas se realicen a través de los órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o entidades colaboradoras.
3. **Inspección Técnica.-** El órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito efectuará o delegará a entidades colaboradoras la realización de las inspecciones técnicas y de control en los proyectos de edificación que requieran implementar los Estándares y Lineamientos Mínimos del Estándar de Edificabilidad, y aquellos que se califiquen por el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad.

Una vez que se encuentre emitida la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20), el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito o las entidades colaboradoras, deberán efectuar las inspecciones técnicas in-situ, durante la construcción del proyecto, para comprobar el cumplimiento de los Estándares y Lineamientos Mínimos del Estándar de Edificabilidad, y/o el cumplimiento de los estándares aplicados según el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad. Será competencia del órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito o de las entidades colaboradoras, establecer el esquema de visitas para la correcta verificación de cada punto de los Estándares y Lineamientos Mínimos del Estándar de Edificabilidad, y/o de los estándares aplicados según el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad, de conformidad con el instructivo que la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, y el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito desarrollarán para el efecto.

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

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

1. **Actas de verificación.-** El órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito o las entidades colaboradoras, en cada una de las inspecciones técnicas y de control del proyecto constructivo y/o de aquel calificado según el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad, emitirán actas de verificación conforme lo estipulado en la normativa metropolitana que establece el régimen administrativo que regula el ejercicio de la potestad sancionadora en el Distrito Metropolitano de Quito.
2. **Inspección de control anual.-** Finalizado el proyecto y obtenido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo, el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito directamente o a través de las entidades colaboradas de control, efectuarán obligatoriamente cada año, durante toda la vida útil de la edificación, una inspección de control para verificar que los parámetros del Estándar de Edificabilidad, constantes en el informe de calificación efectuado por las entidades colaboradoras, se sigan manteniendo en funcionamiento en la edificación. Con este fin, el proyecto deberá incluir dispositivos de monitoreo y medición incorporados a los sistemas calificados según el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad.

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.

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

1. Leves.- Cuando un proyecto ha incumplido con un porcentaje menor o igual al 5% de los estándares aplicados según el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad.

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

3. Muy graves.- Cuando un proyecto ha incumplido con un porcentaje mayor al 10% de los estándares aplicados según el sistema de puntaje del Estándar de Edificabilidad.

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

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

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

1. Si durante la fase de construcción, el promotor del proyecto incumpliere en la ejecución o puesta en marcha de los estándares que aplican a la edificación, y los dispositivos de monitoreo y medición, el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito no procederá con la entrega del Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo hasta que se haya implementado íntegra y adecuadamente los sistemas, instalaciones y equipos con los cuales se aprobó el proyecto. Para asegurarse del cumplimiento de estas obligaciones, dicha entidad podrá aplicar las multas y medidas cautelares previstas en el ordenamiento jurídico y en el numeral 2 de este artículo.

2. Si durante las inspecciones de control anual, se verificare el incumplimiento de los Estándares y Lineamientos Mínimos del Estándar de Edificabilidad, se considerará una infracción leve, según lo establecido en el Artículo 112 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; por lo tanto, se aplicará una sanción entre el 10% de un (1) salario básico unificado de los trabajadores en general y 50 (cincuenta) salarios básicos unificados de los trabajadores en general, según el Artículo 114 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

3. Si durante las inspecciones de control anual, se verificare el incumplimiento de los estándares que se aplicaron según el sistema de puntaje; como derivación de la supresión, falta de funcionamiento o avería de los sistemas, instalaciones o equipos, así como la desinstalación o no funcionamiento de los sistemas de seguimiento y monitoreo, se aplicará a los propietarios o copropietarios del inmueble, la multa resultante de la aplicación de la siguiente fórmula, según aplique:

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

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

Donde:

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

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

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

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

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

1. **Prescripción.-** Las infracciones y sanciones constantes en el presente sub parágrafo prescribirán de conformidad con la legislación nacional y metropolitana vigente.
2. **Obligaciones del administrado.-** Los proyectos calificados y aprobados por el Estándar de Edificabilidad deben implementar y mantener en óptimo funcionamiento los sistemas de instalaciones que fueron incorporados en la edificación por los Estándares y Lineamientos Mínimos del Estándar de Edificabilidad, y/o por los cuales se concedió la Edificabilidad Máxima. Los dispositivos de monitoreo y medición incorporados a los sistemas del Estándar de Edificabilidad servirán para evaluar su rendimiento y operación.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil sobre la estructura e infraestructura del edificio, será además obligación del promotor o constructor del proyecto, el entregar a la administración del edificio o a la directiva del condominio, las garantías vigentes de todos los equipos e instalaciones reportadas para cumplir con los estándares aplicables del Estándar de Edificabilidad.

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

### PARÁGRAFO II

### INSTRUMENTO DE FINANCIAMIENTO PARA LA REHABILITACIÓN PATRIMONIAL

#### 

#### SUB PARÁGRAFO I

#### NATURALEZA, OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. **Concepto.-** El Instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial es un mecanismo para financiar proyectos de rehabilitación patrimonial.

El administrado de la edificación proyectada en una zona de desarrollo urbano (entendiéndose a ésta como “emisora”), realizará el cálculo de los metros cuadrados a incrementar en la edificabilidad máxima por medio de la fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos; los valores recaudados serán destinados a la rehabilitación de una edificación o grupo de edificaciones patrimoniales (entendiéndose a éstas como “receptoras”), cumpliendo los requisitos y lineamientos establecidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

1. **Componentes constitutivos del Instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial.-** Los componentes constitutivos del instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial son los siguientes:
2. **Capacidad de rehabilitación:** Es la capacidad de rehabilitación sobre un inmueble patrimonial. Esta capacidad será condicionada tanto al pago en especie por parte de la edificación “emisora” por concepto de Concesión Onerosa de Derechos como, al cumplimiento de un sistema de etiquetas de rehabilitación patrimonial sostenible, sistema que será expedido por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda mediante un instructivo de aplicación.
3. **Receptora:** La o las edificaciones patrimoniales con capacidad de rehabilitación, que receptarán el pago en especie por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos de la edificación proyectada en una zona de desarrollo urbano, siempre y cuando cumpla los requisitos y lineamientos sostenibles establecidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y alineándose a los programas y proyectos previstos por Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien ejerza sus funciones.
4. **Emisora:** La edificación proyectada en una zona de desarrollo urbano que, tenga asignada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o Plan Parcial, edificabilidad máxima.
5. **Forma de pago:** Como una de las formas de pago para acceder a la edificabilidad máxima, la edificación emisora, deberá ejecutarla rehabilitación patrimonial en la edificación receptora cumpliendo con la normativa específica para edificaciones patrimoniales y obteniendo las aprobaciones respectivas.
6. **Ámbito de aplicación y estándares de eficiencia energética y sostenibilidad.-** La capacidad de rehabilitación de una edificación patrimonial, se basa en la aplicación de los estándares de eficiencia energética y sostenibilidad medidos mediante un sistema de etiquetas, equivalente al valor por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos de la edificación emisora.

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

1. **Estándares de eficiencia energética y sostenibilidad.-** Los estándares de eficiencia energética y sostenibilidad que se apliquen para la rehabilitación de la edificación patrimonial serán establecidos por medio de un sistema de etiquetas. El sistema de etiquetas antes mencionado será emitido por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda a través de un acto administrativo.

La rehabilitación sostenible será cuantificada a través del sistema antes referido.

1. **Cálculo del pago por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.-** El cálculo para el pago de la concesión onerosa de derechos será realizado en función del área útil excedente de los pisos incrementados para acceder a la edificabilidad máxima. En aplicación del presente instrumento, el pago correspondiente al cálculo de la concesión onerosa a ser cancelada a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, únicamente podrá ser realizado cumpliendo los estándares de eficiencia energética y sostenibilidad establecidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y alineándose a los programas y proyectos previstos por la entidad encargada del patrimonio del Distrito Metropolitano de Quito.

#### SUB PARÁGRAFO II

#### PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA LA FORMA DE PAGO EN ESPECIE MEDIANTE UN PROYECTO DE REHABILITACIÓN PATRIMONIAL

1. **Solicitud de pago en especie.-** En caso de que el administrado decida realizar el pago en especie por concepto de la concesión onerosa de derechos aplicando al Instrumento de Financiamiento para la Rehabilitación Patrimonial, éste deberá ingresar al Operador Urbano la petición formal del pago en especie y suscribir un contrato de cumplimiento de obligaciones respecto al monto correspondiente al pago de la concesión onerosa de derechos, y rindiendo una garantía a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
2. **Condiciones de pago en especie.-** Cuando el pago por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos sea en especie, el administrado podrá solicitar al Operador Urbano acogerse a la modalidad de pago mediante la ejecución de proyectos de rehabilitación de predios patrimoniales o predios que se encuentren ubicados en áreas históricas del Distrito Metropolitano de Quito.
3. **Verificación de proyectos compatibles y emisión de informe técnico del proyecto.-** El Operador Urbano, previo a la aprobación de la solicitud de la modalidad de pago en especie, verificará la existencia de proyectos o fases de proyectos de rehabilitación patrimonial en el “Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano” que sean compatibles con el valor a pagar por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos. De no existir proyectos o fases de proyectos de rehabilitación patrimonial compatibles con las condiciones antes mencionadas, el Operador Urbano notificará al administrado, el cual a su vez podrá optar por cualquier otro proyecto de rehabilitación patrimonial, externo al catálogo, que estará sujeto a la revisión y aprobación por parte de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

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

1. **Presentación del proyecto de rehabilitación en predios patrimoniales o áreas históricas del Distrito Metropolitano de Quito-DMQ.-**  El administrado, como forma de pago en especie por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos, deberá presentar el proyecto arquitectónico de rehabilitación patrimonial a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, misma que a su vez, recibido el referido proyecto, verificará el cumplimiento de requisitos, los cuales serán emitidos por la entidad mencionada, mediante un instructivo.

De haber cumplido con los requisitos, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda emitirá el Certificado de Registro de cumplimiento de requisitos, para el procedimiento especial de la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU20, documento que junto con el Informe Técnico del proyecto, emitido por el Operador Urbano, habilitarán la suscripción del adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones del pago en especie.

De no cumplir con los requisitos, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda devolverá el proyecto al administrado para subsanar observaciones y realizar el ingreso nuevamente, en caso de que éste, así lo requiera.

1. **Suscripción de adendum de Convenio de cumplimiento de obligaciones.-** Con el informe técnico emitido por el Operador Urbano y el Certificado de Registro de cumplimiento de requisitos emitido por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, el Operador Urbano y el administrado suscribirán el adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones del pago en especie, en el cual deberán especificarse las condiciones técnicas a ser cumplidas contenidas en el referido informe técnico, mismo que deberá anexarse al convenio.
2. **Emisión de la licencia metropolitana urbanística provisional.-** Una vez que el administrado haya suscrito el adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones del pago en especie, a la Administración Zonal competente le corresponderá emitir la licencia metropolitana urbanística provisional, documento que facultará al administrado el inicio de ejecución de las obras del proyecto de rehabilitación.

1. **Verificación de normas administrativas, reglas técnicas, estándares y emisión del Informe Técnico.-** Una vez emitida la licencia metropolitana urbanística provisional, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, verificará el cumplimiento de la normativa vigente, reglas técnicas y estándares patrimoniales y sostenibles del proyecto arquitectónico de rehabilitación.

De cumplirse con lo mencionado anteriormente, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda emitirá el Informe Técnico del Proyecto de Rehabilitación y lo remitirá a la Subcomisión de Áreas Históricas.

1. **Aprobación del proyecto y emisión del Certificado de Conformidad.-** La Subcomisión de Áreas Históricas emitirá un informe recomendando la aprobación del proyecto, en base del cual, la Comisión de Áreas Históricas de considerarlo pertinente aprobará el proyecto.

Con la aprobación por parte de la Comisión de Áreas Históricas, a la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda le corresponderá la emisión del Certificado de Conformidad, requisito indispensable del procedimiento especial, para la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU20 por parte de la Administración Zonal competente.

1. **Emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística y Ejecución del proyecto.-** La Administración Zonal competente, con el certificado de conformidad emitido por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, emitirá la Licencia Metropolitana Urbanística LMU20.

## SECCIÓN V

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

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

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

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

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

La declaratoria de Regularización Prioritaria se realizará en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de conformidad a lo previsto en este título. Para tal efecto, se contará con un diagnóstico integral que contenga:

1. Capacidad de integración urbana del asentamiento humano
2. Ausencia de riesgos para la población y respeto al patrimonio natural y cultural
3. Capacidad de integración urbana del asentamiento humano

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

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

Una vez identificados las zonas y sus respectivos beneficiarios, se realizará la Declaratoria de Regularización Prioritaria, la cual implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados en una zona determinada como prioritaria, por medio del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos establecidos en la legislación vigente.

1. **Regularización de asentamientos de hecho.-** Una vez realizada la Declaratoria de Regularización Prioritaria, a través de plan parcial de regularización prioritaria, se regularizarán los asentamientos humanos de hecho que cumplan con los siguientes requisitos:
2. Capacidad de integración urbana, en base a los parámetros establecidos en el PUGS.
3. No se localicen en zona de riesgos para la población.
4. No se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural.

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

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

1. **Plan parcial de Regularización Prioritaria.-** El plan parcial de regularización prioritaria se utilizará para determinar los mecanismos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, los programas para su regularización, para definir nueva normativa urbanística que implique la modificación de usos de suelo, la aplicación de instrumentos para intervenir la morfología del suelo y estructura predial, en las intervenciones físicas relacionadas con el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, y en la autorización de un mayor aprovechamiento de suelo.
2. **Procedimiento de Regularización Prioritaria.-** El flujo de procedimiento específico, requisitos y particularidades del plan parcial de regularización prioritaria se encuentra definido en el Instructivo de planes parciales emitido por la entidad metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda.

## 

## SECCIÓN VI

## DE LA GESTIÓN URBANA

### PARÁGRAFO I

### OPERADOR URBANO

1. **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 y proyectos y de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el presente documento normativo y en los instrumentos complementarios de planificación y gestión.

Para ello, el Operador Urbano promoverá, fomentará, administrará y gestionará el suelo y la oferta de suelo para la vivienda con énfasis en la vivienda de interés social en cualquiera de sus formas, en arrendamiento, uso o propiedad; la habilitación de equipamientos y espacios públicos, así como el desarrollo de dotaciones en infraestructura necesarias para garantizar un adecuado acceso al derecho a la ciudad, el derecho a la vivienda y el disfrute y goce de un hábitat adecuado y digno. Con la finalidad de ejecutar los programas y proyectos que tengan por objeto lo dispuesto en el párrafo anterior, el Operador Urbano coordinará con las entidades municipales y empresas metropolitanas competentes; y, gestionará la intervención pública, público-privada.

1. **Facultades y atribuciones del Operador Urbano.-** Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el Operador Urbano deberá:
2. Ejecutar las políticas de densificación, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana.
3. Gestionar integralmente los programas y proyectos de hábitat y vivienda con finalidad social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la normativa vigente.
4. Gestionar y ejecutar intervenciones urbanas integrales dispuestas por el presente documento normativo y por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.
5. Adquirir por expropiación o los mecanismos autorizados en la normativa correspondiente, los predios vinculados a planes parciales y planes 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 la operación urbana; 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.
6. Gestionar y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el inventario del Banco de Suelo para ejecutar proyectos de renovación urbana y de desarrollo inmobiliario que contemple además viviendas de interés social.
7. Administrar y gestionar el Banco de Suelo para intervenciones de desarrollo urbano, según lo establecido en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.
8. Gestionar las reservas de suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda bajo los lineamientos de la planificación territorial, dotación de infraestructura y equipamiento.
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 habitacional.
13. Apoyar en la legalización de la propiedad de la vivienda de grupos o asentamientos humanos cuyos títulos de propiedad no cumplan las formalidades respectivas, previa solicitud del Alcalde y/o el Concejo Metropolitano en los procesos de incorporación al régimen legal, con el fin de que dichos predios, en el caso de ser necesario sean parte de una unidad de actuación urbanística.
14. 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.
15. 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.
16. Supervisar de manera directa o a través de las Administraciones Zonales competentes, según corresponda, los proyectos e intervenciones gestionados a través de recursos provenientes de la Concesión Onerosa de Derechos.
17. Estructurar la propuesta de los proyectos o fases de proyectos que conformarán el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.
18. 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.
19. Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el área de su especialización; y,
20. Cumplir con las demás actividades encomendadas por el Concejo Metropolitano y la normativa metropolitana vigente.

Se mantendrán además las facultades determinadas en la normativa metropolitana vigente.

# CAPÍTULO VIII

# PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

## SECCIÓN I

## PROTECCIÓN DEL PAISAJE

1. **Ordenación del paisaje.-**
2. Los instrumentos de planificación contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar sus incidencias en las actividades a desarrollar.
3. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, con base a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, para tal efecto:
4. 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;
5. 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,
6. 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

1. 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:
2. En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
3. En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
   1. En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar, se deberá presentar el estudio de suelos del área de protección del talud que garantice su estabilidad, firmado por el profesional responsable.
   2. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción de la forma de ocupación establecida en el código de edificabilidad y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, en base a un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia. Los lotes con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) mantendrán un retiro mínimo de 5 metros, la cual constituye un área de protección a las edificaciones.
   3. Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características del talud existente siempre y cuando se demuestre la estabilidad del talud presentando los estudios técnicos de suelo y estructurales que justifiquen la intervención y deberá mantener un retiro mínimo de 3 metros desde el borde superior del nuevo talud.
   4. Todos los taludes cuya altura sea menor a 3 metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior permanecerá libre de humedad.
   5. Aquellos taludes que hayan sufrido algún proceso de deslizamiento de tierra,
4. **Áreas de protección de quebradas.-** 
   1. En quebradas se observarán las siguientes condiciones:
5. En quebradas con pendientes menores a 10 grados el área de protección será de 6 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
6. 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.
7. En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
   1. Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará la pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.
   2. El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
   3. En los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección.
   4. Para la habilitación de suelo y edificación en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá, además de los informes correspondientes, el informe del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, sobre el estado de la propiedad y área rellenada e informe favorable de la empresa pública metropolitana competente.
   5. 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.
   6. En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros establecidos en el código de edificabilidad, a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.

## 

## SECCIÓN III

## ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA

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

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.

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.

* 1. 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.
  2. 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.
  3. Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

1. **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:

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;

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;

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,

Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que será otorgado siempre y cuando: i) no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, ii) se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, y iii) se entreguen las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

## SECCIÓN IV

## ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

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

## SECCIÓN V

## RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

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

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

1. **Riesgo en Edificación.-** El informe de regulación metropolitana incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo volcánico. Sobre la base de esta información, sólo se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante Notario Público.
2. **Prohibiciones para zonas de riesgo.-** En las zonas de riesgo, entendidas como suelo rural con pendientes superiores a 30 grados; y, suelos inestables, susceptibles a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes, etc.) que constarán en el mapa de riesgos correspondiente del PUGS, se prohíbe todo tipo de edificación, debiéndose conservar la vegetación existente.

## SECCIÓN VI

## CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

1. **Construcciones sismo resistentes.-** 
   1. Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.
   2. Los proyectos estructurales se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observarán adicionalmente las normas básicas y recomendaciones correspondientes del Código Ecuatoriano de la Construcción, o el cuerpo normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas elaboradas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).
   3. En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sismo resistente, se aplicarán las siguientes disposiciones:

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,

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

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

## SECCIÓN VIII

## ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

1. **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

## 

1. **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

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

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

1. **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.
2. **Espacio Público:** Es el suelo o bien público destinado al uso público como las vías, calles, senderos, bulevares, alamedas, pasajes, chaquiñanes, escalinatas, parques lineales, parques, plazas, miradores, y otros determinados en la normativa nacional, así como sus subcomponentes y elementos que forman parte de las diferentes infraestructuras.
3. **Espacio público condicionado:** Es el suelo o bien público de uso público que por su naturaleza o topografía condiciona el acceso o libre circulación de las personas, entendiéndose a éstos como taludes, quebradas o ríos inaccesibles que son parte del patrimonio natural, cuyo uso y disfrute es a través de la contemplación y que cumplen funciones ecológicas o ambientales.

También se considera como espacio público condicionado al bien de uso público que requiere de una gestión especial, como el mercado, casa comunal, concha acústica u otros de servicio comunitario que se encuentren determinados en la normativa nacional.

1. **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 el Artículo 417 del COOTAD, pero se relacionan o complementan a estos últimos bienes por los siguientes casos:
2. Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos destinados al uso público.
3. 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.
4. 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:
5. De la movilidad: Permiten conformar redes peatonales y fomentar la caminabilidad, a través de la conexión de la vía pública mediante pasajes o corazones de manzana producto de la utilización de retiros o la planta baja de un lote de propiedad pública o privada. Asimismo, se considera en este ámbito cualquier elemento instalado en los espacios de dominio público o privado que permita mejorar la funcionalidad de la infraestructura de la movilidad y fomentar la intermodalidad.
6. 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.
7. Otros de similar naturaleza que se destine para el uso público.

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

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

**a)** Nivel I: Grupos del sistema de espacio público

**b)** Nivel II: Tipos de espacio público

**c)** Nivel III: Subcomponentes del espacio público

**d)** Nivel IV: Mobiliario Urbano

**e)** Tipos y definiciones de infraestructura (transversal)

**f)** Definiciones de Nivel I

**g)** Definiciones de Nivel II

Del Nivel I: Grupos del sistema de espacio público



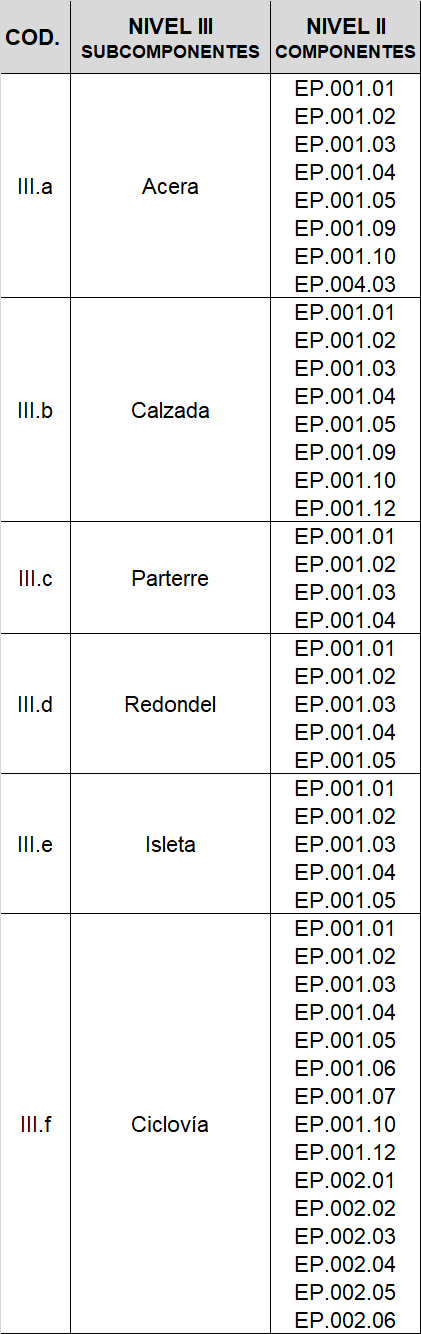
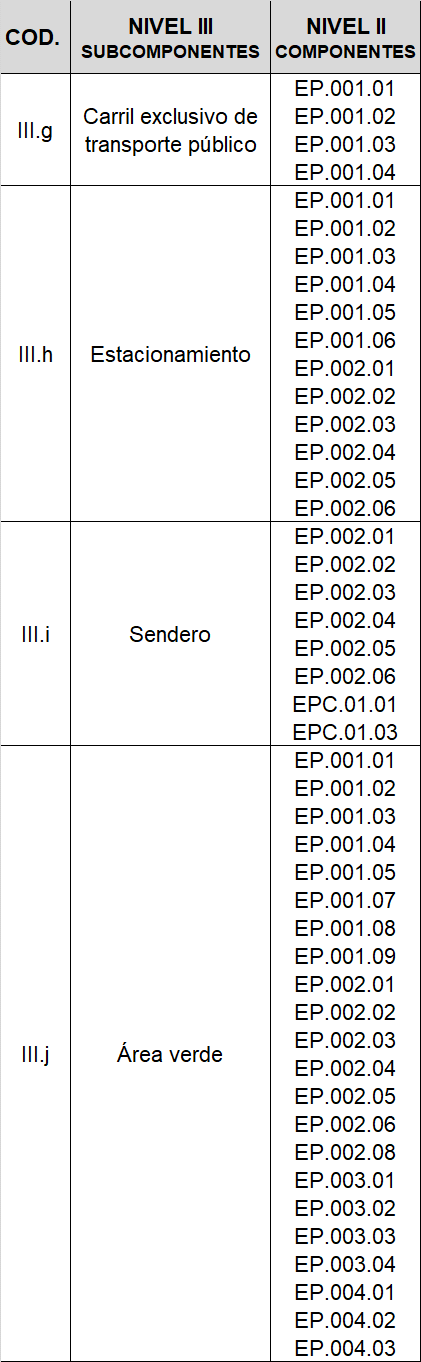
Del Nivel II: Tipos de espacio público - Componente I"



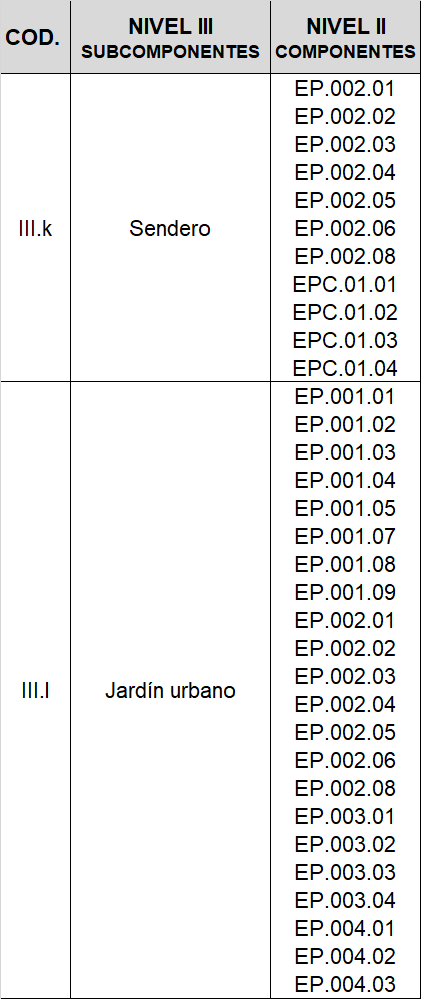
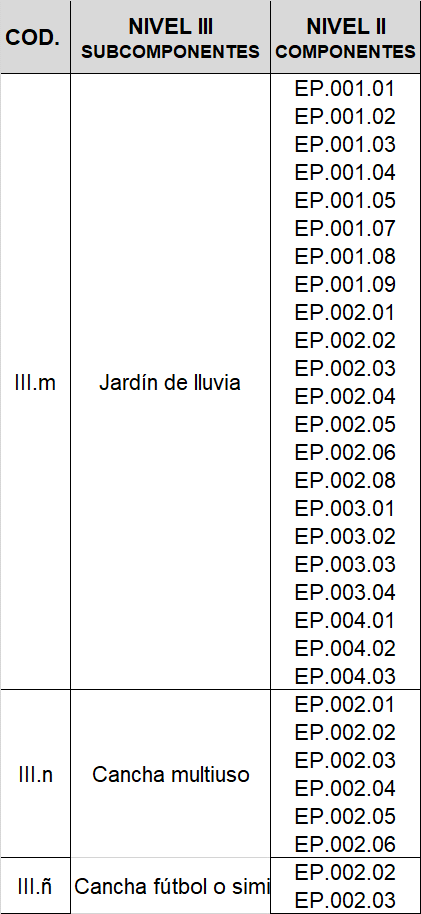
Del Nivel II: Tipos de espacio público - Componentes II y III



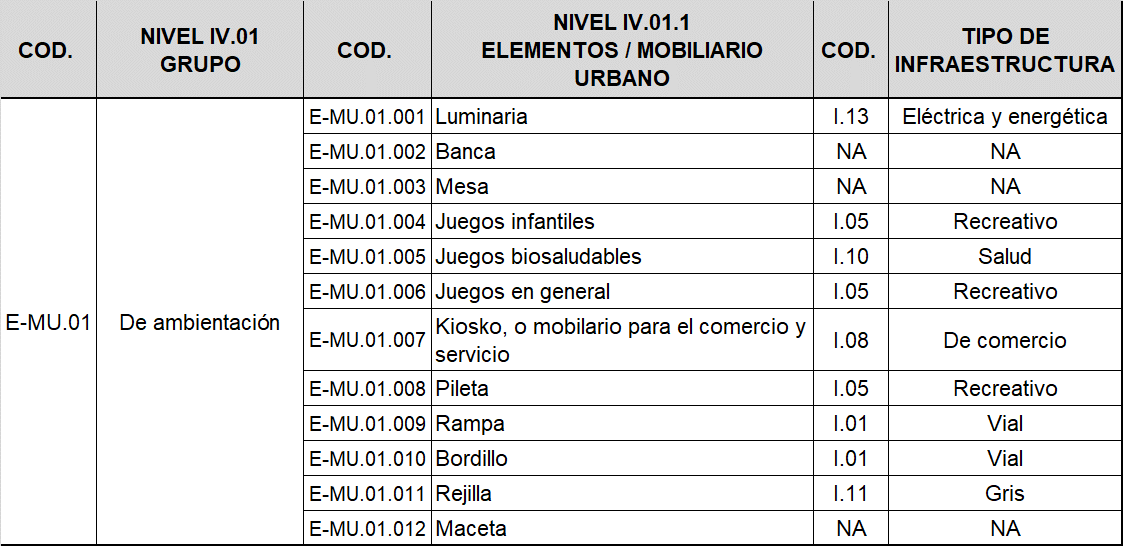
Nivel III: Subcomponentes del espacio público

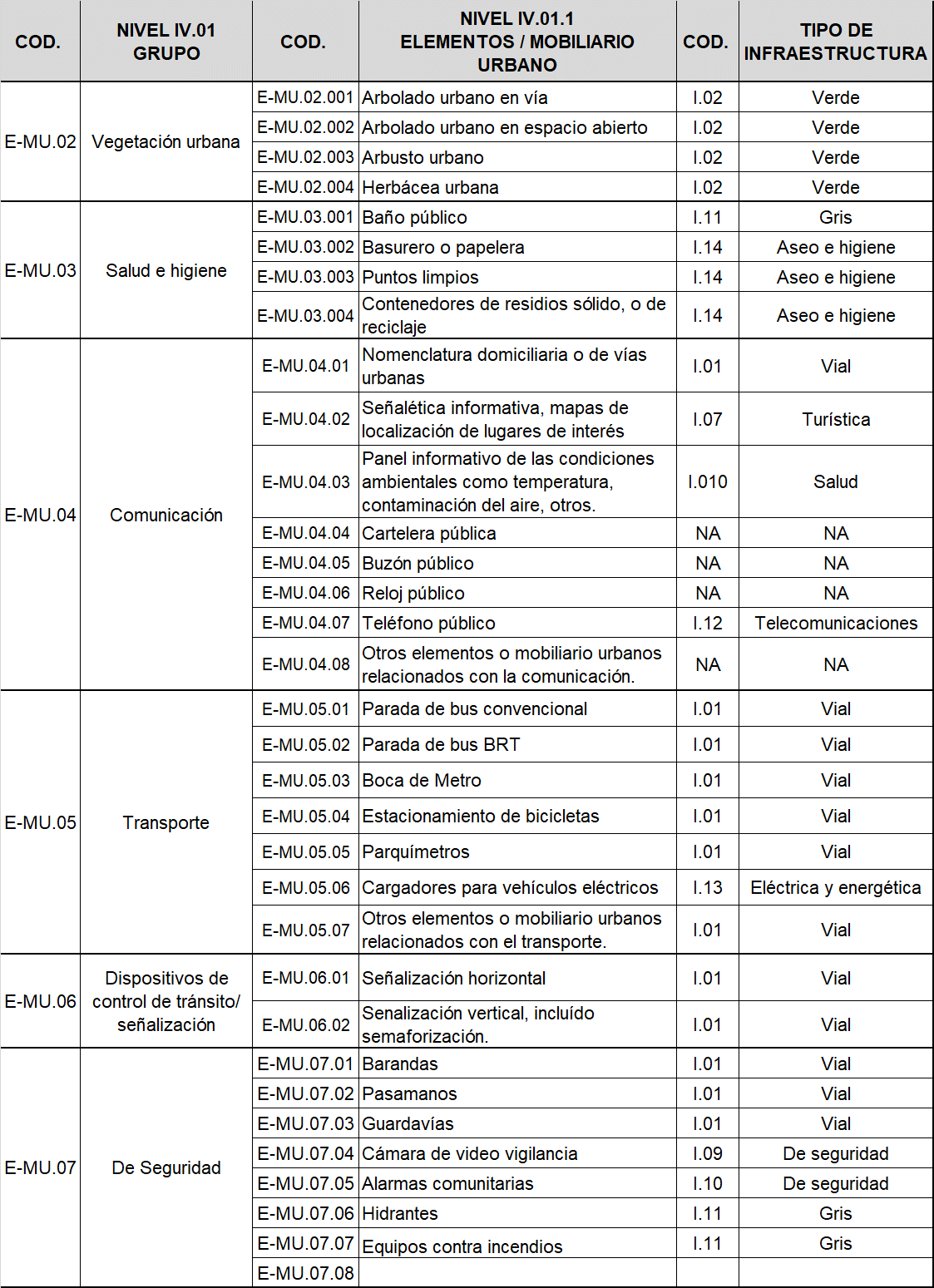
Nivel III: Subcomponentes del espacio público

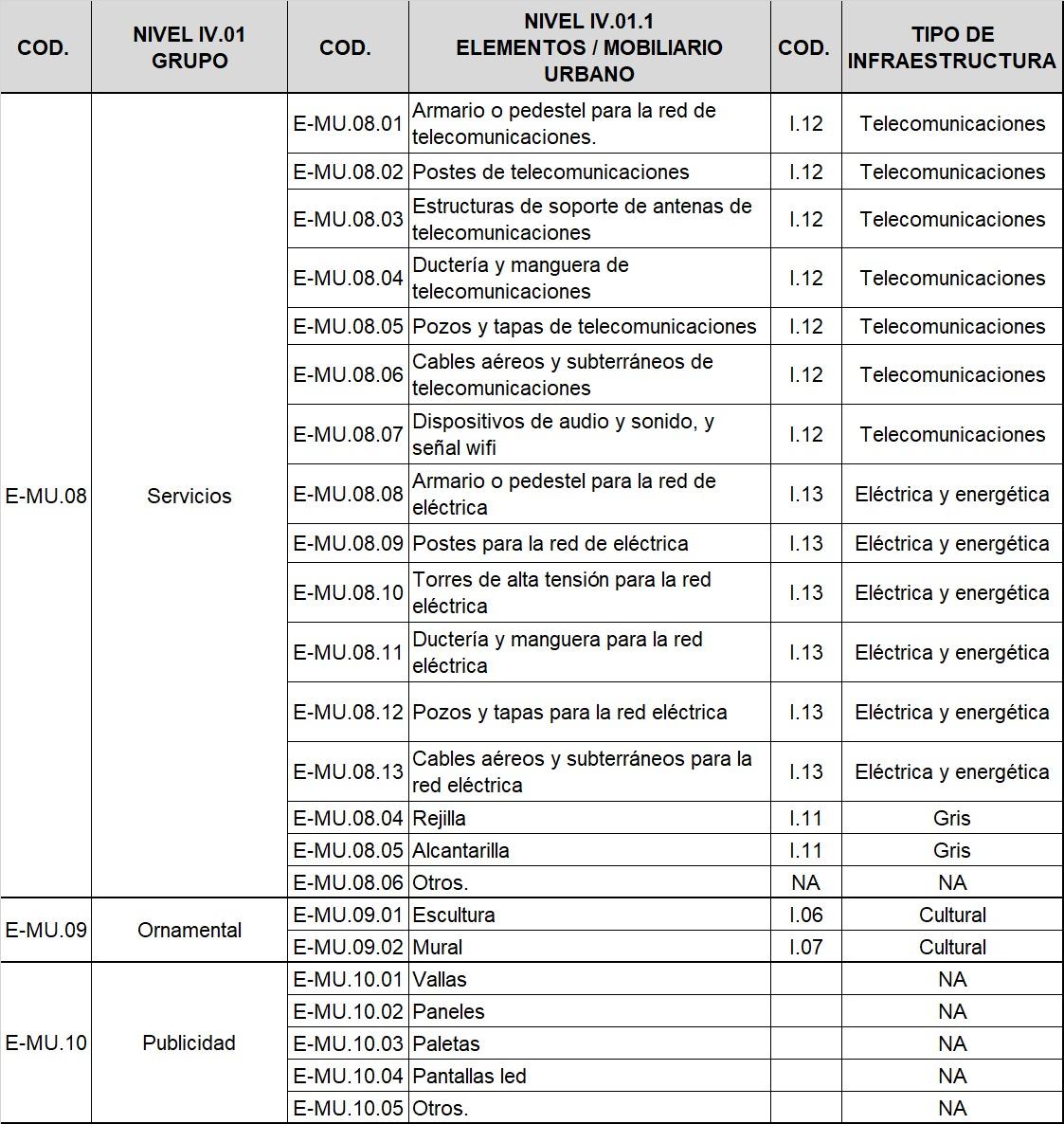
Nivel IV: Elementos o Mobiliario Urbano (E-MU)



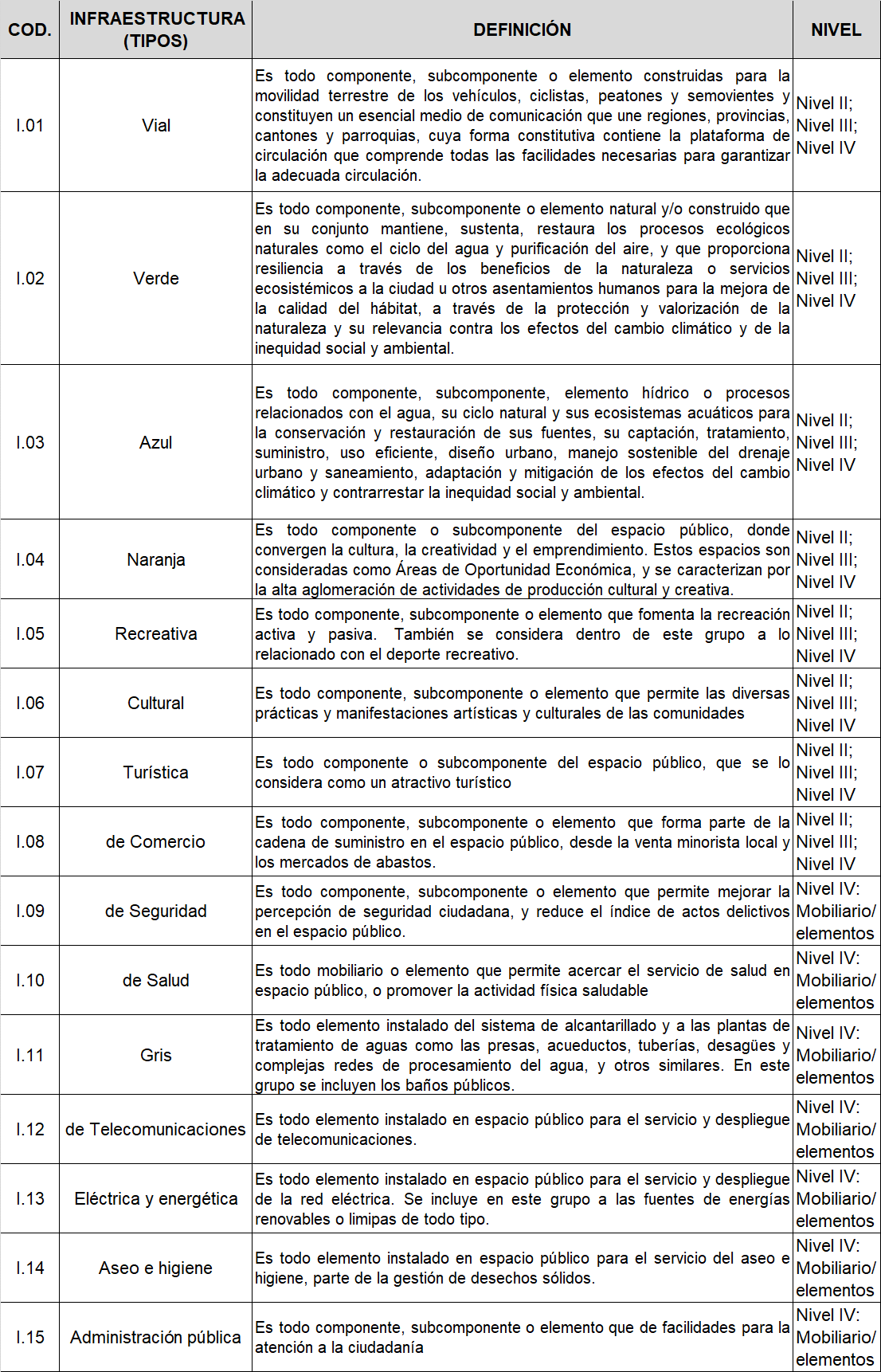
Nivel IV: Elementos o Mobiliario Urbano (E-MU)



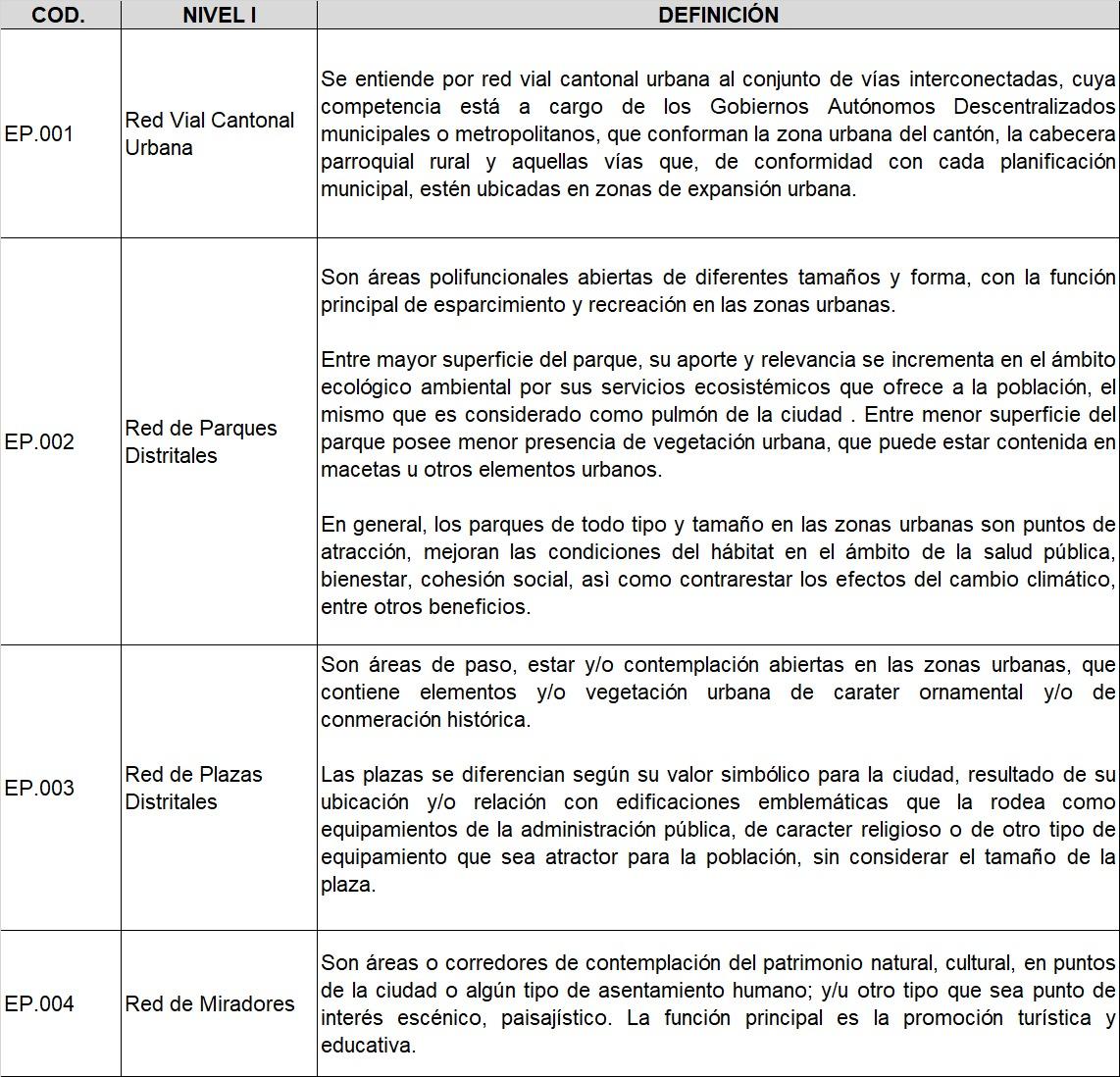
Nivel IV: Elementos o Mobiliario Urbano (E-MU)



Definición de las infraestructuras y las relaciones con los niveles multiescala

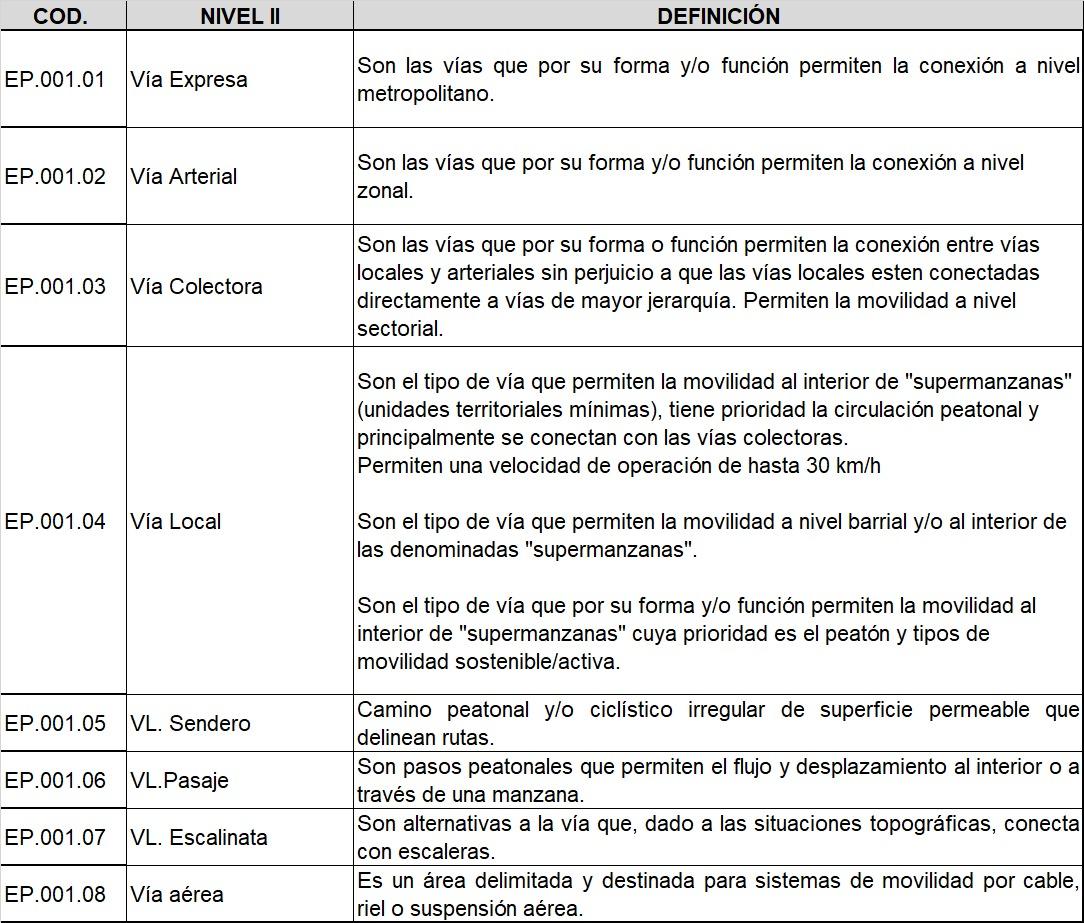


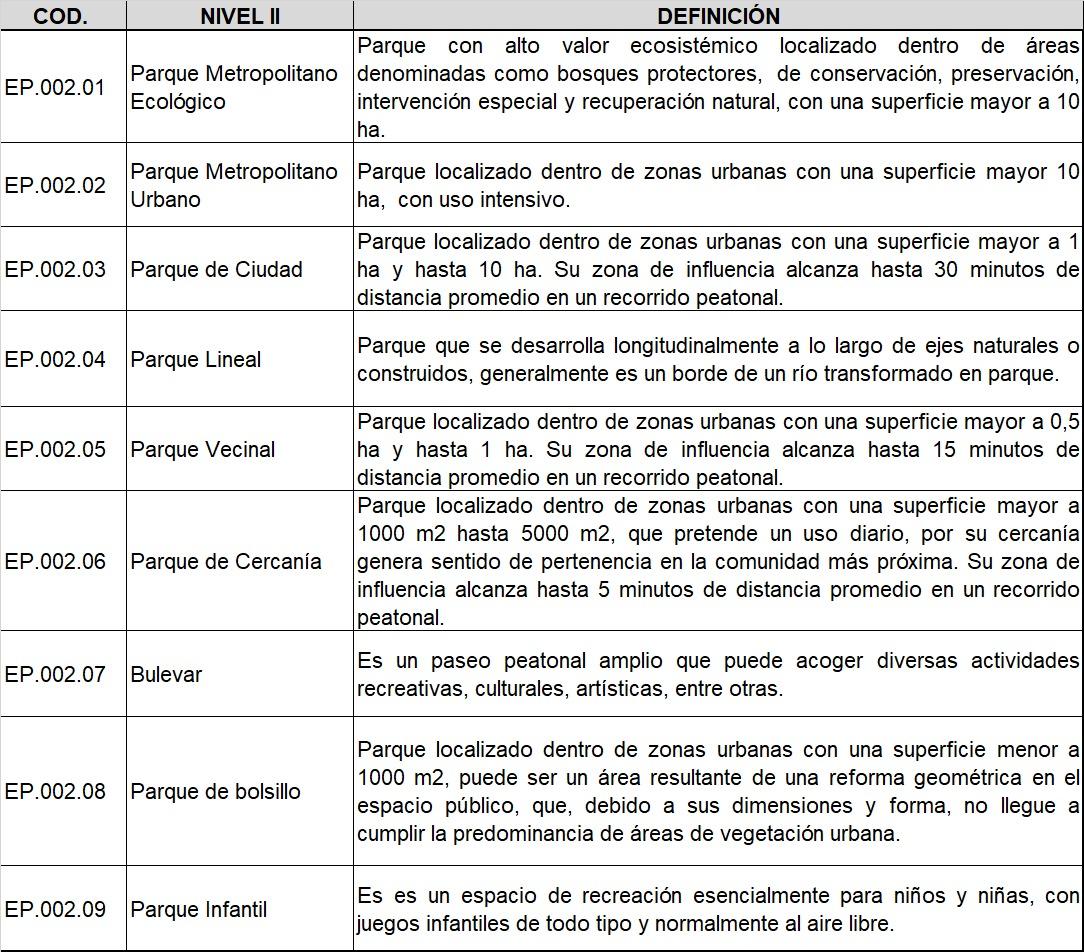
**Nivel : Definiciones**



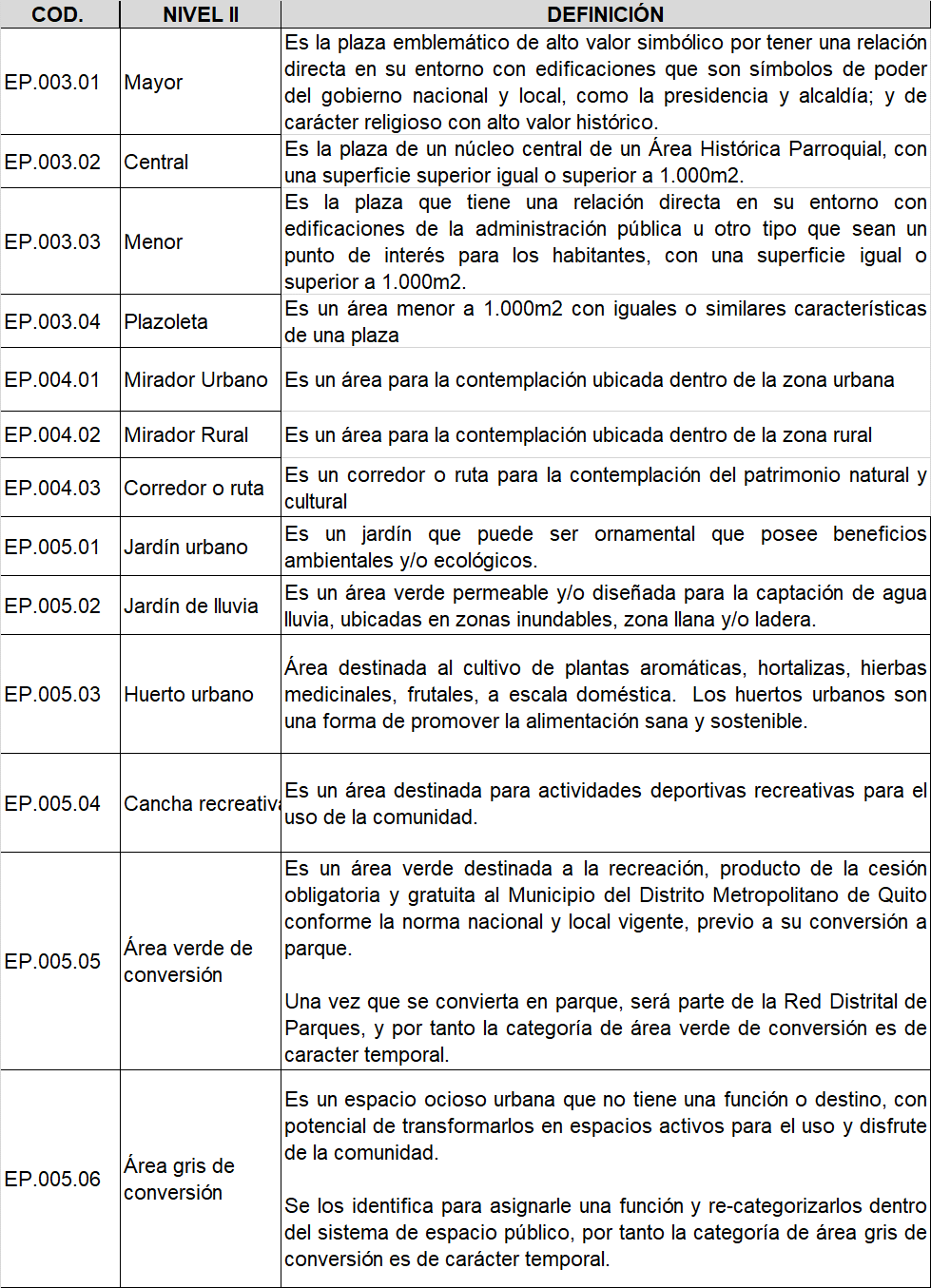


Nivel II: Definiciones



Nivel II: Definiciones

Nivel II: Definiciones



Nivel II: Definiciones



## SECCIÓN II

## DE LA PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

1. **De la planificación del espacio público.-** La planificación del espacio público se instrumentalizará a través de un plan complementario al Plan de Uso y Gestión del Suelo denominado Plan Maestro de Espacio Público, el mismo será aprobado a través de ordenanza.
2. **Plan Maestro de Espacio Público.-** El Plan Maestro de Espacio Público se estructurará de acuerdo al sistema de espacio público definido en el presente capítulo, en concordancia con el Plan Maestro de Movilidad y otros planes maestros sectoriales que se vinculen con el sistema de espacio público. Asimismo, contemplará las condiciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, su Reglamento y la normativa aplicable.
3. **De las entidades responsables.-** La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con las entidades municipales correspondientes, estará a cargo de la elaboración del Plan Maestro de Espacio Público.

La entidad encargada de la planificación estará a cargo de velar por el cumplimiento de las metas, programas y proyectos definidos en el referido plan.

La entidad encargada de la coordinación territorial y participación ciudadana estará a cargo de articular el Plan Maestro de Espacio Público con los presupuestos participativos.

Las empresas públicas metropolitanas, administraciones zonales, institutos y entidades municipales, de conformidad a sus competencias deberán ejecutar lo dispuesto en el Plan Maestro de Espacio Público.

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

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

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

### PARÁGRAFO I

### DE LA PLANIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO

1. **De la planificación del sistema vial cantonal urbano.-** La planificación del sistema vial cantonal se corresponderá a los planes viales zonales contenidos en el Plan Maestro de la Movilidad. Esta planificación tiene por objeto el desarrollo e implementación de proyectos de infraestructura vial, con el propósito de mejorar las condiciones de movilidad y accesibilidad urbana y rural, mediante la integración de redes viales.

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

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito planificará la vialidad cantonal en las categorías local, colectora, arterial y expresa, en el ámbito de sus competencias, a través de un instrumento de planificación que será aprobado por el Concejo Metropolitano y actualizado siguiendo el proceso establecido para el efecto.

Los mapas producto de la planificación vial, de la que trata el presente parágrafo corresponden a: i) la vialidad existente, ii) trazados viales aprobados y iii) líneas de intención proyectadas.

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

La planificación de las vías de categoría local urbana estará a cargo de la administración zonal correspondiente; en el caso de las vías locales en las cabeceras de las parroquias rurales que se encuentren en clasificación de suelo urbano, la ejecución de esta competencia se coordinará con los gobiernos parroquiales rurales.

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

1. **Procedimiento para aprobar la planificación de la vialidad local urbana.-**  Las administraciones zonales planificarán las vías de su competencia en base a los lineamientos emitidos por la entidad responsable de la movilidad.

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

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

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

1. **Actualización de la planificación de la vialidad local urbana.-** Las administraciones zonales deberán actualizar y remitir la planificación de las vías de su competencia, cada año contado desde la aprobación de la primera planificación.

La planificación vial de competencia de las administraciones zonales, se actualizará conforme el procedimiento determinado en el artículo precedente.

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

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

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

1. **De los trazados viales.-** El trazado vial es el diseño de una vía existente o proyectada, teniendo en cuenta la forma geométrica que tendrá con relación al servicio que prestará, sus dimensiones físicas y su relación con el terreno.
2. **Aprobación de los trazados viales.-** Las propuestas de trazados viales serán aprobadas por la entidad encargada de la movilidad, a través de resolución administrativa, previa validación de cumplimiento de reglas técnicas por parte de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda.

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

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

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

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

1. **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 que contemplan en la normativa nacional vigente, y los estándares que se emitan para el efecto, según la categorización de cada vía.

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

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

## SECCIÓN III

## DE LA GESTIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

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

Para la aplicación del presente capítulo se entenderá lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

1. **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.
2. **Financiamiento para el desarrollo del espacio público.-** El financiamiento para el desarrollo del espacio público podrá provenir de la gestión propia que las entidades encargadas de su administración efectúen, de un porcentaje de presupuesto municipal destinado para el efecto, de la gestión de los instrumentos de gestión del suelo como unidades de actuación urbanísticas, instrumento de cargas y beneficios, banco de suelo, o de los recursos provenientes del valor por concepto de concesión onerosa de derechos siempre y cuando exista un proyecto que se haya calificado para formar parte del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.

## SECCIÓN IV

## DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y LA NORMA TÉCNICA DEL ESPACIO PÚBLICO

1. **Estándares urbanísticos y normas técnicas del espacio público.–** La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda será la responsable de elaborar, modificar y actualizar los estándares urbanísticos y las normas técnicas del sistema de espacio público en concordancia a la categorización del sistema de espacio público y en coordinación con las entidades municipales competentes.
2. **Estándares urbanísticos de espacio público.-** Los estándares que se elaboren y cuya aplicación afecten al espacio público, considerarán al menos los siguientes aspectos:
3. Suelos de cesión en los procesos de habilitación de construcción y urbanización en los componentes que corresponde al espacio público.
4. Parámetros urbanísticos de dotación de espacios públicos para movilidad y áreas verdes de recreación activa y pasiva.
5. Accesibilidad al medio físico y al espacio público.
6. Relación entre suelo de propiedad pública y privada, relacionado al sistema de espacio público.
7. **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:
8. Accesibilidad y circulación: Incluye la intermodalidad, accesibilidad universal, seguridad vial.
9. Seguridad: Iluminación de calidad, espacios vivos y activos, y todas las estrategias de diseño urbano que mejore la percepción de seguridad.
10. 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.
11. Cohesión social: Condiciones para espacios polifuncionales, lúdico, ocio, contemplación, encuentro, recreación, culturales, otros.
12. Ecología y ambiente: Equilibrio con ecosistemas urbanos y patrimonio natural; estrategias de diseño urbano sensible al agua; vegetación urbana.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. Actividades en general que se desarrollen en espacio público que se requiera regulación.

# CAPÍTULO X

# REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

1. Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.-
   1. Son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad.
   2. Se emitirán bajo la denominación de “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” y podrán ser modificadas vía Resolución Administrativa de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda atendiendo las necesidades de la gestión.
   3. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus órganos, organismos y entidades competentes hará cumplir lo dispuesto en esta Sección, en los instrumentos de planificación y en las Reglas Técnicas que se expidan en aplicación del mismo.

# 

# CAPÍTULO XI

# INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO

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

**CAPÍTULO XII**

**CONTROL DE LA HABILITACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

## SECCIÓN I

## CONTROL TERRITORIAL

1. **Objetivos del control territorial.-** 
   1. El control del uso y gestión del suelo persigue los siguientes propósitos:

Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes.

Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias metropolitanas urbanísticas.

Establecer las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

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

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

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

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

## SECCIÓN II

## INSTRUMENTOS DE CONTROL TERRITORIAL

1. Instrumentos institucionales de control territorial.- Son instrumentos para el control de la habilitación del suelo y la edificación los siguientes:
2. Controles aleatorios.
3. Supervisión al proceso de control.
4. Inspecciones regulares y especiales.
5. **Controles aleatorios.-**  Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la entidad competente, realizará los controles aleatorios en los términos previstos en el régimen administrativo de licenciamiento metropolitano urbanístico.

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

1. **Supervisión técnica de las entidades colaboradoras.-** El ente responsable del control tendrá bajo su responsabilidad, el proceso de verificación del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas en la emisión de los certificados de conformidad, por parte de las Entidades Colaboradores Acreditadas para el efecto. El control lo realizará a través de las unidades a su cargo, de oficio o por pedido de las autoridades administrativas otorgantes de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas.
2. **Inspecciones especiales.-** Se podrán realizar inspecciones por parte de la entidad encargada del territorio y los niveles de desconcentración permitidos, previa solicitud Edilicia o a pedido del Alcalde Metropolitano, ante cualquier requerimiento.

# CAPÍTULO XIII

# INFRACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS

## SECCIÓN I

## EN HABILITACIÓN DEL SUELO

### PARÁGRAFO I

### INFRACCIONES LEVES

1. **Infracciones leves.-** Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde el 10 por ciento de un salario básico unificado, hasta un máximo del 50 por ciento de un salario, 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:
   * 1. Fraccionar un terreno sin autorización, sin que aquello se oponga a la edificabilidad y uso de suelo vigentes; y,
     2. Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que, contando con autorización, incumplan o exceden lo permitido en la misma.
     3. Obstaculizar el control metropolitano;
     4. Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros;
     5. No contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores; y,
     6. No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras.
     7. No publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, de conformidad a lo previsto en el régimen de suelo.
2. **Correctivos.-** Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y las medidas cautelares se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

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

n/a: no aplica.

### PARÁGRAFO II

### INFRACCIONES GRAVES

1. **Infracciones graves.-** Constituyen infracciones graves derivadas de habilitación del suelo, y serán sancionadas con una multa equivalente entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos o derrocamientos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de orden civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:
2. Fraccionar un terreno en suelo rural y con fines comerciales en más de diez lotes;
3. Fraccionar un terreno con fines comerciales en áreas de protección ecológica o de riesgo;
4. Fraccionar un terreno con fines comerciales incumpliendo con la edificabilidad y uso principal vigentes;
5. Publicitar o promocionar de cualquier forma y por cualquier medio, la venta de lotes sin haberse autorizado previamente la urbanización o subdivisión objeto de la venta;
6. Ocasionar daños a personas o bienes de terceros por no contar con condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obras, infracción que será sancionada con el máximo de la pena establecida además de la suspensión inmediata de la obra y reintegro al estado original; y,
7. Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos, infracción que se sancionará con el máximo de la pena establecida además de la suspensión inmediata de la obra y reintegro al estado original; y,
8. Cuando el fraccionamiento sea sin fines comerciales, la multa será la establecida en el COOTAD.
9. **Correctivos.-** Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones muy graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

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

n/a: no aplica.

1. Previo a disponer los correctivos correspondientes, la autoridad sancionadora deberá solicitar un informe preceptivo a su unidad técnica.
2. En el caso de reincidencia en el cometimiento de la infracción o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, se establecerá el máximo del valor establecido en la sanción pecuniaria correspondiente. Así mismo, la autoridad sancionadora solicitará a la autoridad administrativa otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, que proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

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

## SECCIÓN II

## EN EDIFICACIÓN

### PARÁGRAFO I

### INFRACCIONES LEVES

### 

1. Infracciones leves.- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde el 10 por ciento de un salario básico unificado, hasta un máximo del 50 por ciento de un salario, 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:
2. Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas establecidas en los planos arquitectónicos, y la autorización o permiso de construcción correspondiente, siempre y cuando estas especificaciones se refieran a:
   1. Dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares.
   2. Dimensiones mínimas en los pozos de iluminación y ventilación
   3. Dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público.
   4. Dimensiones internas mínimas en espacios habitables.
   5. Pendiente referencial.

b) Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes;

c) Ocupar el espacio público con equipos, materiales y/o escombros, con exclusión de aceras, cuya regulación se encuentra prevista en una ordenanza especial.

d) No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente.

e) Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requerido en la normativa local y nacional.

f) No publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, de conformidad a lo previsto en el régimen de suelo.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Infracción artículo 188, literal: | Plazo para correctivo (días) | Correctivo | Medidas preventivas a aplicar |
| A | 30 | Remediación o Derrocamiento si aplica | n/a |
| B | 30 | Remediación o Derrocamiento si aplica | Suspensión temporal de la obra, hasta remediación. |
| C | Inmediato | Desocupación del espacio público | Suspensión temporal de la obra, hasta remediación. |
| D | n/a | Remediación | Suspensión temporal de la obra, hasta remediación. |
| E | 30 | Remediación | Suspensión temporal de la obra, hasta remediación. |
| F | Inmediato | Remediación | Suspensión temporal de la obra, hasta remediación. |

n/a: no aplica.

### PARÁGRAFO II

### INFRACCIONES GRAVES

1. Infracciones graves.- Constituyen infracciones graves derivadas de edificación, y serán sancionadas con una multa equivalente entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos o derrocamientos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de orden civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:
   * 1. Edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo.
     2. Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional;
     3. Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente;
     4. Edificar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros;
     5. Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes;
     6. Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo, daños a bienes de uso público;
     7. Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación y los permisos de construcción correspondientes;
     8. Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS P. Baja y COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;
     9. Edificar sin cumplir con las normas locales y nacionales de accesibilidad universal.
     10. Edificar sobre fajas de protección de quebradas, taludes y ríos;
     11. Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional;
     12. Edificar sin respetar los retiros determinados en la edificabilidad respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa metropolitana;
     13. Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional;
     14. Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;
     15. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;
     16. Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa local y nacional;
     17. Adosamiento no autorizado a terceros.
     18. Obstaculizar las inspecciones de control metropolitano correspondientes.
2. **Correctivos.-** Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones muy graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Infracción artículo 190, literal: | Plazo para correctivo (días) | Correctivo | Medidas preventivas a aplicar |
| A | 30 | Remediación | Suspensión temporal de la obra hasta la remediación |
| B | 30 | Remediación | Suspensión temporal de la obra hasta la remediación |
| C | n/a | Derrocamiento | n/a |
| D | 15 | Derrocamiento | n/a |
| E | 60 | Remediación | Derrocamiento |
| F | 30 | Remediación | Suspensión temporal de la obra hasta la remediación |
| G | 30 | Derrocamiento de áreas edificadas en exceso | n/a |
| H | 30 | Derrocamiento de áreas edificadas en exceso | n/a |
| I | 30 | Remediación | Suspensión temporal de la obra hasta la remediación |
| J | 21 | Derrocamiento de áreas construidas sobre faja de protección | n/a |
| K | 30 | Remediación | Suspensión temporal de la obra hasta la remediación |
| L | 15 | Derrocamiento de áreas construidas en exceso | n/a |
| M | 30 | Derrocamiento | n/a |
| N | 15 | Remediación | Suspensión temporal de la obra hasta la remediación |
| O | n/a | Remediación o Derrocamiento si aplica | Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o derrocamiento |
| P | 30 | Remediación o Derrocamiento si aplica | Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o derrocamiento |
| Q | n/a | Derrocamiento | Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o derrocamiento |
| R | n/a | Suspensión temporal de la obra | n/a |

n/a: no aplica.

1. La autoridad sancionadora, previamente a disponer los correctivos correspondientes deberá solicitar un informe preceptivo a su unidad técnica.
2. En el caso de reincidencia en el cometimiento de la infracción o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, se sancionará con el máximo del valor establecido. Así mismo, la autoridad sancionadora solicitará a la autoridad administrativa otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, que proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** El acuerdo entre particulares que establezca condiciones relativas al uso y ocupación del suelo a las que se refiere el Título I “Del régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito”, que no afecte derechos de terceros, que se encuentre enmarcado en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, es oponible únicamente entre las partes.

**SEGUNDA.-** Las modificatorias a la edificabilidad aprobada por el Concejo Metropolitano, en aplicación del presente Título, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, y polígonos, sin que esto implique cambios a las asignaciones establecidas en los mapas y demás instrumentos de planificación, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en la base de datos georeferenciada, para la correcta emisión de los Informes de Regulación Metropolitana

**TERCERA.-** Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano se requiera la intervención de un profesional para la obtención de una licencia metropolitana urbanística respectiva, éste deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro del título correspondiente en los formularios normalizados.

Los Profesionales Técnicos competentes serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas, estándares urbanísticos y reglas técnicas vigentes y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con su firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las normas constructivas vigentes.

**CUARTA.-** La información cartográfica sobre gestión de riesgos, orientada a definir la mitigabilidad del riesgo en zonas susceptibles a diferentes amenazas, para efectos de aplicación del presente instrumento deberá ser definida en el Plan Metropolitano de Gestión de Riesgos.

**QUINTA**.- Forma parte de la presente Ordenanza Metropolitana el anexo adjunto que contiene el instructivo con los requisitos previos para la aprobación y modificación de trazados viales, por parte del ente responsable de la movilidad; anexo que podrá ser modificado vía resolución administrativa emitida por la misma autoridad.

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

Para las actividades económicas antes descritas, a excepción de las tipologías CM1A, solo podrán seguir funcionando aquellos establecimientos que hubieren presentado una solicitud de LUAE y obtenido el comprobante de ingreso de trámite emitido por la autoridad administrativa otorgante competente, hasta que la misma otorgue o no la licencia.

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

**OCTAVA.-**  Reemplácese la palabra “zonificación” por “edificabilidad” en el texto del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**NOVENA.**- El factor "*alfa*" de la fórmula para el cálculo del valor de la Concesión Onerosa de Derechos deberá ser ajustado como mínimo cada dos años de acuerdo con la dinámica económica del país, y su modificación estará siempre sustentada con estudios técnicos elaborados por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, basados en variables macroeconómicas. Dicho ajuste deberá ser aprobado a través de resolución del Concejo Metropolitano.

**DÉCIMA.-** Para los años 2021 – 2022, en virtud de la situación económica nacional como consecuencia de la crisis sanitaria producto de la COVID-19, el porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo (α) tomará el valor del 10%. Este porcentaje será revisado mediante informes de las entidades encargadas del territorio, hábitat y vivienda, del desarrollo productivo y la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**DÉCIMA PRIMERA.-** Desígnese a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como el Operador Urbano a cargo de la ejecución de los instrumentos de planificación y gestión que le correspondan conforme las competencias establecidas en el presente instrumento.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** A partir de la suscripción de la presente ordenanza metropolitana, los instrumentos relacionados al espacio público se reformarán en función a lo dispuesto en el parágrafo del Espacio Público. La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda estará a cargo de velar por el cumplimiento de la presente disposición.

**DÉCIMO TERCERA.-** 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 referidos a: Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, asignación de datos de zonificación a predios con zonificación ZC, cambios de zonificación en equipamientos, predios con resolución de análisis de potencialidad de número máximo de viviendas, y licencias urbanísticas obtenidas, no generarán modificaciones a la información cartográfica aprobada por el PUGS, sin embargo serán registradas de manera independiente a través de una nueva capa cartográfica y generará una nota en el Informe de Regulación Metropolitana para efectos del cumplimiento de la normativa asignada y su utilización, sin perjuicio de las asignaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**DÉCIMA TERCERA.-** Deróguese toda disposición contenida en Ordenanza, resolución y reglamento que se opongan a la presente Ordenanza.

**DISPOSICIONES REFORMATORIAS**

**PRIMERA.-** Incorpórese en las notas constantes al pie del cuadro No. 7, Requerimiento mínimo de estacionamientos de vehículos livianos por usos (2), de la viñeta *"Cálculo del número de estacionamiento"*, del documento Anexo al Libro IV, Libro IV.1, Título I del Régimen Administrativo del Suelo, Código RT-AU Anexo, la siguiente nota:

*"9. Los proyectos a desarrollarse en lotes comprendidos en las zonas con edificabilidades generales máximas, deberán calcular el número de estacionamientos observando las siguientes condiciones:*

1. *El número máximo de estacionamientos no debe exceder el veinte por ciento (20%) del número mínimo de estacionamientos establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo (RT-AU) vigentes.*
2. *Las dimensiones de los puestos de estacionamiento para vehículos livianos no podrán exceder los valores de seis metros (6.00 m.) de largo por tres metros (3.00 m.) de ancho.*
3. *Se podrá tener una (1) unidad de estacionamiento por vivienda.*

*Los proyectos que apliquen a cualquier tipo de edificabilidad, podrán reducir o incluso eliminar el número de estacionamientos previstos en esta nota.”*

**SEGUNDA.-** Incorpórese al pie del cuadro No. 17 *"Resumen de Requerimientos"*, de la viñeta referida a las reglas técnicas e instrumentos de planificación en materia de régimen de propiedad horizontal del documento Anexo al Libro IV, Libro IV.1, Título I del Régimen Administrativo del Suelo, Código RT-AU Anexo, la siguiente nota:

*"1. Los proyectos que apliquen a la edificabilidad máxima, correspondientes a edificios residenciales y de oficinas, pertenecientes a los grupos D, E y F podrán reducir el área de las zonas recreativas (áreas verdes) en hasta un cincuenta por ciento (50%) en edificabilidad máxima, de la superficie requerida por unidad de vivienda u oficina, sin perjuicio del puntaje adicional que obtendrán en el estándar de edificabilidad.*

*2. Los proyectos que apliquen a la edificabilidad máxima, que incorporen unidades de vivienda que integren los espacios de cocina, lavado y secado, sala-comedor y dormitorio en un área no menor a veinte metros cuadrados (20 m2), contabilizarán por cada tres unidades de vivienda seis metros cuadrados (6 m2) de áreas recreativas (áreas verdes) como mínimo obligatorio."*

**TERCERA.-** En la viñeta *“Cerramientos”* del documento Anexo al Libro IV, Libro IV.1, Título I del Régimen Administrativo del Suelo correspondiente a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, incorpórese la siguiente subviñeta:

*"Los proyectos que apliquen a la edificabilidad máxima, independientemente de su uso de suelo, deberán integrar el retiro frontal con la acera, garantizando que el acceso peatonal al edificio se desarrolle al mismo nivel de la acera con una pendiente máxima que respete las especificaciones de accesibilidad universal de la normativa vigente."*

**CUARTA.-** Incorpórese una nota al Cuadro No. 18 denominado *"Dimensiones mínimas de espacios y dotación mínima eléctrica para uso residencial"* documento Anexo al Libro IV, Libro IV.1, Título I del Régimen Administrativo del Suelo correspondiente a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, que diga lo siguiente:

*"2. Los proyectos que apliquen a la edificabilidad máxima, las dimensiones mínimas podrán integrar los espacios de cocina, lavado y secado, sala-comedor y dormitorio, en un área no menor a veinte metros cuadrados (20 m2), a la cual se agregará una batería sanitaria cuya dimensión mínima será la prevista en este cuadro. En este caso, la dotación mínima eléctrica corresponderá a las características de eficiencia energética que sean parte del proyecto calificado."*

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** En el plazo de noventa (90) días contados a partir de la sanción del presente instrumento, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emitirá la Resolución que contenga los requisitos y lineamientos para el desarrollo, implementación y aprobación de planes complementarios.

**SEGUNDA.-** En un plazo de sesenta (60) días contados a partir de la expedición del presente instrumento, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda expedirá el instructivo técnico para la definición de adosamientos en sectores con formas de ocupación pareada, a ser aplicado por parte de las Administraciones Zonales.

**TERCERA-** En el plazo de noventa (90) días contados desde la sanción de este instrumento, la Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá presentar el proyecto de Ordenanza que establezca los requisitos, parámetros y procedimientos para los procesos de regularización de asentamientos humanos para regularización prioritaria.

**CUARTA.-** En el término de treinta (30) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, el ente responsable de la Movilidad deberá emitir la Resolución que contenga los lineamientos técnicos y procedimentales, así como los términos para la presentación de la planificación vial que contenga vías de jerarquía local urbanas y rurales y colectoras rurales por parte de las administraciones zonales.

**QUINTA.-** En el término de ciento veinte días (120) días contados desde que el ente responsable de la Movilidad emita los lineamientos técnicos y procedimentales para la presentación de la planificación de la vialidad, las administraciones zonales del Distrito Metropolitano de Quito, deberán presentar al ente responsable de la movilidad, los planes viales de la circunscripción de los territorios de cada administración.

**SEXTA.-** En el término de treinta (30) días a partir de la aprobación de los Planes Viales por parte del Concejo Metropolitano, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda registrará las afectaciones viales de lotes, en los respectivos Informes de Regulación Metropolitana – IRM.

**SÉPTIMA.-** En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, emitirá los instructivos administrativos para la aplicación de los siguientes instrumentos: reajuste de terrenos; fraccionamiento, partición o subdivisión; integración inmobiliaria; cooperación entre partícipes; declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria.

**OCTAVA.-** En el plazo de un (1) año contado a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, emitirá los instructivos administrativos para la aplicación del instrumento de adquisición preferente.

**NOVENA.-** En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, emitirá el proyecto de ordenanza que desarrolla el instrumento de gestión del suelo - Derecho de Superficie.

**DÉCIMA.-** En el término de noventa (90) días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, emitirá los instructivos para la aplicación del sistema de puntaje de los estándares sostenibles y patrimoniales; y, presentará al Concejo Metropolitano el proyecto de ordenanza que desarrolle y emita los instructivos administrativos para la aplicación del Instrumento de Financiamiento para la Rehabilitación Patrimonial.

**DÉCIMA PRIMERA.-** En el término de sesenta (60) días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, emitirá los flujos de todas las formas de pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos.

**DÉCIMO SEGUNDA**.- 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 realizar los ajustes cartográficos que incluyan accidentes geográficos.

**DÉCIMO TERCERA.**- En el plazo de 90 días contados a partir de la expedición del presente instrumento, 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.

**DISPOSICIÓN FINAL**

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