

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza Metropolitana 0352, correspondiente al Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano, establece en la Disposición Transitoria Primera que, el Plan regirá hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2022. La revisión del Plan Especial se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano de Quito para su aprobación, mediante ordenanza.

Por este motivo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conforme el período previsto en la disposición precitada, ha iniciado el proceso de revisión quinquenal del instrumento normativo, que apunta identificar los puntos críticos a través del diagnóstico, los cuales dificultan la aplicación del instrumento vigente y determinar las acciones y estrategias con el objetivo de reforzar y mejorar las problemáticas determinadas. El análisis técnico ha permitido identificar los siguientes puntos críticos que serán modificados a través del presente instrumento.

1: Tamaño del lote mínimo

Actualmente la disparidad de lotes, geometría y dimensiones no permiten conseguir el área requerida para el cumplimiento de lotes mínimos del instrumento vigente; por tanto existe una imposibilidad de tramitar permisos (LMU 10 y LMU 20) para predios en los polígonos de tratamiento urbanístico del área de transformación urbanística.

El problema, por tanto, radica en: 1) la dificultad práctica y operativa de integrar lotes menudos y densos hasta alcanzar, bajo la figura de Propiedad Horizontal de los lotes integrados, las superficies mínimas de lotes exigidas por la norma y 2) la imposibilidad de acometer con tareas constructivas superiores a 40 m² al no alcanzar los requerimientos urbanísticos exigidos por la ordenanza. La combinación de esto, ha conducido a reclamos por parte de propietarios de predios pertenecientes a las diferentes unidades de gestión.

De este análisis se deriva que el mayor desafío de aplicabilidad de la norma se focaliza en los polígonos de tratamiento de redesarrollo donde, el alto grado de fraccionamiento predial y la heterogeneidad y/o diversidad de los regímenes de propiedad, dificulta las tareas de unificación o integración parcelaria exigidas por la norma para acometer con la aprobación de intervenciones urbanas y arquitectónicas; por tanto se requiere de un fuerte sistema de incentivos que promuevan las integraciones y el desarrollo urbanístico.

2. Vivienda de Interés Social (VIS).

La obligatoriedad establecida en los artículos 40 y 41 *Normas Específicas para la Gestión de Sectores de Tratamiento de Nuevo desarrollo y Redesarrollo* respectivamente, en las cuales se exige que mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada en un PUA deberá ser calificada como vivienda de interés social (VIS) para todos los terrenos, en el caso de tratamiento de ND y solo para los terrenos iguales o mayores a 3.000 m², en el caso de tratamiento de RD.

El problema, por tanto, radica en: 1) La dificultad, representada en la generación -en el mismo predio-, al menos un 20% de VIS calculado a partir de la oferta total de vivienda prevista por el PUA, lo que obliga a los promotores inmobiliarios a incluir, dentro de su PUA, un 20% de viviendas con precio de venta de hasta \$ 40.000, restringiendo la flexibilidad (e incluso la viabilidad) financiera de las operaciones debido a los altos costos del desarrollo vertical (costos de estructuras, estacionamientos, ascensores, entre otros) que tienen como resultado precios de venta muy superiores al techo establecido por la política de VIS. 2) En la operación condominial del edificio, el reparto de expensas de mantenimiento exigidas por el régimen de propiedad horizontal, generalmente costoso para edificios en altura (mantenimiento y reparación de ascensores, sistemas contraincendios, eléctricos, seguridad, áreas comunales, etc.), conlleva gastos adicionales onerosos para las familias residentes en los departamentos calificados como VIS, dificultando el acceso al crédito hipotecario o la sostenibilidad del repago. 3) La dificultad de lograr el cierre financiero de las operaciones y la inviabilidad de comercializar soluciones inmobiliarias que combinan VIS/VIP y Vivienda comercial en edificios de altura ha conducido al estancamiento de importantes proyectos a pesar de la voluntad, manifestada por los promotores, de generar VIS bajo condiciones más flexibles de localización.

El problema, se radica en que el espíritu de inclusión social y económica, que se establece en el Plan Especial, no prevé otros canales para lograr tales objetivos. Sin embargo los propósitos de inclusión pueden ser alcanzados si están disponibles mecanismos alternativos y complementarios a los de exigibilidad de VIS, que permitan al sector privado optar por una variedad de alternativas para alcanzar los estándares de inclusión.

3: Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB)

No se ha consolidado la figura del ente Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB), ni se ha determinado con precisión las competencias y atribuciones así como los recursos del OUMB, como el ente competente para administrar la gestión de los procesos de transformación urbanística del Plan Especial Bicentenario.

El problema, por tanto, radica en: 1) La ausencia de una coordinación e intermediación entre el sector privado (promotores inmobiliarios), los propietarios de predios y el municipio; incluidas empresas y dependencias municipales con la finalidad

de estructurar las operaciones inmobiliarias públicas y privadas. Esto requiere de una amplia experiencia en los aspectos técnicos, financieros y legales de estructuración de proyectos inmobiliarios de escala y complejidad, lo cual no se ha evidenciado en la capacidad instalada de la EPMHV, designada como Operador Urbano. 2) La limitada capacidad de la actual operador se manifiesta en: la ausencia de un equipo técnico multidisciplinario y con experiencia en el nuevo modelo de gestión de suelo y estructuración de negocios; la carencia de herramientas operativas que permitan administrar la estructuración e implementación de las operaciones, la carencia de medios tecnológicos que apoyen la toma de decisiones financieras y técnicas entre otros aspectos que confluyen en una debilidad institucional para asumir el complejo proceso de transformación urbanística, se incluye la falta de mecanismos operativos y administrativos ha impedido el desarrollo de algunas actuaciones urbanísticas simples. 3) El OUMB no se ha posicionado en el mercado inmobiliario como un oferente de oportunidades o un agente técnico de concertación capaz de promover un portafolio de proyectos atractivo a los inversionistas o a los propietarios del suelo. No cuenta con una estrategia de marketing que proyecte las potencialidades de desarrollo del plan ni una imagen gerencial que incremente su credibilidad ante los agentes económicos.

4: Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios (CYB).

El problema, radica en: 1) El sistema de reparto de cargas y beneficios no permite estimar con precisión los costos asociados a la adquisición de derechos urbanísticos, ya que la fórmula y método de cálculo no está explícitamente desarrollada debido a la ausencia de un modelo matemático que permita estimar con precisión los montos a pagar por los beneficios urbanísticos asociados a derechos adicionales de construcción; 2) No existe una cuantificación específica de las cargas urbanísticas en las Unidades de Gestión, es decir, de los costos del desarrollo urbano exigibles a los promotores o al desarrollador privado que permita identificar con claridad sus contribuciones y aportes a la consolidación de la infraestructura pública del plan. Por lo tanto, el desarrollador inmobiliario tiene incertidumbre de los costos y beneficios exigidos por el plan lo cual agrega desconfianza a las estimaciones financieras y de rentabilidad de las operaciones. En este sentido, se establece una definición sobre las cargas imputables en cada Unidad de Gestión, y que a su vez las mismas podría cambiar en función de los desarrollos arquitectónicos; pero que mantienen un mínimo distanciamiento entre las propuestas definitivas y las constantes en este instrumento, que se derivarán propiamente por el análisis detallado de la implementación de los proyectos arquitectónicos.

5: Proyecto Urbano Arquitectónicos Especiales (PUAE).

En el área de transformación urbanística (anillo 2), no se ha implementado ninguna iniciativa de desarrollo urbanístico en relación al instrumento de planificación denominado Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE).

El problema, radica en: 1) Que los mecanismos de intervención de suelo, para el anillo de transformación urbana, se establecen únicamente a través de las Unidades de Gestión; a excepción del PUAE que se localiza en el área del Centro de Convenciones, anillo (1). Por consecuencia, el mismo cuerpo normativo de la presente ordenanza, imposibilita la aplicación de iniciativas de proyectos PUAE en todos los polígonos de los diferentes tratamientos a excepción del anillo (3). El área de transformación urbanística (anillo 2) del Plan Especial, requiere incentivos que promuevan el desarrollo y la atracción inmobiliaria para implementar iniciativas de proyectos que detonen la transformación urbanística esperada; en consecuencia, se requiere de una flexibilización de la normativa que posibilite el desencadenamiento de la transformación en función de la aplicación de proyectos PUAE en todos los tratamientos del área de transformación urbanística (anillo 2), que aporten y complementen a los lineamientos establecidos de la presente ordenanza. Por este motivo, se establecerá estas posibilidades en la presente propuesta para el modelo de gestión del suelo del Plan Especial Bicentenario.

En función de los puntos críticos determinados en el diagnóstico del instrumento normativo, se establece la siguiente reforma que apunta a la flexibilización del instrumento normativo y del modelo de gestión de suelo constante en la Ordenanza Metropolitana No.352 del Plan especial Bicentenario, para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo del entorno urbano.

Visto el Informe N °..... de de 2017, emitidos por la Comisión de Suelo del Concejo Metropolitano de Quito.

CONSIDERANDO

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República (en adelante Constitución) las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, el Art. 95 de la Constitución de principios de la participación señala que las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará pro los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria;

- Que, el artículo 264 numeral 1 de la Constitución de la República (en adelante Constitución) establece como competencias de los gobiernos municipales "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";
- Que, el artículo 376 de la Constitución establece: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado";
- Que, el literal f) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en concordancia con el literal f) del artículo 84 del mismo cuerpo normativo, establece, que, entre, otras, es función del gobierno autónomo descentralizado municipal: "(...) f) ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios público y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad (...)";
- Que, el literal a) del artículo 55 del COOTAD, en concordancia con el artículo 85 del mismo cuerpo normativo, establece como una competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de: " 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";
- Que, los literales a) y x) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con los literales a) y v) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, establecen como atribuciones del Concejo Municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas"; y, "x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra (...)";
- Que, el Art. 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece como una de las funciones del gobierno autónomo del distrito metropolitano la de: "c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales";
- Que, el artículo 90 del COOTAD, inciso tercero establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales;
- Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS, señala que la ley tiene por objeto fijar las reglas y principios generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, el hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno;
- Que, el artículo 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), establece los principios rectores y derechos orientadores del ordenamiento territorial y planeamiento del uso y de gestión del suelo;
- Que, el artículo 10 la LOOTUGS, señala que el objeto del ordenamiento territorial es: 1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio. 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio. 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación de ejecución de políticas públicas;

- Que, el artículo 71 de la LOOTUGS, establece que 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, particularmente cuando: se transforma el suelo rural en urbano; se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana; se modifican los usos del suelo; se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo;
- Que, el artículo 73 de la LOOTUGS, establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas;
- Que, los numerales 1, 2 y 3 del artículo 90 de la LOOTUGS, establece atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitano para el uso y gestión del suelo;
- Que, lo establecido en Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contrapongan a la LOOTUGS;
- Que, los numerales 4 y 12 del artículo 5 del Código Orgánico del Ambiente (en adelante Código del Ambiente), establece que la población tiene derecho a vivir en un ambiente sano, comprendiéndose, la conservación, preservación y recuperación de los recursos hídricos, cuencas hidrográficas y caudales ecológicos asociados al ciclo hidrológico; así como la implementación de planes, programas, acciones y medidas de adaptación para aumentar la resiliencia y reducir la vulnerabilidad ambiental, social y económica frente a la variabilidad climática y a los impactos del cambio climático, así como la implementación de los mismos para mitigar sus causas;
- Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece las disposiciones del Régimen Urbanístico del DMQ, es decir, regular dentro de los límites de sus circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación;
- Que, el artículo 15 de la Ordenanza Metropolitana 172 del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ, establece que la recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza;
- Que, el artículo 21 de la Ordenanza Metropolitana 172 del Régimen Administrativo del Suelo del DMQ (en adelante Régimen Administrativo del Suelo), establece los instrumentos complementarios que forman parte del sistema de planificación territorial del MDMQ;
- Que, el artículo 71 del Régimen Administrativo del Suelo, establece que los proyectos de reestructuración parcelaria, son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y se realizarán entre lotes de cuerpo cierto de propiedad metropolitana y particular o entre lotes de cuerpo cierto particulares;
- Que, la Ordenanza Metropolitana 0352, correspondiente al Plan Especial Bicentenario, en la Disposición Transitoria Primera establece que, el Plan regirá hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2022. La revisión del Plan Especial se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo y Espacio Público de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano de Quito para su aprobación, mediante ordenanza; por este motivo la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conforme el período previsto en la disposición precitada, ha iniciado el proceso de revisión quinquenal que apunta a reforzar y mejorar los puntos críticos que dificultan la aplicación del instrumento;
- Que, el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, establece al Parque Bicentenario y su entorno urbano como una centralidad de carácter Global (Atractor Global 03);
- Que, la Resolución A010, del 31 de marzo de 2011, la Alcaldía Metropolitana del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, faculta a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la formulación de políticas públicas territoriales respecto al uso y aprovechamiento de suelo, hábitat y vivienda le asigna la misión de ejercer la rectoría de las políticas públicas metropolitanas en los ámbitos de ordenamiento territorial, hábitat y vivienda; planificar y gestionar el desarrollo territorial del DMQ;

Que mediante Resolución del Concejo Metropolitano No. 408-2012 del 11 de julio de 2012 se aprobó el proyecto general del Parque de la Ciudad que será consolidado en el terreno ocupado por el actual Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre;

Que, la presente propuesta de reforma al instrumento normativo, surgió de un análisis exhaustivo en función a la metodología de estudio elaborada en función a la determinación de nudos críticos que dificultan la aplicación de la normativa constante en el instrumento vigente, y de la revisión e implementación de desarrollos urbanísticos en el entorno urbano y en el Parque de la Ciudad; y de establecer una concordancia entre instrumentos de planeación de suelo y gestión del suelo, en el marco los instrumentos de planeamiento y gestión de los que se disponen en la LOOTUGS, acordes a la ley nacional vigente;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el art.57 letra a) y art.87, letra a) del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización y art.8, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito:

EXPIDE LA SIGUIENTE

ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO.352. DEL PLAN ESPECIAL BICENTENARIO PARA LA CONSOLIDACIÓN DEL PARQUE DE LA CIUDAD Y EL REDESARROLLO DE SU ENTORNO URBANO, SANCIONADA EL 01 DE FEBRERO DE 2013

Artículo 1.- En todo el texto de la ordenanza, en donde se refiera a Unidades de Gestión, se sustituirá por Unidades de Actuación Urbanística (UAU). Además, en donde se refiera a tratamiento de Nuevo Desarrollo se sustituirá por Desarrollo, Renovación por Consolidación, Redesarrollo por Renovación y Consolidación por Sostenimiento.

Artículo 2.- Sustitúyase el Cuadro 03.Tratamiento Urbanísticos del Artículo 23. Tratamientos urbanísticos por el siguiente:

**Cuadro No. 03
 Tratamientos Urbanísticos**

TRATAMIENTOS	DESCRIPCIÓN	POLÍGONOS	DELIMITACIÓN
DESARROLLO (D)	Se aplican a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamiento públicos necesarios.	D1	Av. La Prensa, lindero norte y oeste del área de transformación urbanística, costado norte Carlos V.
		D2	Av. La Prensa, costado sur Carlos V., lindero sur y oeste del área de transformación urbanística.
		D3	Base Aérea (parcialmente)
		D4	Club de Golf -- Av. Galo Plaza, calle Rafael Ramos, Parque.
		D5	Isaac Albéniz, El Morlan, El Inca, prolongación Mozart hasta Av. El Inca.
		D6	Av. Cap. Rafael Ramos, Manuel Lizarzaburo, lindero norte SECAP, Beethoven, Calle E2, calle E4.
RENOVACION (RN)	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	RN1	Av. La Prensa, calle Gualaquiza, Av. Amazonas (prolongación), calle N57C.
		RN2	Calle Rafael Aulestia, Av. Real Audiencia, Calle Leonardo

(108)
 244

TRATAMIENTOS	DESCRIPCIÓN	POLÍGONOS	DELIMITACIÓN		
	nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.		Murialdo, Calle Profirio Romero.		
		RN3	Av. Galo Plaza, calle Ramón Borja, Av. Real Audiencia (prolongación).		
		RN4	Av. Galo Plaza, calle Rafael Ramos, Labrador.		
		RN5	Av. 10 de Agosto, Av. El Inca, Av. Amazonas.		
		RN6 Y RN7	Av. La Prensa, calle Río Vuano, Av. Amazonas, calle Telégrafo I.		
		RN8	Av. La Prensa, límite occidental y sur del área de transformación urbanística, Cnl. Edmundo Carvajal.		
		RN9	Rafael Ramos, prolongación Pablo Paredes, Beethoven, prolongación Pablo Casals		
		RN10	Av. Cap. Rafael Ramos, Av. 6 de Diciembre, El Morlan, Isaac Albéniz, Manuel Lizazaburo, prolongación de Gonzalo Zaldumbide.		
		CONSOLIDACIÓN (CN)	Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructuras y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.	CN1	Terreno MDMQ (patio de retención vehicular pico y placa). Av. del Maestro, calles Gualaquiza, Tyarco, Tufiño.
				CN2	Av. La Prensa, Av. Fernández Salvador (prolongación), Av. Amazonas (prolongación)
CN3	Av. La Prensa, límite occidental y norte del área de transformación urbanística, Av. Fernández Salvador.				
CN4	Av. Real Audiencia, Av. Tufiño,				
CN5	límite del Parque.				
CN6	Av. La Prensa, calle Teniente Gonzalo Gallo, límite occidental FAE.				
CN7					
CN8	Av. Galo Plaza, Av. El Inca, calles Francisco Guarderas, Belisario Peña, Luis Banderas, De Los Pinos.				
CN9	Rafael Ramos, E4, Beethoven, prolongación Pablo Paredes.				
CN10	Av. La Prensa, Av. El Inca, Av. 10 de Agosto, calle Telégrafo I.				

TRATAMIENTOS	DESCRIPCIÓN	POLÍGONOS	DELIMITACIÓN
		CN11	Se localiza entre el lado norte; la Calle Tufiño; al lado este y sur: la calle Gualaquiza, el lado oeste: Av. De La Prensa.
SOSTENIMIENTO (S)	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 requieren de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.	S1	Área del plan excepto el área de transformación urbanística.

Parágrafo: Refiérase al Plano Reformado 08. Tratamientos Urbanísticos.

Artículo 3.- Sustitúyase el Artículo 24. Normas Urbanísticas para los tratamientos urbanísticos, con el siguiente texto:

“Artículo 24.- Normas Urbanísticas para los tratamientos urbanísticos: Normas relativas al aprovechamiento urbanístico, ocupación y volumetría:”

**Cuadro No. 04
Asignación de Ocupación de Suelo y Edificabilidad**

TRATAMIENTOS	ZONIFICACION	ALTURA MÁXIMA		RETIROS MÍNIMOS (mts)			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL	HABILITACIÓN DEL SUELO	
		PISOS	METRO S	F	L	P	(Mts)	%	%	LOTE MÍN.	FRENTE MÍN.
Desarrollo	ZC	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
	A1006-35	6	24	5	5	5	10	35	210	1000	20
	A1008-35	8	32	5	5	5	10	35	280	1000	20
	A1512-35	12	48	6	6	6	12	35	420	1500	30
	A2510-35	10	40	8	8	8	12	35	350	2500	35
	A2512-35	12	48	8	8	8	12	35	1050	2500	35
	A5016-25	16	64	6	6	6	12	35	560	1500	30
	A5020-25	20	80	10	10	10	15	25	500	5000	45
Renovación	A606-35	6	24	5	5	5	10	35	210	600	15
	A810-35	10	40	5	5	5	10	35	350	800	20
	A812-35	12	48	5	5	5	10	35	420	800	20
	A1006-35	6	24	5	5	5	10	35	210	1000	20
	A1008-35	8	32	5	5	5	10	35	280	1000	20
	A1010-35	10	40	5	5	5	10	35	350	1000	20
	A1012-35	12	48	5	5	5	10	35	420	1000	20
	A1516-35	16	64	6	6	6	12	35	560	1500	30
	A2020-35	20	80	7	7	7	12	35	700	2000	30
	A2520-35	20	80	8	8	8	12	35	700	2500	35
	A2025-35	25	100	7	7	7	12	35	875	2500	30

TRATAMIENTOS	ZONIFICACION	ALTURA MÁXIMA		RETIROS MÍNIMOS (mts)			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	COS TOTAL	HABILITACIÓN DEL SUELO	
		PISOS	METROS	F	L	P	(Mts)	%	%	LOTE MÍN.	FRENTE MÍN.
	A2530-25	30	120	8	8	8	12	35	1050	2500	35
Consolidación	A606-35	6	24	5	5	5	10	35	210	600	15
	A608-35	8	32	5	5	5	10	35	280	600	15
	A810-35	10	40	5	5	5	10	35	350	800	20
	A812-35	12	48	5	5	5	10	35	420	800	20
	A1010-35	10	40	5	5	5	10	35	350	1000	20
	A1010-35	10	40	5	5	5	10	35	350	1000	20
Sostenimiento	Se mantiene la normativa PUOS, sin embargo aplica la herramienta de Suelo creado, conforme el mapa No.10. Suelo Creado										

Parágrafo: Refiérase al Plano 07. Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo.

Además para la Forma de Ocupación y Edificabilidad, en lotes en reestructuración parcelaria, se considerarán los rangos de admisibilidad establecidos en el anexo técnico 10 del presente instrumento.

Artículo 4.- Incorpórese a las Ordenanza Metropolitana No. 352 el siguiente artículo:

"Artículo 56.- Aprovechamiento básico de edificabilidad.- se permite un aprovechamiento básico, en los predios que forman parte del anillo de transformación urbanística, para los casos en que una propiedad no cumpla con el área de lote mínimo establecido en el mapa No. 7. Asignaciones de Ocupación y Edificabilidad, de la siguiente manera:

- a) Se podrá edificar en lotes vacantes, con los siguientes coeficientes 50% COS PB y 100% COS TOTAL únicamente para los lotes vacantes en el polígono de tratamiento de Consolidación (CN5) y para los lotes vacantes del anillo 2 de transformación urbanística que no dispongan de una LMU 20 vigente, en cuyo caso se observarán las asignaciones de uso y ocupación de suelo constantes en dicha licencia.
- b) En las edificaciones existentes, se podrán realizar intervenciones orientadas a precautelar las condiciones físicas del conjunto arquitectónico por riesgo de deterioro, derrumbe, patologías demostradas; además se podrán realizar mejoras de los espacios arquitectónicos existentes, mediante la certificación de conformidad de planos modificatorios y la respectiva licencia metropolitana urbanística, sin que esto implique ampliaciones a los coeficientes de ocupación.

El órgano responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, será el ente encargado de absolver consultas técnicas sobre la aplicabilidad de esta norma. Todas las intervenciones edilicias que se sujetaren a ésta norma, lo harán por única vez, y deberán cumplir las reglas técnicas de arquitectura conforme la ordenanza metropolitana vigente.

Artículo 5.- Incorpórese a la Ordenanza Metropolitana No. 352 el siguiente artículo:

"Artículo 57.- Implementación de Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE).- se podrán implementar Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE), en el área del Plan Especial Bicentenario, Plano No.01 Área del Plan Especial Bicentenario, y Plano 02 Zona de Transformación Urbanística; siempre que estos proyectos aporten a los objetivos de transformación urbanística del Plan Especial Bicentenario.

En el anillo (2), de transformación urbanística los PUAE, cumplirán con las obligaciones definidas como cargas urbanísticas. Los valores por concepto de concesión onerosa de derechos por efecto del PUAE, serán calculados en función de la fórmula de cálculo por valor residual del suelo prevista en esta ordenanza y serán destinados para la consolidación de los sistemas públicos de soporte del área del Plan Especial Bicentenario".

(105)
241

Artículo 6.- Sustitúyase el Artículo 29.- Estacionamientos, con el siguiente texto:

“Artículo 29.- Estacionamientos: En tratamientos de desarrollo, consolidación y renovación, los estacionamientos de los conjuntos habitacionales, serán localizados al interior de las manzanas, y se calcularán a razón de dos por cada tres viviendas de hasta 80 m2 como máximo, más un estacionamiento de visitas por cada diez viviendas. Para viviendas de mayor superficie se dotará con 3,5 estacionamientos por cada dos vivienda como máximo, más un puesto por cada diez viviendas para visitantes.

Se añadirá un puesto para parqueo de bicicletas por cada 200m2 de área útil.

Las playas de estacionamiento que se localicen a nivel de superficie serán arborizadas perimetralmente. El dimensionamiento, localización y organización funcional de los estacionamientos vehiculares fuera de la vía pública para usos de comercio y servicios, se sujetarán a lo dispuesto en la norma técnica vigente.”

Artículo 7.- Sustitúyase el Cuadro 05.Polígonos para el Reparto de cargas y beneficios del Artículo 37. Polígonos para el reparto de cargas y beneficios, con el siguiente texto. Refiérase además, al plano 09. PUAE-Unidades de Gestión.

**Cuadro No. 5
Polígonos para el Reparto de Cargas y Beneficios**

TRATAMIENTOS	REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	POLÍGONOS	DELIMITACIÓN
DESARROLLO (D)	A desarrollarse mediante gestión individual de propietarios, en base a un proyecto urbano arquitectónico y / ó PUAE, realizando aportes urbanísticos en las siguientes formas: -Vivienda de interés social (VIS), dinero y suelo destinados a la consolidación de los sistemas públicos de soporte, equipamientos; y financiación del Plan Especial.	D1	Av. La Prensa, lindero norte y oeste del área de transformación urbanística, costado norte Carlos V.
		D2	Av. La Prensa, costado sur Carlos V., lindero sur y oeste del área de transformación urbanística.
		D3	Base Aérea (parcialmente)
		D4	Club de Golf -- Av. Galo Plaza, calle Rafael Ramos, Parque.
		D5	Isaac Albéniz, El Morlan, El Inca, prolongación Mozart hasta Av. El Inca.
		D6	Av. Cap. Rafael Ramos, Manuel Lizaraburo, lindero norte SECAP, Beethoven, Calle E2, calle E4.
RENOVACION (RN)	A desarrollarse mediante gestión asociada o individual de propietarios, en base a un proyecto urbano arquitectónico y / ó PUAE, realizando aportes urbanísticos en las siguientes formas: -Vivienda de interés social (VIS), dinero y/ó suelo destinados a la consolidación de los sistemas públicos de soporte, equipamientos; y financiación del Plan Especial.	RN1	Av. La Prensa, calle Gualaquiza, Av. Amazonas (prolongación), calle N57C.
		RN2	Calle Rafael Aulestia, Av. Real Audiencia, Calle Leonardo Murialdo, Calle Profririo Romero.
		RN3	Av. Galo Plaza, calle Ramón Borja, Av. Real Audiencia (prolongación).
		RN4	Av. Galo Plaza, calle Rafael Ramos, Labrador.
		RN5	Av. 10 de Agosto, Av. El Inca, Av. Amazonas.
		RN6 Y RN7	Av. La Prensa, calle Río Vuano, Av. Amazonas, calle Telégrafo I.

TRATAMIENTOS	REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	POLÍGONOS	DELIMITACIÓN
		RN8	Av. La Prensa, límite occidental y sur del área de transformación urbanística, Cnl. Edmundo Carvajal.
		RN9	Rafael Ramos, prolongación Pablo Paredes, Beethoven, prolongación Pablo Casals
		RN10	Av. Cap. Rafael Ramos, Av. 6 de Diciembre, El Morlan, Isaac Albéniz, Manuel Lizaraburo, prolongación de Gonzalo Zaldumbide.
CONSOLIDACIÓN (CN)	A desarrollarse mediante gestión asociada o individual de propietarios, en base a un proyecto urbano arquitectónico y / ó PUAE, realizando aportes urbanísticos en las siguientes formas: -Dinero y/ó suelo destinados a la consolidación de los sistemas públicos de soporte, equipamientos; y financiación del Plan Especial.	CN1	Terreno MDMQ (patio de retención vehicular pico y placa). Av. del Maestro, calles Gualaquiza, Tyarco, Tufiño.
		CN2	Av. La Prensa, Av. Fernández Salvador (prolongación), Av. Amazonas (prolongación)
		CN3	Av. La Prensa, límite occidental y norte del área de transformación urbanística, Av. Fernández Salvador.
		CN4	Av. Real Audiencia, Av. Tufiño,
		CN5	límite del Parque.
		CN6	Av. La Prensa, calle Teniente Gonzalo Gallo, límite occidental FAE.
		CN7	
		CN8	Av. Galo Plaza, Av. El Inca, calles Francisco Guarderas, Belisario Peña, Luis Banderas, De Los Pinos.
		CN9	Rafael Ramos, E4, Beethoven, prolongación Pablo Paredes.
		CN10	Av. La Prensa, Av. El Inca, Av. 10 de Agosto, calle Telégrafo I.
		CN11	Se localiza entre el lado norte; la Calle Tufiño; al lado este y sur: la calle Gualaquiza, el lado oeste: Av. De La Prensa.

Artículo 8.- Sustitúyase el literal b, numeral 4 del Artículo No. 40. Normas Específicas para la gestión de sectores de tratamiento de Nuevo Desarrollo, con el siguiente texto:

“4. Otras obligaciones urbanísticas: Para el desarrollo de los predios del tratamiento de desarrollo y en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios, deberán asumir las siguientes obligaciones urbanísticas:

- b) Mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada, deberá ser calificada como vivienda de interés social, y se implementará en el área de transformación urbanística (anillo 2) y/ó en el área de sostenimiento (anillo 3) del Plan Especial Bicentenario; y/ó en los predios en donde la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del DMQ, haya identificado como aptos para la implementación de vivienda VIS.

Además, para los proyectos que prevean incorporar en el mismo proyecto, al menos el 10% de la oferta de vivienda generada con vivienda de interés prioritario (VIP), implementarán al menos un 10% de Vivienda de Interés Social (VIS), según las condiciones de localización prevista en el inciso anterior.”

Artículo 9.- Sustitúyase el literal b, numeral 3 del Artículo No. 41. Normas Específicas para la gestión de sectores de tratamiento de Redesarrollo, con el siguiente texto:

“3. Otras obligaciones urbanísticas:

- c) Mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada, en terrenos iguales o mayores a 3.000m2 deberá ser calificada como vivienda de interés social, y se implementará en el área de transformación urbanística (anillo 2) y/ó en el área de sostenimiento (anillo 3) del Plan Especial Bicentenario; y/ó en los predios en donde la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del DMQ, haya identificado como aptos para la implementación de vivienda VIS.

Además, para los proyectos que prevean incorporar en el mismo proyecto, al menos el 10% de la oferta de vivienda generada con vivienda de interés prioritario (VIP), implementarán al menos un 10% de Vivienda de Interés Social (VIS), según las condiciones de localización prevista en el inciso anterior.”

Artículo 10.- Sustitúyase el artículo 42. Ejecución de los Proyectos de Nuevo Desarrollo y Redesarrollo, con el siguiente texto:

“Artículo 42.- Ejecución de los Proyectos de Desarrollo y Renovación: Para la ejecución de los proyectos en las Unidades de Actuación Urbanística de los tratamientos de Desarrollo y Renovación, el Operador Urbano Metropolitano Bicentenario, coordinará la participación de los propietarios de terrenos, de forma voluntaria, sean estas personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectados por las acciones que prevé el Plan Especial Bicentenario, aplicando las cesiones de ley”.

Artículo 11.- Sustitúyase el artículo 47. Potestad administrativa de integración o unificación de lotes, con el siguiente texto:

“Artículo 47.- Potestad Administrativa de Integración o Unificación de lotes: Para los casos en que existan predios que, dentro de las Unidades de Actuación Urbanística en el tratamiento de renovación, no aceptaren de forma voluntaria su vinculación a la reestructuración de lotes, la Administración Metropolitana podrá ejercer la facultad de potestad administrativa de integración o unificación de lotes. Se autoriza al Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB), a través de su máxima autoridad para definir, aprobar y ejercer la potestad administrativa de integración de lotes para las Unidades de Actuación Urbanística definidas en el Plano No 9, en función de lo establecido en el procedimiento sobre la potestad administrativa de integración o unificación de lotes.”

Artículo 12.- Sustitúyase el artículo 48. Procedimiento, con el siguiente texto:

“Artículo 48.- De Los Estímulos para la Integración Parcelaria.- para los proyectos que a través de la reestructuración parcelaria hayan logrado integrar el lote mínimo correspondiente en las zonificaciones del presente instrumento o su equivalente en función del rango de admisibilidad conforme el anexo técnico correspondiente, se establecen los siguientes estímulos:

**Cuadro No. 6
 Estímulos para la Integración Parcelaria**

Tratamientos	Zonificación	Lote mínimo	Reducción en el Valor final del Cobro por Valor Residual del Suelo
Desarrollo	A1008-35	1.000	5%
	A1006-35		
	A1512-35	1.500	5%
	A2510-35		
	A2512-35	2.500	5%
	A5016-25		
A5020-25	5.000	5%	
A606-35			
Renovación	A810-35	600	5%
	A812-35		
	A810-35	800	5%
	A812-35		
	A1006-35	1.000	10%
A1008-35			

(102)
238

Tratamientos	Zonificación	Lote mínimo	Reducción en el Valor final del Cobro por Valor Residual del Suelo
	A1010-35	1.500	15%
	A1012-35		
	A1516-35		
	A2020-35	2.000	15%
	A2025-35		
	A2520-35	2.500	15%
A2530-25			
Consolidación	A606-35	600	5%
	A608-35		
	A810-35	800	5%
	A812-35		
	A1010-35	1.000	5%

Artículo 13.- Sustitúyase el artículo 50. Formulación de proyectos urbano-arquitectónicos para las unidades de gestión, con el siguiente texto:

“Artículo 50.- Formulación de proyectos urbano-arquitectónicos para las unidades de gestión: Para el desarrollo de los lotes, dentro de los polígonos de Desarrollo, Renovación y Consolidación, será obligatoria la formulación de proyectos urbano-arquitectónicos que implicarán una planificación y propuesta de gestión que cumplan con las determinaciones sobre el tamaño del lote mínimo del artículo 03 del presente instrumento y de las cargas urbanísticas asignadas a la Unidad de Actuación en referencia; sin lo cual no podrán expedirse autorizaciones de habilitación o construcción de forma individual a los predios incluidos en la zona de transformación urbanística exceptuando lo establecido en el artículo 4 del presente instrumento. Refiérase al Plano 02. Zona de Transformación Urbanística.”

Artículo 14.- Incorpórese a la Ordenanza Metropolitana No. 352 el siguiente artículo:

“Artículo 56.- Fórmula de Cálculo por Cobro del Valor Residual del Suelo.- se entiende por valor residual del suelo, al resultado de un cálculo inverso estimado, aplicado al valor del producto inmobiliario en el mercado al que se le resta los costos de construcción y urbanización, utilidades y demás costos secundarios. El precio diferencial del suelo es el precio diferencial del resultado entre el precio residual actual y el precio residual futuro producto del cambio de norma urbanística definido en el Plan, según la siguiente fórmula:

Fórmula del Precio Residual del suelo.-

$$PRS= [(VPI - (Cs+ Cc + C.urb + Ci+ C (util.)))]$$

En donde:

- VPI= valor del producto inmobiliario;
- Cs= costo del suelo;
- Cc=costo de construcción;
- Curb= costo de urbanización;
- Ci= costos indirectos;
- C(util.)= costo de utilidades/ rentas.

Valor del Producto Inmobiliario (VPI).- El Valor del producto inmobiliario, se establece en USD, por metro cuadrado de oferta en el mercado, de los nuevos desarrollos inmobiliarios.

Para éste fin, el Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB), realizará un monitoreo constante del mercado inmobiliario, a partir del cual establecerá el precio referencial actualizado del producto inmobiliario.

Costo del suelo (Cs).- con la finalidad de estimar el costo del suelo por metro cuadrado del suelo corresponderá al valor del AIVA vigente.

(101)
237

Costo de construcción (Cc).- el costo de construcción por metro cuadrado de área útil, corresponderá a aquel de la tipología constructiva definida en la ordenanza metropolitana vigente, en función de las características del inmueble.

Costo de urbanización (C.urb).- el costo de urbanización por metro cuadrado, se establece a partir de lo dispuesto en el Libro Tercero del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Capítulo VI "De las Tasas por Servicios Administrativos", artículo III.110 para urbanizaciones y subdivisiones, la EPMMOP, cada 30 de noviembre, señalará los costos de la ejecución de obras". El valor determinado por la EPMMOP, será el valor a utilizarse para el cálculo.

Costos Indirectos.- se establece en función del valor destinado para costos de publicidad, procedimientos, gastos administrativos entre otros; en los que pudiera incurrir un proyecto.
Para efectos del cálculo por éste ítem, se estima un 10% de la totalidad del monto asignado por costos de inversión por proyecto; en donde se consideran costos de inversión a la suma de los costos de construcción y el costo de urbanización.

Costos de utilidad neta sobre ventas.- corresponderá a un 15% del valor del producto inmobiliario por metro cuadrado.

Precio diferencial del suelo.- El precio diferencial del suelo, es el valor estimado en dólares entre el precio residual actual y el precio residual futuro, producto del cambio de norma urbanística definida en el Plan Especial.

Dónde:

$$PDS = PRF - PRA$$

Precio residual futuro (PRF): valores correspondientes al aprovechamiento de suelo, son los establecidos en la norma del Plan Especial Plan Especial Bicentenario (2013).

Precio residual actual (PRA): valores correspondientes al aprovechamiento de suelo, son los establecidos en la norma previa a la aprobación del Plan Especial Bicentenario, PUOS (2012).

La participación, se realizará a través de los siguientes porcentajes:

Cuadro N° 07
Porcentajes de Participación en Función de los Tratamientos Urbanísticos

TRATAMIENTO URBANÍSTICO (2018- Revisión quinquenal)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
Renovación	18%
Desarrollo	15%
Consolidación	10%

Los beneficios generados en el Plan especial Bicentenario, se detallan en el Anexo 09 del presente instrumento."

Artículo 15.- Incorpórese a la Ordenanza Metropolitana No. 352 el siguiente artículo:

"Artículo 57. Incentivos y limitaciones al desarrollo: Con el fin de extender incentivos tributarios y no tributarios, se establecen las siguientes temporalidades para el desarrollo urbanístico en el anillo (2) de transformación urbana:

Cuadro N° 08
Temporalidad de Implementación de Proyectos en el anillo (2) Plan Especial Bicentenario

AÑO	TEMPRANO PLAZO	MEDIO PLAZO	LARGO PLAZO
2019-2022	Rebaja del 50% del Impuesto predial, hasta el	-	-

1001
236

SPACIA EV BI SAIA
JALIV SA PLAN

SPACIA EV BI SAIA
JALIV SA PLAN

	año en el que se produzca la transferencia de dominio de los predios		
2023-2025	-	Rebaja del 25% del Impuesto predial, hasta el año en el que se produzca la transferencia de dominio de los predios	-
2026-2031	-	-	-

Adicionalmente se extenderán beneficios tributarios para viviendas de interés social y de interés público conforme las determinaciones de la ordenanza metropolitana vigente.

Artículo 16.- Incorpórese a la Ordenanza Metropolitana No. 352 el siguiente artículo:

“Artículo 58. Incentivos en el tratamiento de Sostentamiento.- Los propietarios de predios localizados en el anillo (3) del Plan Especial Bicentenario podrán acogerse a las figuras de Incrementos de Número de Pisos por Suelo Creado por sobre lo establecidos en el PUOS vigentes en el Distrito Metropolitano, conforme los polígonos que constan en el Plano No.10 Suelo creado en el anillo (3), Plan Especial Bicentenario.”

Artículo 17.- Sustitúyase las Disposiciones Generales Primera, Tercera y Cuarta, por el siguiente texto:

Primera: Sustitúyase los planos 2) Zona de Transformación Urbanística, 6) “Usos de Suelo”; 7) “Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo”; 8) “Tratamientos urbanísticos”; 9) “PUAE- Unidades de Gestión”.

Tercera: Se facultó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a reformar mediante resolución administrativa, previo conocimiento la Comisión de Uso de Suelo, los anexos técnicos que forman parte de la presente ordenanza previo informes técnicos de las entidades sectoriales metropolitanas competentes.

Cuarta: La designación del Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB) será adjudicada a cualquier entidad pública o mixta (público-privada), que sea calificada mediante concurso público por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en esta función deberá asumir las siguientes obligaciones:

- Coordinación técnica general de las actuaciones y obras públicas en el área del Plan;
- Gestión financiera – económica de la operación;
- Promoción de inversiones públicas y privadas;
- Asesoramiento técnico a los promotores y propietarios;

Las dependencias y empresas metropolitanas apoyarán al OUMB en la ejecución de sus competencias como rectoras o ejecutoras del Plan. El operador urbano en coordinación con la autoridad en materia del ordenamiento territorial del MDMQ, establecerá los procedimientos y mecanismos de planificación, coordinación y seguimiento para la ejecución de las intervenciones públicas y privadas.”

Artículo 18.- Incorpórese luego de la Disposición General Quinta, las siguientes:

“Sexta: Refórmese, el Anexo 06: Usos, Tipos, Distribución, Compatibilidad; Anexo 07: Parámetros Específicos de Diseño; Anexo 08: Unidades de Gestión y Catastro de Lotes; Anexo 09: Beneficios Generados por el Plan.
Séptima: Incorpórese el Anexo 10 Operador Urbano.

Octava: Incorpórese el Plano 10. Suelo creado en el tratamiento de sostenimiento.”

Artículo 19.- Sustitúyase en las Disposiciones Transitorias Primera, Tercera, Cuarta y Quinta, lo siguiente:

Primera: El Plan regirá hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2031. La revisión del Plan Especial Bicentenario, se realizará cada seis años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas de Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y

Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, se someterá a consideración de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano para su aprobación, mediante ordenanza.

Tercera: La Dirección Metropolitana Tributaria en un plazo de 90 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, presentará el procedimiento que viabilice la aplicación de las medidas tributarias previstas, para incentivar las determinaciones tributarias y no tributarias del Plan Especial, de igual manera, y en el plazo indicado, habilitará el canal adecuado para el recaudo por efectos de cobro por valor residual del suelo.

Cuarta: La EPMOP, presentará en un plazo de 10 meses a partir de la sanción de esta ordenanza, en coordinación con la secretaría encargada del territorio y/o el Operador Urbano Bicentenario (OUB), los diseños definitivos para el sistema vial arterial, colector y vías locales de dimensiones superiores o iguales a 12.00m y sus correspondientes intersecciones. Además establecerá el proyecto definitivo para el semi-soterramiento de la Prolongación de la Av. Florida y la Prolongación de la Av. Fernández Salvador. En el mismo plazo, la Administración Zonal Eugenio Espejo, en coordinación con la secretaría encargada del territorio y/o el OUB, elaborará los diseños definitivos de vías menores a 12.00 metros de ancho, así como pasajes peatonales y respectivas intersecciones. Para ambos casos; el Operador Urbano Bicentenario y/o la Unidad de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, coordinará con las respectivas empresas para la implementación de obras.

Quinta: - La EPMAPS presentará en un plazo de 12 meses a partir de la sanción de la presente ordenanza, la planificación a mediano plazo para la reposición de redes de agua vetustas en el área del plan, y; el proyecto sobre la implementación de estrategias de diseño urbano sensible al agua en los anillos (1) y (2) del Plan Especial Bicentenario.”

Artículo 20.- Incorpórese luego de la Disposición Transitoria Séptima, las siguientes Disposiciones:

“Octava: Se designa a la Secretaría de Planificación, en coordinación con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; y demás dependencias requeridas, en un plazo de 90 días, la creación de la Unidad de Operación de Planes Especiales (UOPE), de la Secretaría del Territorio, Hábitat y Vivienda.

Novena: La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en un plazo de 12 meses a partir de la sanción de la presente ordenanza, lanzará a concurso nacional y/o internacional, mediante concurso público la Operación Urbanística del Plan Especial Bicentenario, que se adjudicará a una entidad pública, o mixta público-privada; mientras ocurra este proceso, la Unidad de Operación de Planes Especiales de la Secretaría de Territorio, absolverá consultas respecto a la aplicación de este instrumento así como gestionará los procesos correspondientes.

Décima: La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles y la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros en coordinación con la Unidad de Operación de Planes Especiales, un plazo de 180 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, coordinará las acciones correspondientes que permitan la declaratoria de bien mostrenco con el fin de que en el lote signado con el número predial No. 246283 de propiedad municipal, se implemente un proyecto de vivienda de interés social del Plan Especial Bicentenario conforme lo establecido en los artículos 8 y 9 del presente instrumento; y además definirá el elenco de proyectos, en los cuales se podrá implementar la vivienda de interés social conforme lo establecido en los artículos 8 y 9 del presente instrumento.

Undécima: La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en un plazo de 30 días a partir de la sanción de la presente ordenanza, actualizará las determinaciones del aprovechamiento del suelo del presente instrumento en la ordenanza metropolitana No.352”

Disposición final.- La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su sanción.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el x de xxx de xxx.