

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Concejo Metropolitano de Quito, el 13 de septiembre de 2021, aprueba la ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021, que APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, instrumentos de planificación más importantes de la ciudad, en los que se fortalece el modelo territorial deseado, para lo cual es necesario incorporar un nuevo régimen administrativo del suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

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

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

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

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

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

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

## **EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

### **Considerando:**

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

- Que,** el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “*La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados*”. Lo cual se complementa con lo establecido en el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas-COPFP;
- Que,** el artículo 264, números 1 y 2, de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 55 y 85 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, dispone que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas para: “*Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural*” y “*Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*”;
- Que,** el artículo 91 de la LOOTUGS, establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;
- Que,** el artículo 5 del COOTAD, en su parte pertinente, prevé que: “*...la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes...*”;
- Que,** conforme lo prescribe el artículo 7 del COOTAD, se reconoce a los concejos metropolitanos y municipales: “*...la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción*”;
- Que,** las letras c) y e) del artículo 84 del COOTAD, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dispone: “*c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (...)* e)... *Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial...*”;
- Que,** el artículo 87 del COOTAD, establece en su letra a), entre otras, la siguiente atribución del Concejo Metropolitano “*a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones...*”;
- Que,** el artículo 322 del COOTAD, faculta al Concejo Metropolitano, que: “*...aprobarán ordenanzas...*” las mismas que “*...deberán referirse a una sola materia y serán*

*presentadas con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza...”;*

- Que,** la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa;
- Que,** el artículo 26, *ibídem*, establece en su parte pertinente que: “...*la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano...*”;
- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, mediante ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, “*APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO*”, conteniendo como anexos El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Distrito Metropolitano de Quito; y los apéndices de estos Planes;
- Que,** conforme lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001–2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, “...*En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, el Concejo Metropolitano de Quito aprobará la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, publicada en Registro Oficial, Edición Especial, No. 902 de 07 de mayo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito*”;
- Que,** conforme lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001–2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, en el segundo inciso se dispone que: “...*La reforma de las normas correspondientes se realizará a través de disposiciones que se incluirán en la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo...*”;
- Que,** en cumplimiento de lo establecido en las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias antes citadas, se ha evidenciado la necesidad de que la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, cuente con una norma técnica actualizada, que le permita mejorar su capacidad de gestión y ocupación del suelo; y,

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

**EXPIDE la siguiente:**

**ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DE LA ORDENANZA METROPOLITANA NO. 001, PUBLICADA EN REGISTRO OFICIAL EDICIÓN ESPECIAL, NO. 902 DE 07 DE MAYO DE 2019, QUE CONTIENE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

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

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

**CAPÍTULO I  
GENERALIDADES**

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

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

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

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

1. Establecer las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda y al aprovechamiento urbanístico urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia con las asignaciones específicas establecido en el Plan Metropolitano de

Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y demás planes urbanísticos complementarios.

2. Promover el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, que favorezca el cumplimiento de los derechos a la ciudad, a un hábitat seguro y saludable, a la vivienda, a la naturaleza y a vivir en un medio ambiente sano y libre de contaminación en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.
3. Impulsar un desarrollo territorial inclusivo e integrador que permita el Buen Vivir de los habitantes.
4. Establecer parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos en el Distrito Metropolitano de Quito.
5. Definir los conceptos e instrumentos relativos al ordenamiento territorial, planificación, planeamiento urbanístico y gestión del suelo que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo.
6. Implementar y potenciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios derivados de las actuaciones urbanísticas.
7. Desarrollar los instrumentos para el reparto equitativo de las cargas, beneficios y los costos que genera el desarrollo y planeamiento urbano, a partir de la adecuada aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y;
8. Establecer las herramientas que permitan regular los incrementos de valor del suelo derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio.

**Artículo Innumerado 4.- Aplicación e interpretación de normas.-** Las normas relativas al régimen de suelo se aplicarán e interpretarán de la siguiente forma:

1. La administración metropolitana dentro de sus procedimientos administrativos 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:
  - a) 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.
  - b) 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.
  - c) Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no podrán ser aplicadas a casos análogos;
  - d) Toda norma se subordinará al contexto y objetivos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Artículo Innumerado 5.- 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 el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a los conceptos contenidos en los diferentes instrumentos y su aplicación. Su análisis debe fundamentarse en toda la normativa nacional vigente, sin tomar en cuenta casos análogos. En el caso de que la consulta verse sobre la aplicación jurídica, o se refiera a contradicciones de carácter normativo, será Procuraduría Metropolitana quien la absuelva al tenor literal de la norma, respetando la jerarquía jurídica. La interpretación del contenido normativo es atribución únicamente del Concejo Metropolitano.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda remitirá trimestralmente para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano todas las resoluciones fundamentadas y consultas absueltas que hayan emitido en ejercicio de esta competencia.

#### **Artículo Innumerado 6.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.-**

1. Los derechos de los propietarios de un lote o inmueble cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación en cumplimiento de una norma anterior, y esta se haya protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad, no caducarán ni se desconocerán de forma alguna por la expedición de una norma posterior, cuando ésta incremente la dimensión del lote mínimo, reduzca los coeficientes de ocupación, o, cambie el uso principal del suelo, constante en la habilitación autorizada, en consecuencia, todos los lotes o inmuebles producto de la habilitación del suelo, mantendrán su edificabilidad y uso de suelo principal con los cuales fue autorizada. Los usos existentes deberán ser homologados en base al cuadro de equivalencias establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable. En caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.
3. Lo determinado en el número 1 no será aplicable si la autorización caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad o si la garantía respectiva no estuviere vigente.

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

#### **Artículo Innumerado 7.- 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 notificado el inicio del proceso constructivo a 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, se mantendrán a pesar de la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, el o los inmuebles que hayan obtenido una autorización administrativa de intervenciones constructivas mayores en una o

varias etapas podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.

2. Los derechos de los propietarios que cuenten con la autorización administrativa de propiedad horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad, no perderán sus derechos por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, en el o los inmuebles declarados en propiedad horizontal, en una o varias etapas se podrá ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.
3. Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.
4. 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.

**Artículo Innumerado 8.- Casos no previstos.-** Los casos no previstos en este Título serán resueltos por el Concejo Metropolitano. Para el efecto, se realizará una inspección conjunta entre la Comisión de Uso de Suelo, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, la administración zonal correspondiente y la Procuraduría Metropolitana previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Metropolitano por la administración zonal correspondiente.

**Artículo Innumerado 9.- Glosario.-**

1. **Actuación urbanística.-** Gestión y ejecución de planes y proyectos orientados por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo, de su infraestructura, o una modificación del aprovechamiento urbanístico del mismo.
2. **Afectación vial.-** La afectación vial es una porción de terreno o franja de un lote o inmueble, en la que el Municipio limita el derecho de uso ya sea por el trazado vial aprobado, paso o ampliación de vías (calles, pasajes, escalinatas, ciclovías), vías proyectadas o por una afectación que conste en la cartografía correspondiente del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
3. **Amenazas.-** Proceso, fenómeno o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a los bienes, interrupciones sociales y económicas o daños ambientales.

Las amenazas pueden tener origen natural, antropógeno o socionatural. Las amenazas naturales están asociadas predominantemente a procesos y fenómenos naturales. Las amenazas antropógenas o de origen humano son las inducidas de forma total o predominante por las actividades y las decisiones humanas. Las amenazas socionaturales se asocian a una combinación de factores naturales y antropógenos, como la degradación ambiental y el cambio climático. Cada amenaza se caracteriza por su ubicación, intensidad o magnitud, frecuencia y probabilidad.

4. **Aprovechamiento constructivo en subsuelo y espacio aéreo.-** Es la extensión de la propiedad del suelo en su plano vertical superior e inferior, a partir del perfil natural del terreno superficial básica establecida en la zona respectiva, en los cuales se permite procesos constructivos según lo determinado en los instrumentos de planificación vigentes, salvo los límites establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente, respecto de afectaciones, servidumbres, distancias de seguridad, administración, regulación, control y gestión de los sectores estratégicos, aeronáuticos, infraestructura pública, entre otros.
5. **Área útil de construcción o área computable.-** Es el área computable destinada a diferentes usos y actividades que se contabilizan en el cálculo de los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).
6. **Áreas de protección.-** Corresponden a la porción de terreno o franjas de protección que deben respetarse por la presencia de ríos, quebradas, cuerpos de agua, taludes, deslizamientos o escorrentías y demás accidentes geográficos.
7. **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, y demás infraestructura estratégica que se encuentran especificadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
8. **Asentamientos Humanos.-** Son los conglomerados de pobladores que se asientan, de modo concentrado o disperso, sobre el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.
9. **Asentamiento humano de hecho y consolidado.-** Asentamiento caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico metropolitano establecido, 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, equipamientos y servicios básicos.
10. **Barrio.-** Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano.
11. **Ciudad.** Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.
12. **Copropiedad.-** Para efectos del presente Título se entenderá como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.
13. **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. Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía, constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, la autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la ley de la materia.
14. **Desarrollo urbano.-** Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.
15. **Desastre.-** Disrupción grave del funcionamiento de una comunidad o sociedad en cualquier escala debida a fenómenos peligrosos que interaccionan con las condiciones de exposición,

vulnerabilidad y capacidad, ocasionando uno o más de los siguientes: pérdidas e impactos humanos, materiales, económicos y ambientales.

16. **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.
17. **Exposición.-** Situación en que se encuentran las personas, las infraestructuras, las viviendas, las capacidades de producción y otros activos humanos tangibles situados en zonas expuestas a amenazas.
18. **Gestión de riesgo de desastre.-** Es la aplicación de políticas y estrategias de reducción del riesgo de desastres con el propósito de prevenir nuevos riesgos de desastres, reducir los riesgos de desastres existentes y gestionar el riesgo residual, contribuyendo con ello al fortalecimiento de la resiliencia y a la reducción de las pérdidas por desastres.
19. **Hábitat.-** Para efectos de este Título, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado, orientadas a la consecución del Buen Vivir.
20. **Infraestructura.** Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.
21. **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.
22. **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.
23. **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.
24. **Mitigación:** Disminución o reducción al mínimo de los efectos adversos de un suceso peligroso a través de la implementación de medidas estructurales y no estructurales.
25. **Norma urbanística.-** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.
26. **Planeamiento urbanístico.-** Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.
27. **Riesgo.-** Posibilidad de que se produzcan muertes, lesiones o destrucción y daños en bienes en un sistema, una sociedad o una comunidad en un período de tiempo concreto, determinados de forma probabilística como una función de la amenaza, la exposición, la vulnerabilidad y la capacidad.

28. **Riesgo no mitigable:** es una declaración que la autoridad competente hace sobre un territorio para restringir o condicionar el uso y ocupación en razón a que no existe factibilidad técnica, económica, social y política para reducir el riesgo a efectos de que permanezca la población, la infraestructura y las actividades económicas dentro del margen razonable y socialmente aceptables de seguridad. Cuando existan asentamientos humanos en zonas de alto riesgo no mitigable, se debe formular un programa de reubicación de las familias en riesgo y establecer proyectos de recuperación ambiental y paisajística del área en zona de protección.
29. **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 Distrito Metropolitano de Quito 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.
30. **Titularización.-** Proceso mediante el cual se otorgan las escrituras individuales a los copropietarios y/o socios de un asentamiento.
31. **Vulnerabilidad.-** Condiciones determinadas por factores o procesos físicos, sociales, económicos y ambientales que aumentan la susceptibilidad de una persona, una comunidad, los bienes o los sistemas a los efectos de las amenazas.
- Zonas de riesgo.-** Son terrenos que no son adecuados para el asentamiento de viviendas por constituir zonas de riesgo potencial, que por las características del suelo, cercanía de ríos o cuerpos de agua, cercanía a elementos de transmisión eléctrica u otras similares o aquellas carentes de higiene y salubridad.

## SECCIÓN II

### DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

**Artículo Innumerado 10.- Derechos de los propietarios de suelo urbano y rural.-** La clasificación del suelo otorga a los propietarios el derecho a participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico.

El derecho a edificar o habilitar el suelo se concede a través de la aprobación definitiva de la licencia respectiva, y consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, y utilizarlo de acuerdo con las normas urbanísticas asignadas, y los estándares pertinentes, previo cumplimiento de las obligaciones 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 y metropolitano.

**Artículo Innumerado 11.- Deberes de los propietarios de suelo urbano.-** La ejecución del planeamiento implica el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Realizar obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa, planeamiento y cargas urbanísticas correspondientes.

- b) Requerir la licencia metropolitana urbanística correspondiente para efectuar habilitaciones y/o construcciones.
- c) Ejecutar las obras de habilitación y edificación dentro de los plazos previstos en las licencias metropolitanas urbanísticas correspondientes.
- d) Destinar los predios para los usos, actividades y aprovechamiento urbanístico de conformidad con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y demás planes urbanísticos complementarios.
- e) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- f) Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.
- g) Sujetarse a los instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- h) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- i) 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.
- j) Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.
- k) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- l) Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.
- m) Adoptar las medidas y estándares correspondientes, establecidos por la autoridad competente frente a una emergencia.

**Artículo Innumerado 12.- 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:

- a) Requerir la licencia metropolitana urbanística correspondiente para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
- b) Ejecutar las obras de habilitación y edificación dentro de los plazos previstos en las licencias metropolitanas urbanísticas correspondientes.
- c) Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, otros planes urbanísticos complementarios, y las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, siempre que cuente con la certificación de los estudios de factibilidad de servicios básicos.
- d) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en la planificación territorial y normativa nacional y local vigente para suelo rural.
- e) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- f) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- g) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico, según lo previsto en la normativa vigente.
- h) Mantener las medidas y estándares correspondientes, establecidos por la autoridad competente frente a una emergencia.
- i) Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.
- j) Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.
- k) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.

**Artículo Innumerado 13.- 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.

**Artículo Innumerado 14.- 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.

**Artículo Innumerado 15.- 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

**Artículo Innumerado 16.- De la participación ciudadana.-** Todo ciudadano u organización debidamente reconocida, , que residan o mantengan su **domicilio principal y permanente dentro de la circunscripción territorial** del Distrito Metropolitano de Quito tienen derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, los programas y proyectos de obra pública, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional.

**Artículo Innumerado 17.- 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 aprovechamiento del suelo; la planificación del sistema vial, del espacio público y las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial del Distrito, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas, y el logro de los objetivos del desarrollo sostenible.

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

La planificación urbanística del DMQ será aprobada por el Concejo Metropolitano y se ejecutará a través de los instrumentos de planificación y gestión especificados en el ordenamiento jurídico nacional y

metropolitano, a cargo de los órganos responsables de la planificación, del territorio, hábitat y vivienda, y los demás órganos y empresas conforme las atribuciones contenidas en el presente instrumento y a la correspondiente estructura orgánica funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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

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

**Artículo Innumerado 18.- Naturaleza jurídica de los planes.-** Los planes son instrumentos que generan condiciones de desarrollo y aprovechamiento urbanístico y son de obligatorio cumplimiento tanto para la administración metropolitana como para los habitantes de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.

## **SECCIÓN II INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

### **PARÁGRAFO I**

#### ***DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL***

**Artículo Innumerado 19.- 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 Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será elaborado conjuntamente por los órganos metropolitanos responsables de la planificación y del territorio, hábitat y vivienda, y será puesto en consideración mediante un informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Metropolitano.

**Artículo Innumerado 20.- Vigencia y actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.-** La vigencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será la que se indique en la Ordenanza que lo apruebe y sancione.

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

- a) Al inicio de cada período de gestión.
- b) Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se desarrolle en el Distrito Metropolitano de Quito.

- c) Por fuerza mayor o caso fortuito, que evidencie la necesidad de un cambio en alguno de sus componentes.

La actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberá considerar los siguientes aspectos, en observancia de lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su reglamento:

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

El órgano responsable 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 a través de ordenanza debidamente aprobada por el Concejo Metropolitano, 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***

**Artículo Innumerado 21.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).**- El Plan de Uso y Gestión de Suelo es el componente del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto establecer el planeamiento territorial y urbanístico del suelo urbano y rural para la asignación de normativa urbanística a través de la definición de la clasificación y subclasificación del suelo, el aprovechamiento urbanístico, instrumentos de planeamiento, gestión de suelo y financiamiento del desarrollo urbano, y la identificación de instrumentos complementarios de planificación.

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

El Plan de Uso y Gestión de Suelo, contendrá:

- a) Documento del Plan de Uso y Gestión de Suelo con la siguiente cartografía básica:
  1. Mapa de clasificación de suelo
  2. Mapa de subclasificación de suelo
  3. Mapa de polígonos de intervención territorial
  4. Mapa de tratamientos urbanísticos

5. Mapa de usos de suelo generales
  6. Mapa de usos de suelo específicos
  7. Mapa de edificabilidad básica
  8. Mapa de edificabilidad general máxima
  9. Mapa del sistema vial
  10. Mapa de áreas de protección especial
- b) Estándares Urbanísticos
  - c) Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIU)
  - d) Los demás instrumentos que determine el órgano responsable a cargo de su elaboración.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo será elaborado por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, y será puesto en consideración de la comisión del Concejo Metropolitano responsable del suelo a través de un informe preceptivo, previa su aprobación y sanción por el Concejo Metropolitano.

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

**Artículo Innumerado 22.- Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.--** El componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y las disposiciones correspondientes en otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.

**Artículo Innumerado 23.- 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.

**Artículo Innumerado 24.- Vigencia y revisión del plan de uso y gestión de suelo.-** El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión, sin que se modifique el componente estructurante.

## **SUBPARÁGRAFO I**

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

**Artículo Innumerado 25.- Actualización de la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo.-** La cartografía que forma parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo se actualizará, únicamente en los siguientes casos:

1. Mediante la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. Mediante la expedición y sanción de un plan urbanístico complementario.

3. Los mapas correspondientes a la vialidad podrán ser actualizados mediante la aprobación de planes urbanísticos complementarios, unidades de actuación urbanística, subdivisiones, urbanizaciones, planes maestros y planes de vialidad local.
4. Cuando por efectos de estudios realizados o proporcionados por el órgano responsable de la gestión de riesgos en el Distrito Metropolitano de Quito se determine un ajuste en la cartografía de amenazas y riesgos.
5. Por efecto de ajustes cartográficos, para lo cual se deberá seguir el instructivo correspondiente, emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.
6. En caso de actualizaciones de afectaciones por protecciones especiales, las mismas se incorporarán al mapa de afectaciones especiales del Plan de Uso y Gestión de Suelo una vez que obtengan la autorización de la autoridad nacional o local competente.

### ***PARÁGRAFO III*** ***DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS***

**Artículo Innumerado 26.- Planes Urbanísticos Complementarios.-** Los planes urbanísticos complementarios forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito y están dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.

Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

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

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

- a) Plan Maestro Sectorial
- b) Plan Zonal
- c) Plan Especial
- d) Plan Parcial

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

**Artículo Innumerado 27.- 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 responsable en razón de la materia y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:

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

**Artículo Innumerado 28.- Contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios.-** Los planes urbanísticos complementarios deberán contener como mínimo lo siguiente:

1. Diagnóstico territorial.
2. Objetivos del plan.
3. Propuesta de programas, proyectos, y/o planificación urbana según el alcance y objeto del plan complementario.
4. Mecanismos de participación ciudadana.
5. Propuesta del modelo de gestión del plan.
6. Vinculación entre la propuesta del plan complementario con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la planificación sectorial del gobierno nacional en los casos correspondientes.
7. Tiempo de vigencia o implementación del plan y etapas de desarrollo.
8. Modelo de evaluación y seguimiento del plan, que contengan indicadores y metas.
9. Aquellos que el órgano responsable, de acuerdo al tipo de plan, considere necesarios.

#### **SUB PARÁGRAFO I PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS**

**Artículo Innumerado 29.- Propuesta del plan complementario.-** La propuesta del plan complementario será elaborada por las autoridades y órganos municipales que tengan competencia en el ámbito de cada plan, conforme al instructivo emitido para el efecto por parte del órgano responsable 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 urbanísticos complementarios será la siguiente:

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

**Artículo Innumerado 30.- Formulación de la propuesta del plan complementario.-** El órgano responsable de acuerdo al tipo de plan complementario, lo formulará en estricta observancia del instructivo desarrollado para el efecto.

**Artículo Innumerado 31.- 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 ubicada dentro del área del plan complementario y su contexto inmediato.

**Artículo Innumerado 32.- Informes técnicos de la propuesta del plan urbanístico complementario.-** De ser el caso, el órgano responsable coordinará con las instituciones municipales correspondientes, la generación y obtención de los informes técnicos con criterio favorable sobre la propuesta del plan.

Con base a los informes técnicos en referencia, el órgano responsable de la propuesta técnica del plan urbanístico complementario, emitirá un informe preceptivo obligatorio previo conocimiento de la comisión pertinente para su envío y posterior aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

**Artículo Innumerado 33.- Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo por la aprobación del Plan Urbanístico Complementario.-** Una vez aprobada la Ordenanza del Plan Urbanístico Complementario, la Secretaría General del Concejo Metropolitano notificará dicha aprobación al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, a fin de actualizar la información cartográfica del Plan de Uso y Gestión del Suelo conjuntamente con el Informe de Regulación Metropolitana.

## **SUB PARÁGRAFO II DEL PLAN MAESTRO SECTORIAL**

**Artículo Innumerado 34.- Plan Maestro Sectorial.-** Es un instrumento de planificación complementario cuyo objetivo es ordenar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial y establecerá la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, gestión de riesgos del desastre, sistemas de áreas verdes y de espacio público, entre otros.

Se podrá desarrollar en suelo urbano y rural sobre la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito y no podrá modificar el componente estructurante ni el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

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

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

### **SUB PARÁGRAFO III DEL PLAN ZONAL**

**Artículo Innumerado 35.- 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 urbanísticos complementarios y/o estrategias para el funcionamiento urbano y rural.

El plan zonal establece las estrategias de ordenamiento, las directrices que orientarán las acciones, actuaciones urbanísticas y el mejoramiento o desarrollo de los sistemas urbanos y sistemas públicos de soporte en el área del plan, planificando el mejoramiento de estos sistemas públicos, 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.

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

El plan zonal podrá determinar los tipos de planes urbanísticos 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, subclasificación 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.

### **SUB PARÁGRAFO IV DEL PLAN ESPECIAL**

**Artículo Innumerado 36.- Plan Especial.-** Es un plan 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 Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Aplicará en suelo urbano o rural en todos los tratamientos urbanísticos según la clasificación de suelo 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 Plan de Uso y Gestión de Suelo ni los polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, usos de suelo generales, usos de suelo principales y edificabilidad del componente urbanístico.

Los planes especiales se realizan por iniciativa pública a través del órgano metropolitano competente según la materia en coordinación con las demás instituciones municipales, 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 Gobierno Nacional con incidencia en el territorio, de otros órganos municipales y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Si por causa de la ejecución de proyectos de los sectores estratégicos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se genera algún impacto en estas zonas, será obligatoria la aplicación de plan especial.

#### **SUB PARÁGRAFO V DEL PLAN PARCIAL**

**Artículo Innumerado 37.- 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 Plan de Uso y Gestión de Suelo.

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

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

**Artículo Innumerado 38.- Ámbito de aplicación de los planes parciales.-** Los planes parciales serán de obligatoria aplicación en los siguientes casos:

- a) En las modificaciones del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- b) En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado.
- c) Cuando se incorpore suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- d) En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión o intervención.
- e) En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, de conformidad a este libro.
- f) Programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y sin capacidad de integración urbana, para el desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.
- g) Para la declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social.
- h) Renovación, rehabilitación o regeneración urbanística siempre que se utilice o se requieran mecanismos de gestión o intervención.
- i) En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes, y otros procesos de subdivisión, cuando se necesiten y/o apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios, con excepción de las unidades de actuación urbanística delimitadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- j) 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.

**Artículo Innumerado 39.- 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:

- a) Plan parcial de expansión urbana
- b) Plan parcial urbano de desarrollo
- c) Plan parcial urbano de mejoramiento

- d) Plan parcial urbano de renovación y potenciación
- e) Plan parcial de regularización prioritaria
- f) Plan parcial de zonas especiales de interés social

**Artículo Innumerado 40.- 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 Plan de Uso y Gestión del Suelo, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

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

- a) Suelo rural de subclasificación de expansión urbana.
- b) Uso de suelo de reserva (SR).
- c) Una superficie mínima de 10 Ha.

El plan parcial de expansión urbana podrá considerar etapas de incorporación en función de la colindancia con el suelo urbano, densidad proyectada 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 de los sistemas públicos de soporte del polígono de suelo rural de expansión urbana que lo contenga e integrarse con el suelo urbano inmediato.

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

- a) El sistema vial general, que deberá configurarse a través de la incorporación de los nuevos desarrollos a la malla urbana existente, garantizando la continuidad vial y espacial de los sistemas viales de jerarquía arterial, colectora y local.
- b) Las etapas de incorporación de este suelo están 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 de soporte para los nuevos desarrollos.
- d) La ubicación de áreas verdes y equipamientos.
- e) La normativa de aprovechamiento urbanístico, que podrá ser especificada, de ser el caso, en las unidades de actuación urbanística.
- f) 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.

- g) 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.
- h) Estimación económica de los costos de urbanización de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios, determinados como cargas generales, que contemplaría la realización del plan parcial.

**Artículo Innumerado 41.- 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, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

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

- a) Suelo urbano con tratamiento urbanístico de desarrollo cuyas condiciones actuales deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente.
- b) 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.

**Artículo Innumerado 42.- 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, 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:

- a) 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.
- b) 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.

**Artículo Innumerado 43.- 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, 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:

- a) Suelo urbano con tratamiento de renovación, potenciación y/o 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.
- b) Una superficie mínima de 2 Ha.
- c) Zonas donde sea necesaria la regulación urbanística, gestión del suelo, ejecución de programas y proyectos con el fin de conservar, gestionar y proteger el patrimonio arquitectónico y urbanístico metropolitano de un área específica.
- d) En áreas de renovación, rehabilitación, regeneración urbanística, 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.

**Artículo Innumerado 44.- Plan parcial de regularización prioritaria.-** Es el instrumento urbanístico complementario que permite la regularización prioritaria de asentamientos de hecho y corresponde a:

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

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

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

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

**Artículo Innumerado 45.- Contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria.-** Posterior a la declaración de regularización prioritaria, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos los siguientes componentes:

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

**Artículo Innumerado 46.- 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 Zonas Especiales de Interés Social para la construcción de vivienda de interés social, incluyendo la dotación de equipamientos, servicios, comercio, infraestructura y otros usos, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

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

- a) Suelo urbano o suelo rural de subclasificación de expansión urbana.
- b) Suelo servido de los 3 servicios básicos (agua, alcantarillado y energía).
- c) Otras condiciones para asignación del suelo para ZEIS establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

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.

#### ***PARÁGRAFO IV*** ***DE LAS INTERVENCIONES TERRITORIALES***

#### **SUB PARÁGRAFO I** **DEL PROYECTO INTEGRAL**

**Artículo Innumerado 47.- Proyecto integral.-** El proyecto integral es la intervención física de escala urbano arquitectónica que ejecuta y desarrolla las decisiones de planeamiento y estrategias del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, o de los planes urbanísticos complementarios, a través de proyectos de transformación de las zonas urbanas y rurales que por sus características territoriales, socio-económicas y ambientales requieren la dotación o mejoramiento de sistemas públicos de soporte, espacio público, paisaje natural o construido.

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

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

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

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

### **CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **SECCIÓN I DEL SUELO**

**Artículo Innumerado 48.- Del suelo.-** Se entiende por suelo al soporte físico territorial, incluidos el subsuelo y el espacio aéreo, en donde la población realiza sus actividades en búsqueda de un desarrollo integral y sostenible, y en donde se materializan las estrategias territoriales, de acuerdo con sus dimensiones, social, económica y ambiental.

La implantación de los diferentes usos y actividades se dará en función de las asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y otros instrumentos de planificación complementarios.

#### **SECCIÓN II DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**Artículo Innumerado 49.- Clasificación del suelo.-** En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano y rural. La determinación del suelo como urbano o rural, es independiente de la definición política-administrativa de una parroquia como urbana o rural.

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

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

#### ***PARÁGRAFO I SUELO URBANO***

**Artículo Innumerado 50.- Suelo Urbano.-** Es aquel ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

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

#### ***PARÁGRAFO II SUELO RURAL***

**Artículo Innumerado 51.- Suelo Rural.-** Suelo rural es aquel destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas, o forestales, que por su condición natural o ambiental, su interés paisajístico, histórico, cultural, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

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

#### ***PARÁGRAFO III LINEAMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO***

**Artículo Innumerado 52.- Lineamientos para la delimitación del suelo urbano.-** Para delimitar el suelo urbano del distrito metropolitano, se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

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

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

### **SECCIÓN III SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO**

#### ***PARÁGRAFO I SUELO URBANO***

**Artículo Innumerado 53.- Subclasificación del suelo urbano.-** El suelo urbano se subclasifica en:

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

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

**Artículo Innumerado 54.- Suelo urbano consolidado.-** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

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

**Artículo Innumerado 55.- Suelo urbano no consolidado.-** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

**Artículo Innumerado 56.- Suelo urbano de protección.-** Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

#### ***PARÁGRAFO II SUELO RURAL***

**Artículo Innumerado 57.- Subclasificación del suelo rural.-** El suelo rural se subclasifica en:

- 1. Suelo rural de producción.

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

**Artículo Innumerado 58.- Suelo rural de producción.-** Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

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

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

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

**Artículo Innumerado 59.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.-** Es el suelo rural destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad a lo previsto por la normativa vigente.

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

**Artículo Innumerado 60.- Suelo rural de expansión urbana.-** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria y/o ambiental nacional competente.

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

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

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

**Artículo Innumerado 61.- Determinación del suelo rural de expansión urbana.-** Para determinar la ubicación del suelo rural de expansión urbana se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a) Las proyecciones de crecimiento poblacional y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento en relación a la existencia de suelo vacante y el aprovechamiento de la norma urbanística vigente.

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

**Artículo Innumerado 62.- Suelo rural de protección.-** Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

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

#### **CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO**

**Artículo Innumerado 63.- Instrumentos de planeamiento del suelo.-** Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

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

## SECCIÓN I POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

**Artículo Innumerado 64.- Polígonos de intervención territorial.--** Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se aplicarán los tratamientos urbanísticos.

## SECCIÓN II TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

**Artículo Innumerado 65.- Tratamientos urbanísticos.--** Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

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

### *PARÁGRAFO I* *TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO*

**Artículo Innumerado 66.- Tratamientos urbanísticos para suelo urbano.-** Los tratamientos para suelo urbano son:

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

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

#### **Artículo Innumerado 67.- Aplicación de los tratamientos.-**

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

### **PARÁGRAFO II** **TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL**

**Artículo Innumerado 68.- Tratamientos urbanísticos para suelo rural.-** En suelo rural se aplicarán los siguientes tratamientos:

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

**Artículo Innumerado 69.- Aplicación de los tratamientos.-**

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

4. Para suelo rural de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de recuperación y mitigación.
5. Se aplicará un (1) tratamiento por cada polígono de intervención.

### **SECCIÓN III ESTÁNDARES URBANÍSTICOS**

**Artículo Innumerado 70.- Estándares urbanísticos.--** Consisten en las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.

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

**Artículo Innumerado 71.- Responsabilidades de los órganos municipales.-** Los órganos e instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y sus empresas públicas metropolitanas, en el ámbito de sus competencias, deberán observar y cumplir con los estándares aprobados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

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

**Artículo Innumerado 72.- De la aplicación de los estándares urbanísticos.-** La aplicación de los estándares urbanísticos se determinará según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, y se podrá especificar sus condiciones y casos de aplicación en función de la clasificación de suelo urbano y rural, usos de suelo, tratamientos urbanísticos, edificabilidades básicas o máximas, destino de actividad del inmueble y escalas edificación por pisos o área útil de construcción, entre otros factores que promuevan el desarrollo sostenible del territorio.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda especificará las condiciones y casos de aplicación de los estándares urbanísticos vigentes que hayan sido debidamente aprobados a través de ordenanza por el Concejo Metropolitano, promoviendo el acceso a los derechos constitucionales al hábitat, desarrollo sostenible, medio ambiente sano, salud, cultura y a la ciudad, contribuyendo a la consecución del buen vivir.

### **CAPÍTULO V DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

**Artículo Innumerado 73.- Aprovechamiento Urbanístico.** - El aprovechamiento urbanístico o de suelo, en función de su clasificación y subclasificación, determina las posibilidades de utilización de usos, ocupación y edificabilidad, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que contengan normativa urbanística relacionada al uso y la edificabilidad.

## **SECCIÓN I DEL USO DE SUELO**

**Artículo Innumerado 74.- Uso de Suelo.**- El uso de suelo es el destino y vocación asignado al suelo conforme con su clasificación y subclasificación en relación a las potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.

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

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

### **PARÁGRAFO I DE LA CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO**

**Artículo Innumerado 75.- Uso General.**- El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Generaliza y contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el territorio. Los usos generales no tienen incidencia directa sobre la habilitación del suelo y por ende en las licencias de actividades económicas.

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

Los usos generales son:

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

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

**Artículo Innumerado 76.- Usos Específicos.-** Los usos específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

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

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

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

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

Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

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

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

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

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

## **SUB PARÁGRAFO I EL USO ESPECÍFICO RESIDENCIAL**

**Artículo Innumerado 77.- Usos específicos residenciales para suelo urbano.-** Los usos específicos residenciales para suelo urbano son:

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

**Artículo Innumerado 78.- Usos específicos residenciales para suelo rural.-** Los usos específicos residenciales para el suelo rural son:

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

### **SUB PARÁGRAFO II DEL SUELO DE RESERVA (SR)**

**Artículo Innumerado 79.- Suelo de Reserva.-** Se asigna a zonas correspondientes a asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo. Están localizados en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y están sujetos a una planificación complementaria que permita la gestión de suelo para abastecer o fortalecer los sistemas públicos de soporte.

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

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

### **SUB PARÁGRAFO III DEL USO MÚLTIPLE (M)**

**Artículo Innumerado 80.- Uso Múltiple.-** Es el uso asignado a las zonas urbanas que promueven la alta mixticidad de actividades, en las cuales se puede implantar y desarrollar actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de equipamientos, industrias artesanales y de bajo impacto y usos residenciales. Aplica en suelos urbanos consolidados y no consolidados. Este uso se incorpora, principalmente, a las centralidades y ejes de vías principales.

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

**Artículo Innumerado 81.- Uso Comercios y Servicios Especializados.-** Es el uso asignado a zonas urbanas que promueven una alta mixticidad de actividades especializadas destinadas al intercambio de

bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de comercio, equipamientos, industrias de bajo impacto y donde el uso residencial se encuentra restringido.

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

#### **SUB PARÁGRAFO V DEL USO PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (PA)**

**Artículo Innumerado 82.- Uso de Protección Arqueológica.-** Es el uso asignado a zonas urbanas o rurales en las cuales se ha detectado y expuesto vestigios materiales dejados por las sociedades humanas del pasado, como muestra de sus actividades políticas, rituales, económicas y sociales, en un tiempo y lugar determinados. Los vestigios arqueológicos están compuestos por la materialidad expresada tanto en la modificación del paisaje como en la elaboración de objetos.

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

Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en el instructivo específico para el efecto, que deberá ser emitido por el órgano responsable de la gestión del patrimonio del Distrito Metropolitano de Quito.

#### **SUB PARÁGRAFO VI DEL USO PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL (PUP)**

**Artículo Innumerado 83.- Uso protección urbana patrimonial.-** Es el uso asignado a las zonas urbanas las cuales se encuentran constituidas por edificaciones con inventario selectivo o elementos representativos del patrimonio arquitectónico y/o urbanístico, destinados a la protección, recuperación, conservación o mantenimiento por su alto valor histórico o cultural.

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

#### **SUB PARÁGRAFO VII DEL USO INDUSTRIAL (I)**

**Artículo Innumerado 84.- Usos Industriales específicos.-** Corresponde al uso destinado a la elaboración, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados.

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

- a) **Actividad Industrial de Bajo Impacto (IBI):** Son actividades artesanales, de manufactura y de bajo impacto, compatibles con usos residenciales y comerciales. Será asignado únicamente

como Uso Específico Complementario, Restringido o Prohibido dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

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

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

#### **SUB PARÁGRAFO VIII DEL USO EQUIPAMIENTO (EQ)**

**Artículo Innumerado 85.- Uso específico Equipamiento.-** Es el uso destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el DMQ, independientemente de su carácter público o privado.

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

**Artículo Innumerado 86.- Tipología de equipamientos.-** Los equipamientos, por su naturaleza tendrán las siguientes tipologías:

- a) **Equipamientos de servicios sociales:** relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:
  - i. **Educación (EE):** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
  - ii. **Cultura (EC):** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
  - iii. **Salud (ES):** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.

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

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

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

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

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

### **SUB PARÁGRAFO IX DEL USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)**

**Artículo Innumerado 87.- Uso de Protección Ecológica.-** Es el uso asignado a las áreas urbanas o rurales destinadas a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica.

Se aplicarán las siguientes consideraciones:

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

**Artículo Innumerado 88.- Categorías de Protección.-** Corresponden a las categorías de manejo:

1. **Patrimonio Natural Estatal:** Son las unidades de conservación que están dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y los Bosque Protectores manejados por la Autoridad Ambiental Nacional dentro del DMQ y los usos estipulados por la Autoridad Ambiental Nacional; en función de los objetivos de conservación y manejo proyectados en el territorio a través de los planes de manejo ambiental.
2. **Patrimonio Natural Distrital:** Son unidades de conservación que forman parte del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas.

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

- a) **Santuarios de Vida Silvestre.-** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.
- b) **Áreas de Protección de Humedales.-** Áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.

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

#### **SUB PARÁGRAFO X DEL USO RECURSO NATURAL RENOVABLE (RNR)**

**Artículo Innumerado 89.- Uso Recurso Natural Renovable.**- Es el uso destinado al manejo, producción sostenible, uso racional, y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas, agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.

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

**Artículo Innumerado 90.- Tipologías del uso Recurso Natural Renovable.-**

- a) **Tipo 1 (RNR-1):** Incluye actividades relacionadas a sistemas agrícolas y forestales sostenibles que involucran prácticas agrícolas no extensivas y se desarrollan de manera compatible con la conservación ambiental, en concordancia con la compatibilidad de actividades complementarias, restringidas y prohibidas asignadas.
  - b) **Tipo 2 (RNR-2):** Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.
- b)

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

**Artículo Innumerado 91.- Uso Recurso Natural No Renovable.-** Es el uso asignado a las áreas en suelo rural destinadas a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente.

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

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

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

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

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

No se permite la actividad residencial en ese uso.

## **SUB PARÁGRAFO XII DE LAS ACTIVIDADES DE COMERCIOS Y SERVICIOS**

**Artículo Innumerado 92.- Actividades de comercio y servicios.-** Son actividades complementarias a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, tales como: barrial, sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano.

**Artículo Innumerado 93.- Tipologías de comercios.-** En función de su área o radio de influencia, se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

- a) **Comercial y de servicio barrial:** Son actividades compatibles con el uso de suelo residencial y están conformadas por comercios básicos que son los establecimientos donde se intercambia o comercializa bienes de consumo cotidiano. Su accesibilidad será principalmente peatonal y proveerá artículos de consumo doméstico.
- b) **Comercial y de servicios sectorial:** Son actividades de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio de bajo impacto en el ámbito urbano.

- c) **Comercial y de servicios zonal:** Son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos.
- d) **Comercial y de servicios de ciudad o metropolitano:** Las actividades correspondientes a esta categoría tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad.

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

Las clasificaciones y categorías de las tipologías de comercio se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y en las ordenanzas referentes al suelo.

## ***PARÁGRAFO II*** ***DE LAS COMPATIBILIDADES DE LOS USOS DE SUELO***

**Artículo Innumerado 94.- Compatibilidades de Usos Específicos.-** Los usos específicos se clasificarán en las siguientes categorías: complementarios, restringidos y prohibidos con relación al uso principal, con la finalidad de establecer las actividades que se pueden o no realizar dentro de cada zona en función del uso principal asignado.

**Artículo Innumerado 95.- Cuadro de compatibilidades.-** El cuadro de compatibilidades deberá incorporar las variables de: uso, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos, en concordancia con las actividades especificadas en los cuadros del Código industrial internacional unificado (CIU).

Para las actividades económicas que no estén especificadas en los cuadros de clasificación de actividades CIU, el órgano 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, el órgano responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, el órgano responsable de la Movilidad, Cuerpo de Bomberos de Quito, y demás componentes de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE).

**Artículo Innumerado 96.- Alcance del informe de compatibilidad de uso de suelo.-** El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), es uno de los requisitos para la emisión de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE) sin que por ello exima el cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.

## ***PARÁGRAFO III*** ***DEL LICENCIAMIENTO ESPECIAL EN USOS DE SUELO INCOMPATIBLES***

**Artículo Innumerado 97.- Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.-** Las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías que de acuerdo al uso de suelo principal vigente sean incompatibles y/o no cumplan condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, podrán obtener la preexistencia de manera automática y permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones

señaladas a continuación: a) Haber obtenido una o más autorizaciones municipales, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2016, en el mismo lote o predio. b) Haber obtenido una o más Licencias Metropolitanas Únicas para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE) en el período comprendido entre enero de 2016 y la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.

**Artículo Innumerado 98.- Normas especiales para el licenciamiento.-**

- a) Normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en la Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE), con excepción de la compatibilidad de uso del suelo.
- b) Cumplir con las normas y requisitos establecidos en el reglamento, en el que se establecen las condiciones técnicas elaboradas por el órgano responsable del Desarrollo Productivo y Competitividad.

**Artículo Innumerado 99.- 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 el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda o seguridad, según corresponda, a través del Procedimiento Especial.

**PARÁGRAFO IV  
DE LAS NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN POR USOS**

**Artículo Innumerado 100.- 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 o planes urbanísticos complementarios, en garantía de la seguridad de las personas, bienes y el ambiente.

**SECCIÓN II  
EDIFICABILIDAD**

**PARÁGRAFO I  
DE LA EDIFICABILIDAD**

**Artículo Innumerado 101.- Edificabilidad.-** Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo urbano o rural, para permitir un uso o destino determinado.

La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será determinada en el código de edificabilidad establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios u

otras ordenanzas relativas al aprovechamiento urbanístico, y regulada mediante la asignación de la edificabilidad básica, general máxima y/o específica máxima.

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 y otros que se consideren en el planeamiento urbanístico.

**Artículo Innumerado 102.- Tipos de edificabilidad.-** La edificabilidad será regulada mediante la asignación de:

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

Se asignará a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la planificación territorial.

En los casos de aplicación de planes parciales, estos podrán definir una nueva asignación de edificabilidad básica, únicamente cuando esta garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.

- 2. Edificabilidad general máxima:** Es la edificabilidad asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento asignado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en los planes urbanísticos complementarios.

- 3. Edificabilidad específica máxima:** Es la edificabilidad asignada a un territorio específico, en concordancia con el modelo territorial deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

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

**Artículo Innumerado 103.- Aplicación del aprovechamiento constructivo.-** Las propuestas para la ejecución de intervenciones constructivas, en predios ubicados en suelo urbano o rural, se sujetarán a las asignaciones del código de edificabilidad.

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

El Plan de Uso y Gestión de Suelo y los planes urbanísticos complementarios 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.

**Artículo Innumerado 104.- Máximo aprovechamiento constructivo.-** Se podrá otorgar un aprovechamiento constructivo superior al básico, según lo determinado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo 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 la legislación nacional.

**Artículo Innumerado 105.- 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 Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**Artículo Innumerado 106.- Código de edificabilidad en uso de equipamiento.-** Los usos de suelo de equipamiento definidos por el Plan de Uso y Gestión de Suelo podrán tener una asignación con código de edificabilidad “CEQ”, y se determinará su edificabilidad en función de las necesidades de dotación.

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

**Artículo Innumerado 107.- 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 asentamientos humanos de hecho regularizados se someterán a lo establecido en las disposiciones de las Ordenanzas aprobadas para cada uno de ellos.

**Artículo Innumerado 108.- 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.

**Artículo Innumerado 109.- 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.

**PARÁGRAFO II**  
**DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO**

**Artículo Innumerado 110.- 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 Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios y en las ordenanzas relativas al aprovechamiento urbanístico.

**SUB PARÁGRAFO I**  
**DE LA FORMA DE OCUPACIÓN**

**Artículo Innumerado 111.- 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:

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

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

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

En lotes que tengan forma de ocupación aislada, se permite el adosamiento hasta la altura asignada por la edificabilidad básica a través de un 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 Plan de Uso y Gestión de Suelo.

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

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

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

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

**Artículo Innumerado 112.- Autorización de adosamiento entre predios particulares y municipales.-** El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, previa inspección e informe técnico, podrá autorizar el adosamiento y servidumbre de vista entre lotes de propiedad municipal y lotes particulares siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como parques y canchas deportivas exclusivamente, sin que implique un cambio en la asignación del aprovechamiento urbanístico, luego de lo cual se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Distrito Metropolitano de Quito.

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

**Artículo Innumerado 113.- 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 Plan Uso y Gestión de Suelo o planes urbanísticos complementarios.

## **SUB PARÁGRAFO II DEL LOTE MÍNIMO**

**Artículo Innumerado 114.- 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 del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

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

### **SUB PARÁGRAFO III DE LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN**

**Artículo Innumerado 115.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.-** Es el porcentaje o área determinada de un predio que podrá ser desarrollada con edificación tanto en la planta baja como en la altura asignada por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas relativas al aprovechamiento urbanístico. El coeficiente de ocupación en planta tiene estrecha relación con la forma de edificación dispuesta para una parcela.

Los coeficientes de ocupación son:

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

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

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

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

Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación, cuyo detalle es el siguiente: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas individuales iguales o menores a 6 m<sup>2</sup>, ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m<sup>2</sup>, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

**Artículo Innumerado 116.- 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 Plan de Uso y Gestión de Suelo.

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.

**Artículo Innumerado 117.- Condiciones para la aplicación del incremento del coeficiente de ocupación del suelo.-** El incremento de coeficiente de ocupación del suelo se aplicará en los siguientes casos:

- a) En suelo urbano 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.
- b) En suelo urbano con uso múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales y de servicios permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, 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.
- c) En suelo rural con uso de suelo residencial rural se permitirá el incremento del 3% de coeficiente de ocupación en planta baja y 6% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos.
- d) El incremento del coeficiente de ocupación de suelo en usos residenciales rurales aplicará únicamente para edificaciones destinadas a la residencia, no se permite el incremento de coeficientes de ocupación para actividades comerciales, industriales o cualquiera diferente a la residencial.
- e) En suelo rural con uso de suelo recurso natural renovable se permitirá el incremento del 5% del coeficiente de ocupación en planta baja y 10% de incremento de coeficiente de ocupación total, cumpliendo los estándares urbanísticos mínimos.
- f) El incremento del coeficiente de ocupación de suelo en usos de recurso natural renovable aplicará únicamente a edificaciones con licenciamiento relacionado a actividades de agroproducción. No se permitirá el incremento en este uso de suelo para actividades residenciales o diferentes a la agroproducción.
- g) El incremento del coeficiente de ocupación de suelo será medido desde el nivel de la planta hasta una altura máxima de cuatro (4) metros por piso.

**Artículo Innumerado 118.- 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 y planes urbanísticos complementarios podrá ser redistribuido cumpliendo los estándares urbanísticos desarrollados, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Por medio de la disminución de la huella del edificio sin exceder el área resultante del coeficiente de ocupación del suelo total asignado en la edificabilidad básica. En este caso, el espacio liberado en planta baja se proyectará a todas las plantas del edificio y deberá acatar los estándares urbanísticos de edificabilidad respectivos. En predios que tengan edificabilidad general máxima, se podrá descontar el área redistribuida del área total de edificación permitida por la edificabilidad general máxima.

- b) Para predios cuya superficie sea igual o menor a ochocientos metros cuadrados (800.00 m<sup>2</sup>) y que, según la normativa vigente, requieran implementar dos medios de egreso, podrán compensar el área útil perdida destinada al segundo medio de egreso, en máximo un (1) piso adicional de los establecidos en la edificabilidad básica asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, sin exceder el coeficiente de ocupación de suelo total de la edificabilidad básica.

**Artículo Innumerado 119.- Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio.** - Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) Se considera huella liberada al incremento de retiros obligatorios en un lote establecidos por la edificabilidad y se proyectará desde el punto más externo de la fachada. Los retranqueos o soluciones morfológicas de la edificación no serán considerados como huella liberada.
- b) La redistribución no podrá exceder el COS Total de la edificabilidad básica.
- c) De existir edificabilidad general máxima, la redistribución no podrá incrementar el número de pisos establecidos en dicha edificabilidad.
- d) Se podrá incrementar el número de pisos (sin exceder del COS Total de la edificabilidad básica) de acuerdo a los siguientes usos de suelo:
- i. RUB - Residencial Urbano de Baja Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de un piso contado a partir de la altura básica.
  - ii. RUM – Residencial Urbano de Media Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de dos pisos contados a partir de la altura básica.
  - iii. 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.
- e) El incremento de coeficiente de ocupación de suelo superior al COS Total básico y/o superior al número de pisos establecidos en la edificabilidad básica, que no aplique a redistribución de COS Total, será considerado como compra de edificabilidad y se someterá a los procedimientos establecidos para el cobro de concesión onerosa de derechos, siempre y cuando el predio tenga asignaciones de edificabilidades generales máximas.
- f) De la huella liberada, se deberá destinar para áreas verdes con cobertura vegetal (permeables o no permeables) al menos un 50%, sin contar espacios para ingresos y estacionamientos.
- g) La huella liberada deberá permanecer como un solo cuerpo sin ser fraccionado.
- h) La huella liberada deberá ubicarse hacia el retiro frontal, lateral o posterior.
- i) Las edificaciones que por efecto de la generación de mayores retiros, redistribuyan su coeficiente de ocupación, podrán descontar los metros cuadrados redistribuidos del total del coeficiente de ocupación asignado en la normativa de edificabilidad general máxima.
- j) No aplica en bienes inmuebles inventariados.
- k) No se permitirá la aplicación de redistribución del coeficiente de ocupación en aquellos proyectos que generen áreas útiles habitables en subsuelos, por la aplicación de la normativa respecto a pendientes, en usos de suelo residenciales de baja y mediana densidad.

**Artículo Innumerado 120.- Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por segundo medio de egreso.-** Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- a) El área de la circulación vertical para el segundo medio de egreso podrá ser redistribuida en máximo 1 piso adicional a los pisos establecidos en la Edificabilidad Básica. En el caso que el proyecto aplique la edificabilidad máxima y cumpla esta condición, el área de redistribución se descontará del área considerada para el incremento de edificabilidad.
- b) No se podrá exceder el COS Total de las edificabilidades máximas asignadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes urbanísticos complementarios.
- c) Aplicará para lotes cuya superficie sea igual o menor a 800m<sup>2</sup>.
- d) Aplicará en proyectos que requieran, por norma, implementar dos medios de egreso considerados como circulación vertical.
- e) No aplica en bienes inmuebles inventariados.

#### **SUB PARÁGRAFO IV DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN**

**Artículo Innumerado 121.- Altura de edificación.-** La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos establecido en el código de edificabilidad.

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

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

El mezzanine se contabilizará como piso.

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

**Artículo Innumerado 122.- Altura libre del local.-** Es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, viga o cielorraso terminado según el caso, medida en el interior del local.

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

**Artículo Innumerado 123.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial.-** La pendiente referencial es la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

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

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

**Artículo Innumerado 124.- Edificaciones en bloques.-** En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen.

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

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

### ***PARÁGRAFO III DE LA APLICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD***

**Artículo Innumerado 125.- Parámetros de aplicación de la edificabilidad.-**

1. La delimitación de la edificabilidad se realiza por polígonos de intervención territorial, zonas y/o ejes; y se aplicará a los lotes en las siguientes condiciones:
  - a) La asignación de cada tipo de edificabilidad se aplicará a todos los lotes que conforman la zona o sector.
  - b) En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en las que existan 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.
  - c) En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, que tengan 2 o más asignaciones de usos de suelo y edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:
    - i. Se podrá acoger al uso de suelo múltiple a la totalidad del lote.
    - ii. Cuando el lote tenga frente a 2 o más vías colectoras, arteriales o expresas, podrá acogerse a la edificabilidad con el mayor aprovechamiento.
    - iii. Cuando el lote tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa y a una o más vías de categoría local, el lote deberá respetar la edificabilidad básica asignada en el frente de la vía local y se podrá asignarlas edificabilidades máximas de mayor aprovechamiento, cumpliendo con los estándares urbanísticos de edificabilidad.
    - iv. Los predios que se acojan a esta condición con edificabilidades máximas están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.

- d) En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga asignada dos o más edificabilidades, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo (lote mínimo para el frente mínimo o definido por el polígono de edificabilidad); en caso de existir un área remanente o traslapada, ésta podrá acogerse a la más favorable.
  - e) En predios esquineros que tengan dos o más edificabilidades, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales y observando lo establecido en la letra c de este artículo.
2. En caso de habilitación de suelo urbano con dos o más edificabilidades, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición aquellas edificabilidades con uso protección ecológica, en las cuales se aplicará la edificabilidad asignada a cada una de las áreas del lote.
3. Los predios urbanos y rurales que tengan pendientes negativas que les permita alcanzar un mayor número de pisos a los máximos establecidos por la edificabilidad del Plan de Uso y Gestión de Suelo y los planes urbanísticos complementarios, a través de la aplicación de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo o de las condiciones definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se someterán a las siguientes condiciones:
- a) En predios rurales con pendientes negativas se permitirá alcanzar únicamente 1 nivel adicional al establecido por la edificabilidad asignada, sin que este pueda ser utilizado como área habitable.
  - b) En predios urbanos con pendientes negativas se permitirá alcanzar un máximo de 2 niveles adicionales a los establecidos por la edificabilidad básica del Plan de Uso y Gestión de Suelo, ubicados por debajo de la planta baja, de la siguiente manera:
    - i. 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.
    - ii. Los subsuelos que garanticen condiciones de habitabilidad en el diseño arquitectónico serán considerados como áreas útiles.
  - c) Los predios que por efecto de la aplicación de la normativa de pendientes negativas que generen subsuelos habitables, deberán acogerse a la concesión onerosa de derechos cuando el área edificada supere el área establecida por la edificabilidad básica.
  - d) En predios que presenten pendientes hacia quebradas abiertas y que por la pendiente negativa del nivel del terreno permitan la generación de un mayor aprovechamiento en subsuelo, no se permitirán pisos adicionales a los establecidos por estos parámetros, respetando el borde superior de quebrada. En caso de existir afectación por amenaza muy alta, el diseño de la edificación estará sujeto a un informe del órgano responsable de la Gestión de Riesgos, que determine la viabilidad del proyecto.

### **SUB PARÁGRAFO I DE LA OCUPACIÓN PROVISIONAL**

**Artículo Innumerado 126.- 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 la edificabilidad para cada caso.

La autorización se obtendrá en la administración zonal respectiva.

## **CAPÍTULO VI DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO**

**Artículo Innumerado 127.- 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.

**Artículo Innumerado 128.- Instrumentos de gestión de suelo.-** Los instrumentos de gestión de suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo metropolitano.

Los instrumentos de gestión de suelo son:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
  - a) Unidades de actuación urbanística
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
  - a) Reajuste de terrenos
  - b) Integración inmobiliaria
  - c) Fraccionamiento, partición o subdivisión
  - d) Cooperación entre partícipes
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
  - a) Derecho de adquisición preferente
  - b) Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
  - c) Declaración de zonas especiales de interés social
  - d) Anuncio del proyecto
  - e) Derecho de superficie
  - f) Banco de suelo
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
  - a) Concesión onerosa de derechos
  - b) Instrumento de financiamiento para conservación y/o rehabilitación patrimonial
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.
  - a) Declaratoria de regularización prioritaria

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

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

**Artículo Innumerado 129.- Responsabilidades de los órganos municipales.-** Los órganos e instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y sus empresas públicas metropolitanas, en el ámbito de sus competencias, deberán observar y cumplir con las disposiciones establecidas para los instrumentos de gestión del suelo determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en la presente ordenanza.

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

## **SECCIÓN I**

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

**Artículo Innumerado 130.- 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 urbanísticos complementarios y unidades de actuación urbanística son los instrumentos que permitirán la distribución equitativa de cargas y beneficios.

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

**Artículo Innumerado 131.- Beneficios.-** Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir de un nuevo aprovechamiento urbanístico, derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

**Artículo Innumerado 132.- Cargas.-** Son las 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, suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos de servicios sociales y públicos, 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 contempladas en la normativa nacional y metropolitana vigente, ni pueden confundirse con estas.

Las cesiones obligatorias de suelo y/o equipamientos comunitarios establecidas en el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización, no se considerarán como cargas.

**Artículo Innumerado 133.- Cargas generales.-** Son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales y otros instrumentos del planeamiento urbanístico, correspondientes al costo de infraestructura principal vial y de los sistemas públicos de soporte. Las cargas generales se conectan con infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística, pero benefician a los propietarios que se encuentran dentro de la unidad de actuación urbanística, y por tanto su financiamiento se distribuye entre ellos y demás beneficiarios. Dentro de las cargas generales se puede considerar tanto el suelo como el costo de construcción de la infraestructura principal. Estas cargas podrán ser financiadas a través de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.

Dentro de las cargas generales se encuentran:

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

**Artículo Innumerado 134.- Cargas locales.-** Son aquellas cargas establecidas en los planes parciales y/o unidades de actuación urbanística. Corresponde a las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo que son necesarias para la aplicación del instrumento de planeamiento urbanístico y gestión de suelo que se prevé para la unidad de actuación urbanística en el plan parcial o las definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y cuyo beneficio es particular para los propietarios que están dentro de una unidad de actuación urbanística, y por tanto se distribuye entre ellos.

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

Dentro de las cargas locales se encuentran:

1. El suelo y la construcción de la infraestructura vial local (vías locales, senderos, pasajes, escalinatas, calles peatonales y zonas de movilidad activa).
2. Suelo y construcción del sistema de espacio público de la red de parques distritales: (parques de cercanía, parques vecinales, parques de bolsillo, parques infantiles y bulevares), de la red de

plazas distritales (plazas menores y plazoletas).

3. Las redes secundarias de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción (energía eléctrica, telecomunicaciones, agua potable, alcantarillado, recolección de residuos)
4. El suelo y construcción de equipamientos de servicios sociales de escala barrial y sectorial, de educación, salud, cultura, bienestar social, seguridad y demás servicios de interés público y social, que se propongan en el plan parcial.
5. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y propuesta del plan parcial que se justifican por sus características particulares cuando así lo considere la propuesta.

**Artículo Innumerado 135.- Requisitos mínimos para el reparto equitativo de cargas y beneficios.-** Con el fin de determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá utilizar cualquier método matemático incluyendo el método del valor residual del suelo, el método de la renta o capitalización y el de la concesión onerosa de derechos cuando lo amerite.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda definirá los lineamientos y requisitos para la aplicación del instrumento de reparto equitativo de cargas y beneficios.

**Artículo Innumerado 136.- Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.-** Con el fin de garantizar el desarrollo eficiente y la implementación adecuada de los planes urbanísticos complementarios o de las unidades de actuación urbanística, el o los propietarios de cada inmueble que forme parte de dichos planes o unidades deberán realizar el pago de las obligaciones consideradas como cargas que le corresponden.

En caso de que el cumplimiento de obligaciones por cargas sea en dinero la recaudación podrá ser efectuada a través de las siguientes modalidades:

- a) Pago al corriente
- b) Convenio de pago
- c) Tasas y tarifas
- d) Contribución especial de mejoras
- e) Concesión onerosa de derechos
- f) Impuesto predial
- g) Otros medios de recaudación establecidos en la normativa nacional y metropolitana vigente.

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

**Artículo Innumerado 137.- Responsable de la gestión urbana e inmobiliaria para el reparto equitativo de las cargas y beneficios.-** Para los procesos de distribución o reparto equitativo de cargas y beneficios, el Operador Urbano será el órgano responsable de llevar a cabo y garantizará la ejecución de los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.

**PARÁGRAFO I**  
**DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo Innumerado 138.- Unidades de Actuación Urbanística.-** Las unidades de actuación urbanísticas son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que las defina.

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

Las unidades de actuación urbanística definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo serán desarrolladas por el operador urbano, incluyendo el modelo de gestión, el reparto equitativo de cargas y beneficios; y, no podrán modificar la norma de aprovechamiento urbanístico. Las unidades de actuación urbanística serán aprobadas vía resolución por la máxima autoridad administrativa o su delegado.

Las unidades de actuación urbanística definidas en planes parciales implementarán los instrumentos de gestión de suelo específicos y el reparto equitativo de cargas y beneficios de los nuevos aprovechamientos urbanísticos determinados por el plan, pudiendo considerar una nueva asignación de edificabilidad básica, únicamente cuando esta garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística, sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión
2. Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proceso de habilitación de suelo, intervención constructiva mayor, proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanística y de reparto equitativo de cargas y beneficios, aprobado mediante resolución administrativa.

Las unidades de actuación urbanística en los planes parciales determinarán el reparto equitativo de cargas y beneficios en base de las obligaciones determinadas por el plan y los beneficios normativos generados. Posterior a la aprobación del plan parcial, la máxima autoridad administrativa o su delegado, emitirá la Resolución Administrativa que aprueba el modelo de gestión de la unidad de actuación urbanística y el detalle del reparto específico de cargas y beneficios.

El operador urbano actualizará la valoración del reparto de cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística durante el primer mes posterior a la renovación del instrumento que norme los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso que, en la resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística, se contemple variaciones del valor de las cargas con respecto a las determinadas en el plan parcial, la administración pública garantizará la recuperación de dichos valores a través de otros instrumentos de gestión de suelo.

En Planes Parciales de Regularización Prioritaria, las Unidades de Actuación Urbanística podrán ser aprobadas con la ordenanza del Plan Parcial.

En caso de unidades de actuación urbanísticas que se encuentren dentro de un plan parcial que contemple regularización de asentamientos humanos de hecho, la propuesta técnica y económica, y el reparto equitativo de cargas y beneficios, será desarrollado por la unidad técnica especializada en procesos de regularización, para posterior aprobación dentro de la ordenanza que los contempla o vía resolución administrativa del operador urbano.

**Artículo Innumerado 139.- Actualización de las Unidades de Actuación Urbanística.-** Las Unidades de Actuación Urbanística se revisarán y actualizarán en sus componentes técnicos y económicos cada actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo o actualización/reforma del plan parcial que las aprueba. El órgano responsable de actualizar las Unidades de Actuación Urbanística será el Operador Urbano.

**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 participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado, de acuerdo con el reparto equitativo de cargas y beneficios.

**Artículo Innumerado 140.- 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 o mitigar los impactos negativos sobre el paisaje, movilidad o la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos que hayan producido las actuaciones de las Unidades de Actuación Urbanística, hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la misma.

## SECCIÓN II

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

**Artículo Innumerado 141.- 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 y, la cooperación entre partícipes.

#### *PARÁGRAFO I*

#### *DEL REAJUSTE DE TERRENOS*

**Artículo Innumerado 142.- Reajuste de terrenos.-**El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, 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.

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

El órgano responsable de territorio, hábitat y vivienda establecerán las condiciones y lineamientos para la aplicación de este instrumento.

**Artículo Innumerado 143.- Ámbito de aplicación.-** Se aplicará en predios privados y/o públicos, que formen parte de un plan parcial y/o de una unidad de actuación urbanística y que requieran de una nueva configuración predial.

**Artículo Innumerado 144.- Aplicación del reajuste de terrenos.-** El reajuste de terrenos podrá ser de iniciativa pública en coordinación con los propietarios de los inmuebles o de iniciativa privada.

El administrado presentará el proyecto de reajuste de terreno al Operador Urbano, quien, en función de la norma emitida para el efecto, aprobará el proyecto, establecerá y/o aprobará las cargas y beneficios. En caso de que el proyecto contenga observaciones, el Operador Urbano las notificará al administrado, quien tendrá 15 días término para subsanarlas. En caso de que el administrado no las subsane en dicho término, el Operador Urbano ordenará su archivo y lo notificará al administrado.

La aprobación del proyecto se realizará a través de Resolución Administrativa emitida por el Operador Urbano.

Con la Resolución Administrativa del Operador Urbano, el administrado iniciará el proceso de licenciamiento en una de las entidades colaboradoras acreditadas y obtendrá la licencia metropolitana urbanística en la administración zonal correspondiente.

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

## **PARÁGRAFO II**

### **DE LA INTEGRACIÓN INMOBILIARIA**

**Artículo Innumerado 145.- Integración inmobiliaria.-** La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área, a través de la unión de dos o más lotes públicos y/o privados, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico.

Se podrá llevar a cabo vía administrativa o mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística.

Para incentivar el uso de este instrumento el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Los administrados que apliquen a este instrumento recibirán incentivos en el aprovechamiento urbanístico, los mismos que se detallarán en el instructivo de aplicación del Estándar de Edificabilidad emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

El órgano responsable de territorio, hábitat y vivienda establecerán las condiciones y lineamientos para la aplicación de este instrumento.

**Artículo Innumerado 146.- Ámbito de aplicación.-** Se realizará en predios privados y/o públicos contiguos, sean de uno o varios propietarios, en clasificación de suelo urbano o rural.

**Artículo Innumerado 147.- De la aplicación de la integración inmobiliaria.-** En el caso de que la integración inmobiliaria se realice sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la normativa metropolitana vigente.

Cuando los lotes de terreno tengan varios propietarios, se deberán conformar una figura asociativa, que permita la gestión del instrumento, o que la iniciativa sea suscrita por el cien por ciento (100%) de los propietarios.

Una vez que se haya realizado el proceso de unificación de lotes, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a catastrar los lotes resultado de la integración inmobiliaria, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

**PARÁGRAFO III**  
**DEL FRACCIONAMIENTO**

**Artículo Innumerado 148.- Fraccionamiento.-** El fraccionamiento es el proceso mediante el cual un lote de mayor extensión se subdivide en varios lotes, por iniciativa pública o privada, a través de la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el registro e individualización de lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes urbanísticos complementarios.

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

**Artículo Innumerado 149.- Ámbito de aplicación.-** Se realizará en predios privados y/o públicos, en suelo con clasificación urbana o rural.

**Artículo Innumerado 150.- De la aplicación del fraccionamiento.-** Se realizará siguiendo los procedimientos y autorizaciones establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente.

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

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

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

En caso de que el fraccionamiento se ejecute dentro de una unidad de actuación urbanística, previo a obtener una licencia metropolitana urbanística de edificación o habilitación de suelo, el proyecto será aprobado por el Operador Urbano mediante resolución administrativa.

**Artículo Innumerado 151.- Exclusiones.-** No se considera fraccionamiento y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los siguientes casos:

- a) La partición que practica el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mediante acto normativo del Concejo Metropolitano en los bienes sobre los que ejerce dominio, en los que por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial no se requiera tal contribución.
- b) La partición que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por 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**  
**DE LA COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES**

**Artículo Innumerado 152.- 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.

Los propietarios de los inmuebles, a través de las figuras previstas en el ordenamiento jurídico nacional, propondrán al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la ejecución de las obras definidas en un plan parcial y en las unidades de actuación urbanística.

El órgano responsable de territorio, hábitat y vivienda establecerán las condiciones y lineamientos para la aplicación de este instrumento.

**Artículo Innumerado 153.- Ámbito de aplicación.**- Se ejecutará en predios privados y públicos organizados mediante los mecanismos previstos en la normativa vigente, que formen parte de un plan parcial y/o de una unidad de actuación urbanística.

**Artículo Innumerado 154.- Aplicación de la cooperación entre partícipes.**- La cooperación entre partícipes podrá ser de iniciativa pública en coordinación con los propietarios de los inmuebles, o iniciativa privada.

### **SECCIÓN III**

#### **DE LOS INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO**

**Artículo Innumerado 155.- Instrumentos para regular el mercado de suelo.**- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

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

#### **PARÁGRAFO I**

##### **DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

**Artículo Innumerado 156.- 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, cuando el propietario de dichos predios pretenda enajenarlos a título oneroso.

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

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

**Artículo Innumerado 157.- Determinación y notificación del derecho de adquisición preferente.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de ordenanza, declarará el derecho de adquisición preferente de aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico.

La referida ordenanza contendrá la identificación de la institución municipal o empresa pública metropolitana que estaría a cargo de la ejecución del proyecto, en caso de que se adquiriera el bien.

Una vez aprobada la ordenanza, la Secretaría General del Concejo notificará a las siguientes dependencias:

1. Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir dicha afectación en los inmuebles correspondientes.
2. Administración zonal correspondiente, quienes notificarán de la afectación a los propietarios de los bienes inmuebles, a través de los mecanismos previstos en la normativa nacional vigente.
3. Administración General para que, a través de sus dependencias, garanticen el ejercicio efectivo del cumplimiento del derecho de adquisición preferente.
4. El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda quien incorporará una afectación al lote en los Informes de Regulación Metropolitana de dicho predio, estableciendo esta afectación y la determinación de la ordenanza mediante la que se aprueba.
5. Operador Urbano y/o las entidades municipales o empresas públicas metropolitanas que en el ámbito de sus competencias requieran el predio declarado con derecho de adquisición preferente definido en la ordenanza.

**Artículo Innumerado 158.- Procedimiento para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.-** Cuando el o los propietarios de un bien inmueble sobre el cual se haya realizado la declaratoria de derecho de adquisición preferente, decida enajenar de forma onerosa, deberá notificar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la administración zonal correspondiente, quien a su vez comunicará de inmediato al Operador Urbano, mismo que coordinará con las entidades pertinentes para el efectivo ejercicio del derecho de adquisición preferente, a su vez notificará a las empresas públicas metropolitanas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y a las entidades y dependencias municipales determinadas en la ordenanza.

En dicha notificación, el propietario indicará el objeto, precio y demás condiciones para la venta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, quién tendrá el término de treinta (30) días para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente. En caso de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no notifique al administrado en el término de treinta (30) días, se entenderá que no ejercerá su derecho de adquisición preferente, para lo cual la administración zonal correspondiente emitirá el respectivo acto administrativo.

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

pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Para poder determinar el justo precio, el órgano responsable del catastro municipal emitirá el informe donde conste valor que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Si el administrado no perfecciona la transferencia de dominio hasta un año después de la notificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el que indica que no ejercerá su derecho de adquisición preferente o el acto administrativo emitido por la administración zonal competente, deberá realizar una nueva notificación al Municipio en los términos previstos en este capítulo.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus dependencias, no autorizará ninguna transferencia de dominio a título oneroso de los predios afectados con el derecho de adquisición preferente, a menos de que se caduque dicho derecho, de conformidad a lo previsto en el presente título.

**Artículo Innumerado 159.- Caducidad del derecho de adquisición preferente.-** La caducidad del derecho de adquisición preferente será declarada de oficio o a petición de parte por la administración zonal correspondiente, en los siguientes casos:

- a) Cuando el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ejerza el derecho de adquisición preferente y adquiera el dominio de dicho bien.
- b) Cuando se termine el plazo previsto en la ordenanza que declara el derecho de adquisición preferente.
- c) Cuando el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no notifique al administrado con el ejercicio del derecho de adquisición preferente dentro del término previsto en este título.

**Artículo Innumerado 160.- Efecto de compraventa sin notificación.** - La perfección de la compraventa sin haber procedido a la notificación a la que se refiere el artículo anterior o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato. Además le faculta al Concejo Metropolitano de Quito a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir de la perfección de la compraventa.

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

## ***PARÁGRAFO II***

### ***DE LA DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA***

**Artículo Innumerado 161.- 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 (3) 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.

**Artículo Innumerado 162.- Ámbito de aplicación.-** La declaración de desarrollo y construcción prioritaria aplicará en predios privados y/o públicos, previamente seleccionados, que requieran ser urbanizados y/o construidos en el suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo Innumerado 163.- Procedimiento de la declaratoria.-** La declaración de desarrollo y construcción prioritaria de los predios previamente identificados y seleccionados operará a través de un instrumento legislativo o mediante una resolución administrativa del Alcalde Metropolitano o su delegado, según corresponda, siempre y cuando cumpla con el planeamiento urbanístico y se deberá inscribir en el registro de la propiedad.

**Artículo Innumerado 164.- Plazo para construir.-** El plazo para la obtención de la licencia metropolitana urbanística de habilitación o edificación, será de tres (3) años contados a partir de la respectiva notificación de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria a los propietarios por parte de la administración zonal correspondiente.

**Artículo Innumerado 165.- Caducidad del plazo.-** Una vez obtenida la correspondiente licencia metropolitana urbanística dentro del plazo establecido en el artículo precedente, el mismo caducará. Si la construcción o urbanización no se ejecuta dentro de la vigencia de la licencia metropolitana urbanística a través de la notificación de inicio de obra o de inicio del proceso constructivo, se procederá con la enajenación forzosa del bien.

**Artículo Innumerado 166.- Subasta Pública.-** Una vez vencidos los plazos para construir o urbanizar, sin que el o los propietarios del inmueble declarado hayan obtenido la licencia urbanística o no la hubieran ejecutado en los términos correspondientes, el Alcalde mediante resolución motivada ordenará la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social y ambiental en los términos previstos en los artículos precedentes.

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

Una vez en firme, el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa de los terrenos e inmuebles correspondientes, el órgano o empresa que haya motivado la declaración del instrumento, notificará al registro de la propiedad y al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para la respectiva inscripción y la afectación en el Informe de Regulación Metropolitana. Los inmuebles así afectados

quedarán con prohibición de enajenar a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

Dentro de los tres (3) meses siguientes al registro, la administración municipal deberá programar el procedimiento de subasta pública, que inicia con una convocatoria que debe contener la siguiente información:

1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto para el propietario original del inmueble.
2. La especificación del inmueble objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.
3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al avalúo catastral del inmueble.
4. Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la totalidad de la plusvalía generada desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

**Artículo Innumerado 167.- Seguimiento.-** La entidad o la empresa pública que haya motivado la declaración, será quien realice el seguimiento de los predios declarados para el desarrollo y construcción prioritaria en coordinación con el órgano responsable del control en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo Innumerado 168.- Del encargado del proceso de enajenación forzosa.-** La empresa pública que haya motivado la declaración, ejecutará el proceso de enajenación forzosa de los predios declarados por el Alcalde Metropolitano, para efectos de subasta pública o expropiación.

### ***PARÁGRAFO III***

#### ***DE LA DECLARACIÓN DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL***

**Artículo Innumerado 169.- 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 o planes urbanísticos complementarios, las zonas que deberán integrarse o estar integradas a las áreas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán planificadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y/o para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y áreas de protección, en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.

Esta declaratoria permitirá que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito expropie el inmueble para que los beneficiarios puedan 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.

**Artículo Innumerado 170.- Ámbito de aplicación.-** El presente instrumento se desarrollará a través de un plan parcial, que responderá al planeamiento urbanístico para el acceso a vivienda digna y asequible.

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

**Artículo Innumerado 171.- De la aplicación de la declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social.-** El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda identificará las zonas especiales de interés social, en concordancia con los requerimientos definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Las zonas especiales de interés social aprobadas deberán ejecutarse a través de un plan parcial.

#### ***PARÁGRAFO IV DEL ANUNCIO DEL PROYECTO***

**Artículo Innumerado 172.- Anuncio del Proyecto.-** Es el instrumento que permite congelar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Se considera entidad proponente o ejecutora a aquella entidad municipal o empresa pública que, en el ámbito de sus competencias, es responsable de la ejecución de obra pública que contemple procesos expropiatorios.

**Artículo Innumerado 173.- De la aplicación del Anuncio del Proyecto.-** Previo a la ejecución de un proyecto que contemple procesos de expropiación, el órgano proponente ejercerá este instrumento de manera obligatoria mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en el Distrito Metropolitano de Quito y en la página electrónica institucional del Municipio.

La entidad ejecutora del proyecto determinará la zona de influencia de dicho proyecto y el plazo de inicio de ejecución de las obras.

La Resolución que declare el anuncio del proyecto será emitida en cumplimiento con la normativa nacional y metropolitana vigente y será notificada a:

1. Los propietarios de los predios afectados. Se utilizarán los medios de notificación previstos en la normativa nacional vigente.
2. Administración General, para que, a través de sus dependencias, garanticen el ejercicio efectivo del cumplimiento del anuncio del proyecto.
3. Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir la afectación en los bienes inmuebles que se encuentren dentro del área de influencia determinada.

4. Órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda quien incorporará la afectación en los Informes de Regulación Metropolitana de los predios que se encuentren en el área de influencia del Proyecto anunciado.

El proyecto deberá iniciarse en un plazo no mayor a tres (3) años desde su notificación a todos los propietarios.

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

#### ***PARÁGRAFO V DEL DERECHO DE SUPERFICIE***

**Artículo Innumerado 174.- 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, persona natural o jurídica, para edificar en suelo de propiedad municipal, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada en el Registro de la Propiedad.

**Artículo Innumerado 175.- Ámbito de aplicación.-** Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social.

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

**Artículo Innumerado 176.- De la aplicación del Derecho de Superficie.-** En el contrato de derecho de superficie se determinará 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/o será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el inmueble pasará al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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

**Artículo Innumerado 177.- Cumplimiento del contrato.-** El incumplimiento de los compromisos adquiridos en el contrato, será sancionado en función de las cláusulas y estipulaciones previstas en el mismo.

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

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

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

## ***PARÁGRAFO VI DEL BANCO DE SUELO***

**Artículo Innumerado 178.- Banco de Suelo.-** Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado para destinarlos a los fines de utilidad pública establecida por las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

El banco de suelo identificará y promoverá el desarrollo y uso eficiente de inmuebles de propiedad municipal en desuso y/o subutilizados, y priorizará la utilización de los bienes inmuebles para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios.

**Artículo Innumerado 179.- 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.

**Artículo Innumerado 180.- Del inventario del banco de suelo.-** El inventario del Banco de Suelo se constituirá por inmuebles de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y los que adquiera a cualquier título y modalidad.

Los medios económicos para financiar la adquisición de inmuebles para incrementar el inventario del banco de suelo, podrán gestionarse a través de las siguientes fuentes:

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

**Artículo Innumerado 181.- Actualización del inventario de banco de suelo.-** El órgano responsable de la gestión de bienes inmuebles actualizará la base de datos con los nuevos inmuebles de dominio privado que ingresen como propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en coordinación con el órgano responsable del catastro del Distrito Metropolitano de Quito, y las remitirán al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para que determine el uso potencial o vocación de dichos bienes.

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

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

**Artículo Innumerado 182.- Determinación de los usos potenciales de los inmuebles municipales.-** El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda determinará los usos potenciales de los inmuebles del inventario de banco de suelo que constarán en una ficha individual por inmueble, para su posterior notificación al Operador Urbano.

**Artículo Innumerado 183.- Visor geográfico de banco de suelo.-** El Operador Urbano será el encargado del desarrollo y gestión del visor geográfico de banco de suelo, que será la herramienta de exploración y visualización interactiva que integrará la información de los bienes inmuebles que conformarán el inventario de banco de suelo.

#### SECCIÓN IV

#### DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

**Artículo Innumerado 184.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.-** Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

#### PARÁGRAFO I

#### DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

**Artículo Innumerado 185.- Concesión Onerosa de Derechos.-** La Concesión Onerosa de Derechos es un 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.

**Artículo Innumerado 186.- Ámbitos de aplicación.-** Se utilizará la Concesión Onerosa de Derechos por:

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

**Artículo Innumerado 187.- 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 él o los códigos de edificabilidad con su respectivo coeficiente de ocupación.

**Artículo Innumerado 188.- Modificación de uso del suelo.-** Se determina una modificación de uso del suelo cuando se cambia el uso del suelo específico asignado por medio de un Plan Parcial. Dicho

cambio podrá ser realizado siempre y cuando sea en la misma clasificación del suelo, sea ésta urbana o de expansión urbana.

**Artículo Innumerado 189.- Parámetros para el cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por transformación de clasificación del suelo y/o modificación de uso del suelo.-** El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función a la transformación de la clasificación del suelo y/o modificación del uso del suelo vinculada directamente al cambio de uso de suelo específico correspondiente.

Para obra nueva el cobro del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado previo a la obtención de las licencias metropolitanas urbanísticas (LMU 10) o (LMU 20), y en los demás casos, el cobro se realizará previo la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE), contemplando las nuevas compatibilidades asignadas en el uso específico de la nueva normativa urbanística, en relación a aquellas que fueron asignadas en la norma urbanística anterior. Entendiéndose por nueva normativa urbanística a la modificación de datos de aprovechamiento urbanístico otorgada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo o, la aprobación de un Plan Parcial.

**Artículo Innumerado 190.- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.-** Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo al incrementar la edificabilidad, según los siguientes casos:

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

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

- b) **Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en suelo de clasificación urbano:** Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación en planta baja según los siguientes casos:
  - i. En suelo urbano con uso múltiple, siempre que exista edificabilidad general máxima, se permitirá el aprovechamiento de mayor coeficiente de ocupación en planta baja, únicamente con fines comerciales permitidos, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, con la finalidad de potenciar la mixticidad de usos y un mejor aprovechamiento y relación con el espacio público.
  - ii. Para proyectos comerciales compatibles con las actividades CM4 y que se implanten en suelo urbano con uso múltiple, siempre que exista edificabilidad general máxima, se permitirá

el aprovechamiento de mayor coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales permitidos, 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 estándares que se creen para el efecto.

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

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

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.

d) **Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo:** Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o, de la aprobación de un Plan Parcial cuando se modifica el tamaño del lote mínimo asignado en la nueva normativa urbanística es menor al tamaño del lote mínimo de la norma anterior y el área de los lotes fraccionados es menor al lote mínimo establecido en la normativa anterior; y siempre que el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS PB"), el número de pisos asignados en el código de edificabilidad, sean iguales tanto en la nueva normativa urbanística como en la anterior.

**Artículo Innumerado 191.- Parámetros para el cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de**

**edificabilidad.-** El valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU20), se calculará en función del incremento de pisos sobre lo establecido en la edificabilidad básica, el incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en suelo de clasificación urbano o por el incremento de coeficiente de ocupación del suelo total en suelo de clasificación rural.

**Artículo Innumerado 192.- Parámetros para el cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad.-** El valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo (LMU10), se calculará siempre que:

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

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

**Artículo Innumerado 193.- Fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos.-** La determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos será efectuada, según corresponda, con la aplicación secuencial de la fórmula contenida en el anexo respectivo de la presente ordenanza.

**Artículo Innumerado 194.- Lineamientos para la revisión del factor alfa de la fórmula de la concesión onerosa de derechos.-** El valor alfa ( $\alpha$ ) o porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto será revisado por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda debidamente sustentado con análisis técnicos que consideren las variables macroeconómicas del país y del Distrito Metropolitano de Quito, conforme a los lineamientos y parámetros establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, éstos son:

- a. Verificar las estadísticas oficiales del Producto Interno Bruto (PIB) publicadas por el Banco Central del Ecuador.
- b. Una vez obtenidos los datos oficiales del PIB, se deberá determinar el estado de la situación económica del país, a través del análisis de dichas estadísticas oficiales, en función de las fases del ciclo económico.
- c. Habiendo determinado la fase del ciclo económico en la que se encuentra el país, se deberá seleccionar el valor alfa, de conformidad.
- d. Para validar el valor de alfa seleccionado o en caso de requerir reforzar el análisis, se deberá considerar las estadísticas oficiales del Valor Agregado Bruto (VAB) del cantón Quito, publicadas por el Banco Central del Ecuador; las estadísticas de créditos para la vivienda, publicadas por la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria; y, las estadísticas sobre el Índice de Precios de la Construcción (IPCO), publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Las mencionadas estadísticas

permitirán afinar la selección del valor alfa, al analizar el ciclo del PIB nacional, la dinámica de la economía del cantón y la dinámica del sector de la construcción e inmobiliaria.

El valor del factor alfa ( $\alpha$ ) o porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto, será revisado cada año, siempre que se hayan publicado los informes macroeconómicos correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior, emitidos por parte del Banco Central.

**Artículo Innumerado 195.- Actualización del valor del factor alfa ( $\alpha$ ).**- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda elaborará el informe técnico con los lineamientos establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, dicho informe será puesto en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo para su posterior aprobación por parte del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución.

**Artículo Innumerado 196.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos.**- La entidad responsable para determinar el valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos será la administración zonal competente en donde se encuentre ubicado el predio que ejerza los derechos urbanísticos otorgados por la nueva normativa urbanística.

**Artículo Innumerado 197.- 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.

El administrado obligado al pago de la concesión onerosa de derechos podrá optar por alguna de las siguientes formas de pago:

1. De contado
2. Por cronograma
3. En especie
4. Mixto

Los procedimientos para el pago de la concesión onerosa de derechos serán definidos en el anexo respectivo de la presente ordenanza.

**Artículo Innumerado 198.- Exoneraciones.**- Los sujetos obligados 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:

- a) Los proyectos de vivienda de iniciativa pública y/o privada que tengan como mínimo:
  - i. El equivalente al veinte por ciento (20%) del área útil total del proyecto destinado a vivienda de interés social localizado en el mismo proyecto arquitectónico o en el polígono de intervención territorial del proyecto;

- ii. El equivalente al treinta por ciento (30%) del área útil del proyecto destinado a vivienda de interés social fuera del polígono de intervención territorial donde se encuentre el proyecto o en las zonas especiales de interés social.

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.

La vivienda de interés social, prevista en el presente acápite, únicamente podrá ser enajenada en favor de los beneficiarios identificados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente para proyectos de vivienda de interés social.

- b) Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública o a la provisión de servicios públicos, incluso los promovidos por sociedades y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, en los ámbitos de la educación, salud, cultura, deporte, beneficencia, entre otros, que demuestren objetivamente la orientación de inclusión social y económica de proyectos sin fines de lucro.
- c) 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 conservación patrimonial según lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente, en relación a renovación urbana.

**Artículo Innumerado 199.- Pago de la concesión onerosa de derechos por sobre redistribución de coeficiente total.-** En el caso de que, en la aplicación de la redistribución llegase a sobrepasar 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.

**Artículo Innumerado 200.- Emisión de órdenes de pago de la concesión onerosa de derechos.-** El operador urbano emitirá la orden de pago por el valor de la Concesión Onerosa de Derechos una vez que el administrado haya realizado la solicitud de emisión de la misma al Operador.

**Artículo Innumerado 201.- Contrato de cumplimiento de obligaciones del valor de la concesión onerosa de derechos.-** Es el acuerdo de carácter público que suscribirá el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través del Operador Urbano, con el administrado cuando la modalidad de pago del valor por concepto de concesión onerosa de derechos sea en especie, por cronograma o mixta; y, por medio del cual el administrado se compromete a dar cumplimiento a los requisitos que serán detallados en las determinaciones técnicas.

El contrato, como mínimo deberá contener: objeto, 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.

**Artículo Innumerado 202.- Rubro de 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, para la adquisición de bienes inmuebles que alimentarán el Banco de Suelos y se destinará a los usos determinados en la legislación nacional vigente u otras actuaciones urbanísticas para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

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.

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

**Artículo Innumerado 203.- Distribución de los recursos recaudados por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.-** La distribución de los ingresos recaudados por el rubro de la Concesión Onerosa de Derechos deberá ser realizada técnicamente por parte del Operador Urbano, en función de la aprobación y priorización de proyectos disponibles en el Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.

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

## ***PARÁGRAFO II***

### ***DEL INSTRUMENTO DE FINANCIAMIENTO PARA LA CONSERVACIÓN Y/O REHABILITACIÓN PATRIMONIAL***

**Artículo Innumerado 204.- Instrumento de financiamiento para la conservación y/o rehabilitación patrimonial.-** Es un mecanismo para financiar proyectos de conservación patrimonial, a través del pago en especie por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que los mencionados proyectos contemplen el cumplimiento de estándares urbanísticos y un sistema de calificación por etiquetas emitidos por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Una edificación denominada “emisora”, como una de las formas de pago para acceder a la edificabilidad máxima en las zonas determinadas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios, deberá ejecutar la conservación patrimonial en una edificación denominada edificación “receptora” cumpliendo con la normativa técnica específica para edificaciones patrimoniales y obteniendo las autorizaciones respectivas.

**Artículo Innumerado 205.- Conservación patrimonial.-** Son las acciones realizadas en un bien patrimonial con el fin de rehabilitarlo, mantenerlo y protegerlo, a través de diversas intervenciones que su catalogación y norma específica lo permiten.

**Artículo Innumerado 206.- Componentes constitutivos del instrumento.-** Los componentes constitutivos del instrumento de financiamiento para la conservación patrimonial son los siguientes:

- a) **Capacidad de conservación de un inmueble patrimonial:** Es la capacidad de recuperación y mantenimiento que tiene un inmueble para devolverle y/o mantener su habitabilidad, seguridad estructural, constructiva y funcional a través de intervenciones que adecuen su espacio para restituir su uso originario o adaptarle a un nuevo uso. Dicha capacidad se medirá en función del cumplimiento de la norma técnica específica vigente, estándares urbanísticos definidos por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.
- b) **Inmueble patrimonial “Receptor”:** Son las edificaciones patrimoniales con capacidad de conservación, que serán susceptibles de recibir el pago en especie por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos y deberán cumplir con los requisitos y lineamientos establecidos por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y alineándose a los programas y proyectos previstos en la normativa metropolitana vigente.
- c) **Inmueble o proyecto “Emisor”:** Son el o los proyectos que, por concepto de incremento de aprovechamiento urbanístico en las zonas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o sus planes urbanísticos complementarios, deban pagar el valor correspondiente por Concesión Onerosa de Derechos y escojan la modalidad de pago en especie, podrán optar por imputar dicho pago para rehabilitar un inmueble patrimonial bajo la aplicación del instrumento de financiamiento para la conservación patrimonial.

**Artículo Innumerado 207.- Ámbito de aplicación.-** El instrumento se aplicará para aquellos proyectos que accedan al incremento de aprovechamiento urbanístico en las zonas determinadas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios, a través de un pago en especie por concepto de Concesión Onerosa de Derechos, para proyectos de conservación patrimonial que hayan sido previamente priorizados por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiera sus competencias, y formen parte del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano o que cuenten con las autorizaciones respectivas.

**Artículo Innumerado 208.- De la priorización de proyectos.-** El Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiera sus competencias será el responsable de establecer los proyectos prioritarios susceptibles de conservación, que cuenten con una propuesta de valoración presupuestaria de intervención, para su inclusión en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano. Las mencionadas intervenciones deberán contar con las autorizaciones respectivas.

Los propietarios de bienes patrimoniales que deseen beneficiarse del instrumento, deberán ingresar la solicitud respectiva al Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiera sus competencias.

c)

**Artículo Innumerado 209.- De la aplicación del Instrumento de financiamiento para la conservación y/o rehabilitación patrimonial.-** El administrado del predio “emisor” podrá solicitar al Operador Urbano acogerse a la modalidad de pago en especie mediante la ejecución de proyectos que

forman parte del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, para lo cual seguirá los procedimientos para pago en especie previstos en la normativa vigente.

**Artículo Innumerado 210.- Verificación de proyectos y notificación del proyecto asignado.-** Previo a la aprobación de la solicitud de la modalidad de pago en especie, el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiera sus competencias verificará la existencia de proyectos de conservación patrimonial en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, y determinará los proyectos susceptibles de intervención.

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

**Artículo Innumerado 211.- Recuperación del costo de conservación patrimonial.-** La inversión realizada por el emisor a través del pago en especie por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos en un inmueble patrimonial privado, en calidad de receptor, será recuperada por el Municipio Distrito Metropolitano de Quito a través de los mecanismos previstos en los programas y proyectos del órgano responsable del patrimonio y la normativa metropolitana vigente.

## SECCIÓN V

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

**Artículo Innumerado 212.- Objeto.-** El objeto de esta sección es establecer el procedimiento para la identificación, declaración prioritaria, regularización, titularización y ejecución de obras en el plan parcial de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados u otros planes parciales que contengan asentamientos humanos de hecho a regularizarse mediante unidades de actuación urbanística, que se encuentren con una ocupación informal del suelo, y que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en el presente Título, en la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo Innumerado 213.- Ámbito de aplicación.- Artículo Innumerado 1.-** Las disposiciones de la presente sección son de aplicación y observancia obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, para asentamientos humanos de hecho y consolidados que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito, en los siguientes casos:

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

**PARÁGRAFO I**  
**DE LAS ÓRGANOS RESPONSABLES**

**SUBPARÁGRAFO I**  
**DE LAS ATRIBUCIONES Y FACULTADES ADMINISTRATIVAS**

**Artículo Innumerado 214.- Atribución administrativa sobre el proceso de regularización y de titularización.-** Para el cumplimiento del objeto del presente Título, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, será el órgano técnico operativo responsable del proceso integral de regularización, esto incluye, los procedimientos administrativos previos al acto de regularización, así como los procesos posteriores a la sanción de la ordenanza o expedición de la resolución de regularización, que sean de sus atribuciones.

**Artículo Innumerado 215.- De la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización.-** Es un ente contable, dotado de autonomía económica, financiera, administrativa y de gestión, encargado de identificar, levantar y analizar toda la información física, social, económica y legal de los asentamientos humanos de hecho y consolidados. Canalizará con las dependencias que, de acuerdo a sus responsabilidades emitan los informes debidamente motivados para el proceso de regularización.

Para el cumplimiento de estas atribuciones, procesará, canalizará y resolverá los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, dentro del marco de la planificación, el ordenamiento de la ciudad y las disposiciones del presente título.

**Artículo Innumerado 216.- Del órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda.-** Determinará las zonas que deben ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. En el proceso de regularización integral del asentamiento humano de hecho y consolidado determinará los parámetros urbanísticos en coordinación con los órganos metropolitanos rectores de gestión de riesgos, coordinación territorial y participación ciudadana, operador urbano y empresas públicas metropolitanas.

**Artículo Innumerado 217.- Operador urbano.-** Para efectos de esta sección, el operador urbano, será el responsable de aprobar mediante resolución administrativa las unidades de actuación urbanística de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho, cuando corresponda; y dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones y condiciones de estos instrumentos.

**Artículo Innumerado 218.- Del órgano metropolitano responsable de la gestión de riesgos.-** Identificará la factibilidad del inicio de los procesos de regularización basado en la determinación de las amenazas y exposición del territorio donde se encuentra un determinado asentamiento humano de hecho y consolidado. Además, una vez iniciado el proceso, se encargará de emitir un informe de calificación de riesgos a detalle con base en la propuesta del plan parcial de regularización.

**Artículo Innumerado 219.- Del órgano metropolitano responsable de la coordinación territorial y la participación ciudadana.-** Se encargará del proceso de titularización en el cual se otorgarán escrituras individuales a los beneficiarios de la regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado.

**Artículo Innumerado 220.- Empresas Públicas Metropolitanas.-** Serán las responsables de la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, siendo prioridad el servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de residuos.

**Artículo Innumerado 221.- La Administración Zonal correspondiente.-** Estará facultada para ampliar motivadamente los plazos de ejecución de obras de infraestructura establecidos en los planes parciales de regularización.

**Artículo Innumerado 222.- Entidades de apoyo.-** Además de los órganos mencionados, las dependencias metropolitanas deberán atender con carácter prioritario los requerimientos que formule la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, dentro del marco de la planificación y ordenamiento territorial de la ciudad.

## ***PARÁGRAFO II***

### ***DE LAS GENERALIDADES DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN***

**Artículo Innumerado 223.- Proceso Integral de Regularización Prioritaria.-** Proceso mediante el cual se identifica, levanta y analiza toda la información física, social, económica y legal para la identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados en el que sus predios se encuentran en unipropiedad, derechos y acciones o en copropiedad, que son susceptibles a ser declarados como de regularización prioritaria, con el fin de habilitar el fraccionamiento del suelo a través de un plan parcial de regularización o una unidad de actuación urbanística delimitada en otro tipo de plan parcial y expedido mediante una Ordenanza Metropolitana para el reconocimiento de su derecho de tenencia de la tierra otorgándoles la titularización individual de la misma, siempre que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en el presente Título.

**Artículo Innumerado 224.- Etapas del proceso integral de regularización.-** El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá las siguientes etapas:

1. **De la identificación de los asentamientos:** Se identificarán georeferencialmente los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren ubicados dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito, con lo que se determinará si son o no susceptibles de ingresar al proceso de declaratoria de regularización prioritaria.
2. **Declaratoria de Regularización Prioritaria:** En esta fase se determinarán las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, las cuales se incorporan en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Este proceso incluye el análisis de la capacidad de integración urbana, análisis de amenazas y exposición de los

asentamientos humanos de hecho, el respeto al patrimonio natural y cultural y la identificación de los beneficiarios.

3. **Proceso de regularización:** Una vez culminado el proceso de declaratoria de regularización prioritaria se da inicio al proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, para habilitar el fraccionamiento y la determinación de los parámetros urbanísticos, aplicando la normativa establecida para estos casos a través del plan parcial de regularización prioritaria o de las unidades de actuación urbanística definidas en otro tipo de plan parcial
4. **Proceso de titularización:** En esta etapa del proceso, se otorgarán las escrituras de propiedad individual a los socios o copropietarios, conforme su situación legal, a través de procesos de escrituras individuales de propiedad o partición administrativa, según el caso.
5. **Dotación del Sistema Público de Soporte:** La dotación del sistema público de soporte podrá financiarse de las maneras concebidas en el presente título.

### ***PARÁGRAFO III*** ***DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS***

#### **Artículo Innumerado 225.- Identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados.-**

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

1. **Identificación pública:** Podrá darse a través de cualquier entidad gubernamental o a través de las dependencias que conforman el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito justificando la información debidamente documentada dentro de las áreas social, legal y técnica.
2. **Identificación de parte:** La comunidad y/o interesados, podrán identificar asentamientos humanos de hecho y consolidados, los mismos que se enmarquen dentro de los requisitos determinados en el presente Título.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización remitirá la información referente a la identificación de asentamientos humanos de hecho al ente rector nacional de hábitat y vivienda, para su registro particular en el Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado conforme lo determinado en la normativa nacional vigente dos veces durante cada periodo de gestión administrativa metropolitana. La primera se realizará dentro del primer año de gestión y la segunda se realizará a los dos años contados desde la primera identificación de asentamientos humanos de hecho dentro del periodo de gestión administrativa.

**Artículo Innumerado 226.- Iniciativa de los procesos de regularización.-** Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados podrán iniciarse de las siguientes formas:

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

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

**Artículo Innumerado 227.- Planificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** Con base en las iniciativas presentadas para el proceso de regularización, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, determinará los asentamientos cuya regularización deba ser promovida de forma prioritaria, en cumplimiento de las condiciones físicas, sociales, económicas, legales y técnicas de la propiedad y sus titulares, para ser integrada en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

#### **PARÁGRAFO IV DE LA DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA**

**Artículo Innumerado 228.- Declaratoria de Regularización Prioritaria.-** La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de una zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho.

El órgano responsable de la declaratoria de regularización prioritaria será la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización. Esta declaratoria se realizará en base a la información del Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente, y del informe de factibilidad emitido por el órgano responsable de la gestión de riesgos.

La Declaratoria de Regularización Prioritaria se actualizará únicamente al principio de cada período de gestión administrativa, como parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización remitirá al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda la lista de predios de asentamientos humanos de hecho, a ser declarados como de regularización prioritaria, misma que será incorporada en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, previa a su aprobación por parte de Concejo Metropolitano.

#### **SUBPARÁGRAFO I DEL DIAGNÓSTICO INTEGRAL PARA LA DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA**

**Artículo Innumerado 229.- Parámetros del diagnóstico integral.-** Para determinar las zonas que deban ser objeto de procesos de regularización física y legal de forma prioritaria, será de carácter obligatorio el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

d) Identificación de beneficiarios

**Artículo Innumerado 230.- Capacidad de integración urbana.-** Los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, serán aquellos ubicados en suelos con clasificación urbana y con subclasificación de suelo consolidado o no consolidado; en el caso del suelo rural, únicamente serán aquellos que se encuentren ubicados en suelos subclasificados como de expansión urbana, acorde con lo determinado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**Artículo Innumerado 231.- Respeto al patrimonio natural y cultural.-** Las zonas que forman parte del patrimonio natural y cultural del Distrito Metropolitano son aquellas definidas en la subclasificación de Protección en suelo urbano y rural dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo; en consecuencia, aquellos asentamientos humanos de hecho que se encuentren emplazados en dichas zonas no podrán ser declarados de regularización prioritaria. En casos en los cuales la delimitación del asentamiento se encuentre intersecando con áreas de protección pertenecientes al SNAP y/o SMAP, se solicitará al órgano responsable del ambiente nacional o metropolitano un informe de factibilidad para la regularización del asentamiento.

**Artículo Innumerado 232.- Análisis de las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.-** El órgano responsable de la gestión de riesgos, deberá emitir un informe de factibilidad en donde se analicen las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho identificados en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo Innumerado 233.- Identificación de beneficiarios.-** Toda vez que los asentamientos humanos de hecho cumplan con los parámetros de capacidad de integración urbana, que cuenten con un informe de factibilidad emitido por la órgano responsable de la gestión de riesgos, y no se localicen en suelo urbano con subclasificación de protección y rural, a excepción del suelo subclasificado de expansión urbana dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo; deberán cumplir con los siguientes requisitos físicos y legales mínimos:

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

**Artículo Innumerado 234.- Ocupación.-** Para demostrar la temporalidad en la ocupación, se podrán presentar uno o varios de los siguientes documentos habilitantes:

1. Escrituras y títulos de propiedad, traslaticios de dominio, legalmente inscritos en el registro de la propiedad.
2. Carta de pagos de servicios básicos.

En el caso de no cumplir con la documentación antes mencionada la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización realizará un análisis de fotogrametría para verificar su temporalidad y realidad.

**Artículo Innumerado 235.- Propiedad.-** Para demostrar la propiedad del inmueble se deberán presentar como documentos habilitantes las escrituras y títulos de propiedad, traslaticios de dominio, legalmente inscritos en el registro de la propiedad.

**PARÁGRAFO V**  
**DE LA RELOCALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS DE HECHO EN ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo Innumerado 236.- Asentamientos humanos no susceptibles de regularización.-** No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en áreas verdes municipales, los asentados en áreas declaradas de utilidad pública e interés social a excepción de los casos establecidos en el Título I del libro IV.7 de este código y en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; los ubicados en áreas de protección, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, suelo urbano y rural con subclasificación de Protección, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores a 45°, las áreas correspondientes a cuerpos de agua en general, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.

No serán considerados para el proceso de regularización prioritaria, aquellos asentamientos que se ubiquen en el uso de suelo de Protección Ecológica, asignados con la edificabilidad PQ (Protección de Quebrada).

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

Para ello, se podrá autorizar el fraccionamiento de la totalidad de los lotes que conforman el asentamiento humano de hecho y consolidado, procediendo posteriormente con la adjudicación individual de los lotes no afectados.

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

**SUB PARÁGRAFO I**  
**RELOCALIZACIÓN O REUBICACIÓN DE COPROPIETARIOS UBICADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE, ZONAS DE PROTECCIÓN Y SIN CAPACIDAD DE INTEGRACIÓN URBANA**

**Artículo Innumerado 237.- Relocalización y reubicación de copropietarios.-** En caso de que en un asentamiento humano de hecho y consolidado se ubique en suelo urbano y rural con subclasificación de Protección dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo, en zonas de riesgo no mitigable o zonas de protección especial y cuya legalización suponga riesgo para la vida o los bienes de las personas allí asentadas, se procederá a su reubicación dentro del mismo predio a partir de la determinación de mecanismos de gestión y financiamiento que se desarrollarán dentro del Plan Parcial de Regularización Prioritaria. De no ser posible la reubicación in situ, se iniciará un proceso de relocalización a las familias afectadas conforme lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente.

Para los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidados que no sean susceptibles de regularización, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, y la empresa de hábitat y vivienda, deberán identificar dentro del banco de suelo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo predios de propiedad municipal o de propiedad privada adecuados para iniciar los procedimientos correspondientes para la implementación de vivienda.

**Artículo Innumerado 238.- Convalidación de habilitaciones de suelo por el ex INDA y el ex IERAC.-** Las habilitaciones en suelos rurales de expansión urbana para el caso de asentamientos cuyo origen sea la autorización por parte del ex Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario (INDA) y el ex Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), que se hallen debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, serán convalidadas por el órgano responsable de territorio, hábitat y vivienda, previo informe favorable que contenga: análisis de riesgos, levantamiento planialtimétrico con trama vial, áreas verdes, borde superior de quebrada y demás áreas de protección.

**Artículo Innumerado 239.- Áreas verdes y de equipamiento municipal en las que no sea posible identificar propietario.-** En suelos rurales de expansión urbana donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC, que hayan considerado áreas verdes y de equipamiento público que no hayan sido transferidas aún a la municipalidad, serán declaradas como bienes de uso público, conforme lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. El proceso de individualización y catastro de estos predios será de competencia de la Municipalidad.

#### ***PARÁGRAFO VI***

#### ***DEL PROCEDIMIENTO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS***

**Artículo Innumerado 240.- Casos de aplicación.-** Los procesos de regularización serán aplicados exclusivamente sobre los asentamientos humanos de hecho y consolidados declarados como de regulación prioritaria por parte del Concejo Metropolitano.

**Artículo Innumerado 241.- Plan parcial de regularización prioritaria.-** El plan parcial de regularización prioritaria determina mecanismos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados y define nueva normativa urbanística que implique la modificación de usos de suelo, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, en las intervenciones físicas relacionadas con el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, y en la autorización de un mayor aprovechamiento de suelo.

**Artículo Innumerado 242.- Procedimiento del Plan parcial de regularización prioritaria.-** Los asentamientos humanos de hecho declarados de regularización prioritaria ingresarán al proceso regularización mediante plan parcial determinado en el capítulo correspondiente en este instrumento y en el instructivo emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

**Artículo Innumerado 243.- Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.-** Con la finalidad de que la regularización atienda el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada, en las ordenanzas de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, dentro del plan parcial de regularización se hará la declaratoria de interés social del asentamiento, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

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

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

La declaratoria de Interés Social del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria, de acuerdo a la ley.

## ***PARÁGRAFO VII***

### ***DE LA GESTIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA***

#### **SUBPARÁGRAFO I**

#### **DE LA GESTION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA EN PLANES PARCIALES DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA**

**Artículo Innumerado 244.- Procedimiento.-** Las unidades de actuación urbanísticas se desarrollarán mediante el procedimiento expedido en el instructivo emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

**Artículo Innumerado 245.- Gestión de las unidades de actuación urbanística.-** Dentro del Plan Parcial de Regularización Prioritaria se identificarán las unidades de actuación urbanística para efectos de la repartición equitativa de cargas y beneficios. El modelo de gestión y financiamiento específico de cada unidad de actuación urbanística será expedido mediante resolución del operador urbano.

Una vez expedida la resolución administrativa que aprueba la gestión de la unidad de actuación urbanística, ésta servirá como insumo para la obtención de la correspondiente licencia metropolitana

urbanística para la habilitación de suelo ante la Administración Zonal correspondiente. El operador urbano será el encargado de la gestión de las unidades de actuación.

**Artículo Innumerado 246.- Convenio de cogestión.-** Con el fin garantizar la ejecución correspondiente a cargas locales, en los casos de financiamiento compartido, quienes conforman la unidad de actuación urbanística suscribirán un convenio de cogestión con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través del operador urbano.

## **SUBPARÁGRAFO II**

### **DE LA GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN OTRO TIPO PLAN PARCIAL**

**Artículo Innumerado 247.- Aplicación.-** En caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidado identificados en planes parciales a excepción de planes parciales de regularización prioritaria, serán delimitados mediante unidades de actuación urbanística y aprobados por la correspondiente ordenanza.

El plan parcial determinará las nuevas asignaciones de aprovechamiento urbanístico conducentes al proceso de regularización de dichos asentamientos.

Una vez aprobada la ordenanza que delimita las unidades de actuación urbanística, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización desarrollará la propuesta técnica, financiera y el análisis de reparto de cargas y beneficios que contendrá la propuesta de fraccionamiento de la unidad de actuación urbanística para los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados en el plan.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización remitirá dicha propuesta incluyendo el proyecto de resolución administrativa al operador urbano.

**Artículo Innumerado 248.- Aprobación de unidad de actuación urbanística.-** El operador urbano vía resolución administrativa, aprobará la unidad de actuación urbanística con la propuesta de fraccionamiento previa obtención de la licencia metropolitana urbanística de habilitación del suelo.

El operador urbano suscribirá un convenio de cogestión con los beneficiarios con el fin garantizar la ejecución correspondiente a cargas locales, en los casos de financiamiento compartido.

## **PARÁGRAFO VIII**

### **DEL PROCEDIMIENTO DE TITULARIZACIÓN INDIVIDUAL A FAVOR DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN**

## **SUBPARÁGRAFO I**

### **DE LA PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN**

**Artículo Innumerado 249.- Obligación de los beneficiarios del proceso de regularización.-** Los copropietarios y/o beneficiarios de los inmuebles fraccionados durante el proceso de regularización

deberán protocolizar e inscribir la Ordenanza metropolitana de regularización, para el efecto podrán solicitar a la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, que esta efectúe el proceso de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

En el caso de que el asentamiento humano de hecho y consolidado que se encuentre en otro tipo de plan parcial, que no sea de regularización prioritaria, se deberá adjuntar, además de la ordenanza del plan parcial, la resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística del asentamiento.

## **SUBPARÁGRAFO II**

### **DEL PROCEDIMIENTO DE TITULARIZACIÓN INDIVIDUAL DE LOS LOTES**

**Artículo Innumerado 250.- Titularización individual.- Artículo Innumerado 1.-** Una vez inscrita la ordenanza de regularización y/o resolución administrativa con su respectiva licencia metropolitana de habilitación de suelo con los números de claves catastrales y números de predios individuales, los beneficiarios del proceso de regularización tendrán el plazo de tres años, contados a partir de la inscripción de los instrumentos de regularización en el Registro de la Propiedad, para inscribir sus escrituras individuales.

Transcurrido este plazo, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización podrá ampliarlo por un año más, durante el cual la Unidad podrá acompañar el proceso de titularización individual hasta su inscripción.

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

**Artículo Innumerado 251.- Solicitud.-** Los beneficiarios del proceso de regularización para iniciar el trámite de titularización deberán presentar una solicitud por escrito o de manera digital a la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización, solicitando iniciar el proceso de escrituración o partición administrativa del asentamiento humano de hecho y consolidado, con el siguiente contenido:

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

**Artículo Innumerado 252.- De la inadmisión de la solicitud.-** En el caso de que la solicitud incumpla con los requisitos legales establecidos para el proceso de transferencia de dominio, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización inadmitirá la misma mediante oficio, debidamente motivado.

**Artículo Innumerado 253.- Atención de trámites de transferencia de dominio.-** La Dirección Metropolitana Financiera Tributaria, en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización, atendiendo a los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima dará atención ágil en los procesos tributarios a las personas beneficiarias de los procesos de transferencia de dominio.

En consecuencia, procederá previa la presentación de los requisitos correspondientes a realizar la transferencia de dominio de los predios regularizados.

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

**Artículo Innumerado 254.- Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.-** Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio, así como también de las Resoluciones de Partición Administrativa a favor de los beneficiarios de la regularización, de la inscripción de las escrituras de hipoteca, y levantamiento de hipoteca, las cédulas catastrales y Resoluciones de Diferencia y/o excedente de áreas, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza.

**Artículo Innumerado 255.- Control y sanciones.-** En base al análisis de fotogrametría en el cual se establece la temporalidad y realidad del asentamiento humano de hecho y consolidado, el órgano responsable de la inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los Procesos Administrativos Sancionadores verificará que el asentamiento humano de hecho y consolidado haya mantenido esta realidad dentro del proceso de regularización y titularización, en el caso que se compruebe que la realidad del asentamiento sufrió cambios se establecerá el proceso administrativo sancionador correspondiente.

## ***PARÁGRAFO IX***

### ***DEL DESARROLLO DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA***

**Artículo Innumerado 256.- Del desarrollo de servicios e infraestructura.-** La ejecución de las obras de infraestructura en los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se realizará en el plazo y condiciones determinados en su propia ordenanza de regularización a través de unidades de actuación urbanística mediante la repartición equitativa de cargas y beneficios.

El plan parcial de regularización a través de las unidades de actuación urbanística definirá la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, según las particularidades del territorio para lo cual se establecen diferentes plazos para la ejecución de obras:

Cargas locales: Su plazo de ejecución no será mayor a cinco años, pudiendo este plazo prorrogarse máximo por un período igual. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por disposición de la

ley y como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

Cargas generales: El plazo de ejecución de estas cargas no estarán vinculadas al plazo de ejecución de las cargas locales y al levantamiento de hipoteca.

El desarrollo, ejecución, garantías y liberación de garantías de las cargas generales se plantearán dentro del plan parcial de regularización.

Las obras de servicios e infraestructura podrán financiarse de tres maneras:

1. **Gestión pública:** Se financiarán a través del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual deberán incluir en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios en asentamientos humanos regularizados. Las inversiones se recuperan a través de la recaudación de la contribución especial de mejoras, conforme a lo determinado en la normativa nacional vigente.
2. **Gestión privada:** Se financiarán a través de los aportes directos de los beneficiarios mediante los instrumentos de gestión definidos en el plan parcial de regularización, para lo cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá hacer el seguimiento y fiscalización de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución por mejoras para los beneficiarios.
3. **Gestión compartida:** Se financiarán a través del aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios del asentamiento humano y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o de cualquier entidad pública o privada, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre ambas partes. En este caso a los aportantes se les aplicará lo dispuesto en la normativa nacional vigente, en consecuencia habrá derecho a la exención del pago de la contribución especial por mejoras.

**Artículo Innumerado 257.- Garantías.-** Las obras de infraestructura determinadas en las cargas locales de cada unidad de actuación urbanística que deban ejecutarse, constituye una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en la ordenanza de regularización del mismo. Su ejecución deberá estar respaldada por una garantía constituida mediante hipoteca, en el caso de financiamiento privado, a favor de la municipalidad sobre cada uno de los lotes materia del proceso de regularización.

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

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

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

**Artículo Innumerado 258.- Levantamiento de hipoteca.-** El levantamiento de hipoteca se realizará una vez que se hayan ejecutado la totalidad de las obras de infraestructura correspondientes a las cargas locales determinadas en cada unidad de actuación urbanística, sin embargo, de lo establecido se podrá autorizar el levantamiento parcial de hipoteca en los siguientes casos:

- a. Cuando se haya ejecutado hasta un 70% de la totalidad de las obras.
- b. Cuando la solicitud de levantamiento parcial de hipoteca corresponda a una etapa del asentamiento regularizado. La Administración Zonal correspondiente emitirá el informe correspondiente para realizar este procedimiento.

**Artículo Innumerado 259.- Subrogación.-** Las obligaciones contraídas en lo referente a la ejecución de las obras de infraestructura y sobre las garantías entregadas, podrán ser subrogada previo la autorización de la municipalidad. Para tal efecto la administración zonal, deberá otorgar la autorización para la subrogación solicitada previo solicitud de parte. Cuando el producto de la venta del predio individual regularizado sea para afrontar los gastos de enfermedades catastróficas, terminales o degenerativas del propietario, cónyuge, compañera o compañero en unión de hecho o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad lo que se deberá acreditar mediante certificado emitido por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o cualquier otro hospital público, o cuando el propietario sea una persona de la tercera edad, la administración zonal correspondiente podrá levantar la hipoteca siempre y cuando el comprador se subroge a las obligaciones y garantías constituidas a favor de la Municipalidad.

**Artículo Innumerado 260.- Autorización de la subrogación.-** La Administración Zonal correspondiente emitirá el informe para el levantamiento de la hipoteca siempre y cuando el comprador se subroge a las obligaciones y garantías constituidas a favor de la Municipalidad.

#### **PARÁGRAFO X** **DE LOS RECLAMOS Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

**Artículo Innumerado 261.- Acciones Legales.-** En caso de que los representantes de los asentamientos beneficiados con el proceso de regularización deciden instaurar acciones legales en defensa de los beneficiarios del asentamiento, dentro del proceso de regularización, la municipalidad a través de las administraciones zonales, instancias de control y la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, deberá brindar apoyo y asistencia legal de acuerdo al artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Artículo Innumerado 262.- Reclamos de terceros interesados.-** Los actos administrativos producidos dentro del proceso de regularización podrán ser impugnados en vía administrativa exclusivamente con efecto devolutivo, o en vía judicial, de acuerdo a la ley, sin perjuicio de la presunción de legalidad y legitimidad de la que estos actos disponen.

#### **SECCIÓN VI** **DE LA GESTIÓN URBANA**

**PARÁGRAFO I**  
**DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO**

**Artículo Innumerado 263.- Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.-** El Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano será conformado por proyectos a ser ejecutados en su totalidad o por sus respectivas fases, que tengan por objeto la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, 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.

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

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

**Artículo Innumerado 264.- Lineamientos para la inclusión de proyectos al Catálogo.-** El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y el órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en el ámbito de su competencia, emitirán los lineamientos de política territorial para la inclusión de proyectos al referido Catálogo. Estos lineamientos, estarán enmarcados en:

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

**Artículo Innumerado 265.- Iniciativa de proyectos que conforman el Catálogo.-** Los órganos municipales y empresas metropolitanas que se encuentran habilitadas a proponer proyectos para el Catálogo, son:

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

**Artículo Innumerado 266.- Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.-** La Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano estará conformada por el órgano responsable del territorio hábitat y vivienda, el órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Operador Urbano.

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

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

**Artículo Innumerado 267.- Obligatoriedad de seguimiento y fiscalización de los proyectos.-** Los proyectos priorizados del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano, estarán sujetos al seguimiento y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas, legales y administrativas dictaminadas para su ejecución.

Los órganos municipales ejecutores y empresas metropolitanas proponentes de los proyectos del referido Catálogo y cuya ejecución haya sido dispuesta deberán efectuar el seguimiento y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas dictaminadas para su ejecución.

**Artículo Innumerado 268.- 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.

**Artículo Innumerado 269.- Proyectos patrimoniales.-** Los proyectos susceptibles de conservación, que hayan sido priorizados por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiera sus competencias, en aplicación al Instrumento de financiamiento para la conservación y/o rehabilitación patrimonial, no requerirán de revisión por parte de la Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para su inclusión en el referido Catálogo.

## ***PARÁGRAFO II OPERADOR URBANO***

**Artículo Innumerado 270.- Operador Urbano.-** El Operador Urbano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se constituye como gestor y ente ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos, y de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, y en los instrumentos complementarios de planificación y gestión.

**Artículo Innumerado 271.- Objeto.-** El Operador Urbano será el responsable de promover, fomentar, administrar y gestionar el suelo y la oferta de suelo para la vivienda con énfasis en la vivienda de interés social en cualquiera de sus modalidades, en arrendamiento, uso o propiedad; la habilitación de equipamientos y espacios públicos, así como el desarrollo de dotaciones en infraestructura necesarias para garantizar el hábitat, el ejercicio del derecho a la ciudad, el derecho a la vivienda y el disfrute y goce de un hábitat seguro, adecuado, y digno.

**Artículo Innumerado 272.- Atribuciones y responsabilidades del Operador Urbano.-** Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el Operador Urbano deberá:

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

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

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

32. Celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con su objeto como operador urbano.
33. Cumplir las demás atribuciones y responsabilidades establecidas en el Código Municipal en el título respecto de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda; y,
34. Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.

## **CAPÍTULO VII HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN**

### **SECCIÓN I DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO**

**Artículo Innumerado 273.- Habilitación del suelo.-** La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo, los planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que establezcan determinaciones de uso y aprovechamiento del suelo.

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

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

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

#### **PARÁGRAFO I DE LAS FORMAS DE HABILITAR EL SUELO**

##### **SUBPARÁGRAFO I DE LA SUBDIVISIÓN**

**Artículo Innumerado 274.- Proyectos de Subdivisión.-** Los proyectos de subdivisión tienen por finalidad dividir y habilitar lotes, conforme el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes urbanísticos complementarios. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.

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

## **SUBPARÁGRAFO II DE LA URBANIZACIÓN**

**Artículo Innumerado 275.- Proyectos de Urbanización.-** Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano, por el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión de Suelo y otros instrumentos urbanísticos complementarios.

En urbanizaciones, el fraccionamiento del suelo contempla un número mayor a veinte (20) lotes, además del o los lotes correspondientes a las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes.

No podrán modificar las previsiones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ni las determinaciones normativas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo 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 Plan de Uso y Gestión de Suelo, 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 y de mitigación de riesgos si fuera el caso.

Las urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la edificabilidad y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con la licencia metropolitana urbanística correspondiente emitida por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas 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 las empresas públicas una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad.

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 la infraestructura así como las obras de equipamiento comunal y las obras de mitigación de riesgos, 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.

### **SUBPARÁGRAFO III DE LA REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA**

**Artículo Innumerado 276.- Restructuración Parcelaria.-** Los proyectos de reestructuración parcelaria son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y se realizan entre lotes de cuerpo cierto contiguos de propiedad metropolitana y/o particular.

Cumplirán uno o más de los siguientes fines:

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

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

### **PARÁGRAFO II DE LAS CONDICIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO**

#### **SUB PARÁGRAFO I DE LAS DIMENSIONES Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES**

**Artículo Innumerado 277.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.-** Las habilitaciones para el fraccionamiento del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes urbanísticos complementarios, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

#### **SUB PARÁGRAFO II DE LA VIALIDAD PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO**

**Artículo Innumerado 278.- Sistema Vial.-** Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes en su entorno y al previsto en la planificación vial metropolitana, siempre que estas vías contemplen un ancho mínimo que admita la circulación de vehículos motorizados de emergencia, de acuerdo a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo. Su construcción será realizada por el promotor.

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

**Artículo Innumerado 279.- Retiros de Construcción.-** Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el Informe de Regulación Metropolitana.

**Artículo Innumerado 280.- 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.

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

**Artículo Innumerado 281.- Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.-**

1. En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de una subdivisión, urbanización o de una unidad de actuación urbanística, que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se entregará al Municipio el porcentaje de área verde, comunitaria y vías previsto para cada uno de los siguientes casos:
  - a) En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de una subdivisión, urbanización o de una unidad de actuación urbanística, el área verde y comunitaria deberá ser entregada por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria, como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse;
  - b) En urbanizaciones el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada, y se tomará en consideración los criterios establecidos en el estándar emitido para el efecto y las determinaciones establecidas en el capítulo de espacio público de este instrumento.
2. En el caso de partición judicial de inmuebles, deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas que corresponda, de conformidad con lo que establece la ley.
3. En los casos de subdivisiones por partición hereditaria en suelo urbano en los que se haya contribuido con el 15% de área verde pública, el o los herederos que propongan una nueva subdivisión, en los lotes producto de la partición inicial deberán contribuir con el 15%.
4. No se exigirá la contribución de área verde pública o el pago en valor monetario correspondiente, en los siguientes casos:
  - a) Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destine para urbanización.
  - b) Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán justificar con los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en caso de venta la promesa de compra venta notariada de todos los lotes de terreno propuestos para la subdivisión.
  - c) Aquellas formas de partición o división del suelo originadas por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía

pública, aprobada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.

- d) Cuando se proponga una subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior en el cual, el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes públicas y se trate del mismo propietario.

**Artículo Innumerado 282.- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal.-** Las condiciones y dimensiones para áreas verdes y comunales, vías, equipamientos, deberán ser diseñadas, ejecutadas y construidas de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y las consideraciones determinadas en el capítulo de espacio público, según corresponda, de este instrumento.

No obstante, lo previsto en el párrafo anterior:

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

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

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

**Artículo Innumerado 283.- Casos de compensación para áreas verdes en subdivisiones.-**

1. En subdivisiones de lotes con una superficie igual o inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observarán lo siguiente:

- a) Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente, se entregará como mínimo el 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria y en base a los criterios establecidos en el estándar emitido para el efecto;
  - b) Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo.
2. 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:
- a) 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.
  - b) 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.
3. En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m<sup>2</sup>, 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.
4. 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 m<sup>2</sup>, 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.
5. En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m<sup>2</sup>, 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.
6. 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.
7. 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.
8. Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para el mejoramiento de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

**Artículo Innumerado 284.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunitario.-** El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, volviéndose parte del sistema de espacio público, y regirá la categorización establecida en el capítulo de espacio público del presente instrumento. Posteriormente, se podrá suscribir un convenio con los representantes de la sociedad civil o sector privado para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público, de ser el caso.

**Artículo Innumerado 285.- Áreas de protección especial.-** Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Además se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.

**Artículo Innumerado 286.- Redes de infraestructura.-** Todos los proyectos de habilitación del suelo en suelo urbano y rural deberán sujetarse a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y obtener aprobación de las empresas públicas metropolitanas competentes, de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica y por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para la infraestructura de telecomunicaciones.

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

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

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

**Artículo Innumerado 287.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.-** Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en la ordenanza y/o resolución de aprobación, en caso de urbanizaciones, y en la licencia metropolitana urbanística, en caso de subdivisiones; y, deberán ser ejecutadas por los propietarios y/o promotores de las mencionadas habilitaciones de suelo.

**Artículo Innumerado 288.- Recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunitario, vialidad e infraestructura.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las administraciones zonales en coordinación con las empresas públicas correspondientes, recibirá las obras de: áreas verdes, equipamiento comunitario, vialidad e infraestructura; de conformidad con los planos aprobados y resolución de aprobación para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y

porcentajes establecidos en este Título 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.

## **SECCIÓN II DE LA HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo Innumerado 289.- Habilitación de la edificación.-** La edificación se habilitará en función de las normas de aprovechamiento urbanístico de edificabilidad, previstas en este régimen, el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.

## **SECCIÓN III CONSIDERACIONES GENERALES DE LA HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN**

**Artículo Innumerado 290.- Habilitación de suelo y edificación en zonas expuestas a amenazas.-** Los proyectos de habilitación de suelo y construcciones que se encuentran en zonas expuestas, previo a la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística, deberán seguir el siguiente procedimiento:

1. El Administrado remitirá vía oficio el proyecto de construcción a ejecutarse en el predio de su titularidad al órgano responsable de la Seguridad y Gobernabilidad para su gestión.
2. El órgano responsable de la Gestión de Riesgos, según lo definido por el Informe de Regulación Metropolitana del predio, emitirá un informe técnico que precise los niveles de exposición frente a las diferentes amenazas de origen natural consideradas en la normativa metropolitana vigente según el caso (sismos, volcanes, movimientos en masa, subsidencia, otros).
3. El Administrado deberá gestionar por su cuenta los diferentes estudios y documentos definidos en el informe técnico del órgano responsable de la Gestión de Riesgos, a través de las diferentes entidades colaboradoras, de acuerdo a los parámetros establecidos por la normativa nacional y metropolitana vigente.
4. Los estudios y documentos obtenidos por el Administrado deberán ser presentados ante la entidad responsable de la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y edificación para la respectiva autorización.

**Artículo Innumerado 291.- Casos particulares en que la edificabilidad asignada no es aplicable.-**

1. Cuando en suelo urbano los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la edificabilidad asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:
  - a) Mantendrán el retiro frontal.
  - b) Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.

- c) Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
  - d) Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado, y de no ser técnicamente factible, será el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda la responsable de asignar los parámetros correspondientes.
2. Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote mínimo del código de edificabilidad asignado y su coeficiente de ocupación de suelo en planta baja sea mayor al 25%, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m<sup>2</sup>, y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura establecidos por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, 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.
  3. La Resolución que asigne los datos de edificabilidad y ocupación para la aplicación de los números precedentes será motivada mediante informe técnico y expedida por el órgano rector del territorio, hábitat y vivienda. Se informará al Concejo Metropolitano en los términos previstos en el presente instrumento.

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

### ***PARÁGRAFO I***

#### ***DEL DEBER DE CONSERVAR Y SITUACIÓN DE RUINA***

**Artículo Innumerado 292.- Deber de conservar y situación de ruina.-** La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.

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

La administración zonal correspondiente o el Instituto Metropolitano de Patrimonio según corresponda, deberá:

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

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

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

En el caso de inmuebles protegidos, el derrocamiento será extraordinario y requerirá de un informe favorable previo del ente nacional de conservación patrimonial, previa aprobación de la intervención por parte de la Comisión de Áreas Históricas.

El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegidos será declarado por la Comisión de Áreas Históricas, sin esperar a su estado de ruina, para lo cual convocará a audiencia al propietario. Una vez declarado el incumplimiento del deber de conservar, a través de la Resolución de la Comisión de Áreas Históricas, le corresponderá al Instituto Metropolitano de Patrimonio su trámite administrativo y seguimiento. Esta declaración del incumplimiento del deber de conservación conllevará una orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble.

#### **SECCIÓN IV DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo Innumerado 293.- Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal.-** Deberán acogerse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas con clasificación de suelo urbano y rural de conformidad a lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

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

- a) En suelo urbano: en lotes de hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m<sup>2</sup>) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie; y,
- b) En suelo rural, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m<sup>2</sup>) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie.

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

## **SECCIÓN V**

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

**Artículo Innumerado 294.- Obligaciones.-** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito está obligado a desarrollar instrumentos y plataformas para el acceso a la información pública sobre las determinaciones de los procesos para habilitación y/o construcción, compatibilidades de actividades económicas y la aplicación de los instrumentos de gestión.

**Artículo Innumerado 295.- Instrumentos de información para la habilitación del suelo y edificación.-** Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación son:

- a) El Informe de Regulación Metropolitana; y,
- b) El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

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

#### ***PARÁGRAFO I***

#### ***DEL INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA***

**Artículo Innumerado 296.- 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:

- a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
- b) Especificaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, como: clasificación de suelo, tratamientos urbanísticos, usos, código de edificabilidad, altura de edificación expresada en pisos y su correspondencia en metros.
- c) Disposiciones contenidas en el código de edificabilidad, como: forma de ocupación, coeficientes de ocupación, área mínima del lote y frente mínimo, edificabilidad básica, edificabilidad general máxima, retiros obligatorios.
- d) Áreas de afectación por vías, ríos, quebradas, exposición a amenazas y otras especiales.
- e) 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.
- f) Informe de dotación de servicios.
- g) Afectaciones determinadas por la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en el presente Libro.
- h) Afectaciones, observaciones o notas que se originen de las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de suelo, planes urbanísticos complementarios y demás instrumentos de suelo.
- i) Demás información correspondiente al predio.

El Informe de Regulación Metropolitana será emitido en línea o 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**

### **DEL INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

**Artículo Innumerado 297.- 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 Plan de Uso y Gestión de Suelo y en los demás instrumentos complementarios de planificación.

El ICUS será otorgado en línea o por la administración zonal respectiva, el área de servicios ciudadanos de acuerdo a las necesidades de gestión, de manera física o digital.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DE LA PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN**

#### **SECCIÓN I**

#### **DE LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE**

**Artículo Innumerado 298.- Ordenación del paisaje.-**

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

## **SECCIÓN II**

### **PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS**

#### **Artículo Innumerado 299.- Áreas de protección de taludes.-**

1. En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura sea natural o ejecutada por intervenciones antrópicas que superen los 45 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:
  - a) En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
  - b) En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
2. En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar, se deberá presentar la alternativa de solución de estabilización del talud, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.), debidamente firmado por el profesional especialista responsable.
3. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción de la forma de ocupación establecida en el código de edificabilidad y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.), suscrito por un profesional competente en la materia. Los lotes con forma de ocupación sobre línea de fábrica (D) mantendrán un retiro mínimo de 5 metros, la cual constituya un área de protección a las edificaciones.
4. Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características geométricas de una ladera o talud existente siempre y cuando se demuestre la estabilidad geotécnica de la propuesta de intervención, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.) y diseños de obras de mitigación si fuera el caso, manteniendo un retiro adecuado que deberá ser determinado por los estudios realizados y firmado por el profesional especialista responsable.
5. Aquellos taludes que muestren evidencias de erosión e inestabilidad deberán ser protegidos o sostenidos con obras civiles debidamente diseñadas con base en estudios técnicos necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.) que garanticen su estabilidad.

#### **Artículo Innumerado 300.- Áreas de protección de quebradas.-**

1. En quebradas se observarán las siguientes condiciones:
  - a) En quebradas con pendientes menores a 10 grados el área de protección será de 6 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
  - b) En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
  - c) En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.

2. Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el órgano responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará la pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.
3. El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección 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.
4. En los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección.
5. Para la habilitación de suelo y edificación en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá, además de los informes correspondientes, el informe del órgano responsable del catastro metropolitano, sobre el estado de la propiedad y área rellenada e informe favorable de la empresa pública metropolitana competente.
6. Se podrá edificar en las áreas existentes correspondientes a rellenos de quebradas que hayan sido adjudicadas por la Municipalidad, siempre y cuando se presenten los justificativos técnicos en base a un Estudio de Suelos otorgado y certificado por una entidad competente, y previa aprobación del órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad y de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.
7. 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**

#### **Artículo Innumerado 301.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.-**

1. Se consideran áreas de protección a los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.
2. Para el caso de cuerpos de agua en general, se observará una franja de 15 metros de ancho de protección medidos horizontalmente a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual determinada por el órgano responsable del catastro metropolitano, previo informe de la empresa pública metropolitana competente.
3. Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el órgano responsable del catastro metropolitano, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente. En caso de ser necesario, se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica. Este retiro podrá incrementarse, en zonas declaradas de

emergencia, en función de un informe técnico debidamente motivado, realizado por el órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad.

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

#### **Artículo Innumerado 302.- Aguas subterráneas.-**

1. Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la empresa pública metropolitana competente para su criterio técnico y al órgano responsable del ambiente para su aprobación.
2. Respecto de las aguas subterráneas se prohíbe:
  - a) Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua;
  - b) Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá incluirse en el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño;
  - c) Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental; y,
  - d) Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que será otorgado siempre y cuando: i) no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, ii) se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, ni para la estabilidad geotécnica del terreno; y iii) se entreguen las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

## **SECCIÓN IV ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL**

**Artículo Innumerado 303.- Áreas de protección especial.-** Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Además se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.

## **SECCIÓN V RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS**

**Artículo Innumerado 304.- Planificación Preventiva.-** Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes.

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

**Artículo Innumerado 305.- Riesgo volcánico para habilitación del suelo y edificación.-** El informe de regulación metropolitana incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo volcánico por flujos laháricos. Sobre la base de esta información, sólo se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante Notario Público.

**Artículo Innumerado 306.- Prohibiciones para zonas de alta amenaza y/o riesgo natural.-** En áreas del Distrito Metropolitano de Quito donde la cartografía temática municipal sobre amenazas y riesgos, a cargo de la entidad responsable de la gestión de riesgos, haya definido zonas de muy alta susceptibilidad o amenaza por movimientos en masa, inundaciones, subsidencia, flujos volcánicos, etc., se incluirá dicha observación en el Informe de Regulación Metropolitana y requerirá el informe del órgano responsable de la gestión de riesgo, previo la obtención de una Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación y/o edificación.

## **SECCIÓN VI CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES**

**Artículo Innumerado 307.- Construcciones sismo resistentes.-**

1. Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.
2. Los proyectos estructurales se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y aplicarán adicionalmente todo lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, o el cuerpo normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas elaboradas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

3. En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sismo resistente, se aplicarán las siguientes disposiciones:
  - a) Se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones de países con similar riesgo sísmico, cuya normativa establezca parámetros de construcción acordes con las mejores y más modernas prácticas de ingeniería estructural; y,
  - b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

## **SECCIÓN VII PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

### **Artículo Innumerado 308.- 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**

### **Artículo Innumerado 309.- Accesibilidad universal (supresión de barreras arquitectónicas).-**

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

## SECCIÓN IX PATRIMONIO CULTURAL

**Artículo Innumerado 310.- Bienes y áreas patrimoniales.-** Los bienes y áreas patrimoniales, los sitios arqueológicos y su entorno natural y paisajístico ubicados en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito serán sujetos de investigación, planificación, protección y gestión de conformidad con lo estipulado en la normativa vigente

### CAPÍTULO IX DEL ESPACIO PÚBLICO

#### SECCIÓN I GENERALIDADES

**Artículo Innumerado 311.- Definición Única de Espacio Público.-** Es todo suelo o bien público de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de uso público que en su conjunto, organiza y moldea a la ciudad.

Es un espacio versátil y adaptativo en el que todas las personas tienen derecho a acceder, estar, interactuar y/o circular libremente, donde coexisten diversidad de actividades permitidas individuales, colectivas, simbólicas, de intercambio y diálogo, en el que se desarrolla la vida cotidiana en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad; contiene infraestructura y servicios en general para garantizar su funcionalidad y calidad del hábitat desarrollados en el espacio físico aéreo, superficie y subsuelo del Distrito Metropolitano de Quito.

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

**Artículo Innumerado 312.- Sistema de espacio público.-** El sistema de espacio público está constituido por la relación e integración entre bienes de propiedad pública de uso público y bienes de propiedad privada que lo complementan.

**Artículo Innumerado 313.- Los componentes del sistema espacio público.-** Constituyen componentes del sistema del espacio público los siguientes, los mismos que tendrán planificación y gestión propia, según su naturaleza:

- a) **Espacio Público:** Es el suelo o bien público destinado al uso público como las vías, calles, senderos, bulevares, alamedas, pasajes, chaquiñanes, escalinatas, parques lineales, parques, plazas, miradores, y otros determinados en la normativa nacional y metropolitana, así como sus subcomponentes y elementos que forman parte de las diferentes infraestructuras.
- b) **Espacio público condicionado:** Es el suelo o bien 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.

**c) Espacios complementarios:** Son todos los suelos o bienes de dominio público o privado que no corresponden a los bienes públicos de uso público previstos en la normativa nacional y metropolitana vigente, pero se relacionan o complementan a estos últimos bienes por los siguientes casos:

1. Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos destinados al uso público.
2. Suelo, bien o todo tipo de edificación o elemento público o privado que se encuentre en el campo visual a escala humana desde el espacio público y que forman parte del paisaje natural y/o cultural.
3. Suelo o bien de propiedad pública o privada que complementariamente permiten, a través de la conectividad, mejorar la funcionalidad y organización de la ciudad u otros asentamientos humanos en los siguientes ámbitos:
  - i. De la movilidad: Permiten conformar redes peatonales y fomentar la caminabilidad, a través de la conexión de la vía pública mediante pasajes, patios internos o corazones de manzana producto de la utilización de retiros o la planta baja de un lote de propiedad pública o privada. Asimismo, se considera en este ámbito cualquier elemento instalado en los espacios de dominio público o privado que permita mejorar la funcionalidad de la infraestructura de la movilidad y fomentar la intermodalidad.
  - ii. Ecológico ambiental: Permiten conformar corredores verdes en el espacio público complementariamente con el espacio privado, para cumplir con una función ecológica y/o ambiental a fin de mejorar el hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos. Asimismo, se consideran en este ámbito cualquier elemento que se encuentre en los espacios de dominio público o privado que permita mejorar la funcionalidad de la infraestructura verde y/o azul definidas en el presente instrumento.
4. Otros de similar naturaleza que se destinen para la conformación del sistema de espacio público.

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

**Artículo Innumerado 314.- De la categorización del sistema de espacio público.-** La categorización del sistema de espacio público comprende cuatro niveles multi-escala desde una escala general hasta una específica, y a su vez, se relacionan con los diferentes tipos de infraestructuras que permiten la funcionalidad del sistema. La categorización se organiza de la siguiente manera, los mismos que se detallan en el anexo correspondiente del presente instrumento:

- a) Nivel I:** Grupos del sistema de espacio público
- b) Nivel II:** Tipos de espacios del sistema

- c) **Nivel III:** Subcomponentes del espacio público
- d) **Nivel IV:** Mobiliario urbano
- e) **Tipos de infraestructura (transversal)**

**Artículo Innumerado 315.- De los niveles I y II del espacio público.-** Constituyen los niveles I y II del espacio público los siguientes:

- a) **Red vial cantonal urbana:** Se entiende por red vial cantonal urbana al conjunto de vías interconectadas, cuya competencia está a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal.

La red vial cantonal urbana está conformada por:

1. Vía expresa
2. Vía arterial
3. Vía colectora
4. Vía local (que incluye senderos, pasajes peatonales y escalinatas)
5. Vía especial (aéreo-suspendida, férreas, entre otros)

- b) **Red de parques:** Se entiende por red de parques al conjunto de áreas polifuncionales abiertas de diferentes tamaños y formas, con la función principal de esparcimiento y recreación en las zonas urbanas.

Entre mayor superficie del parque, su aporte y relevancia se incrementa en el ámbito ecológico ambiental por sus servicios ecosistémicos que ofrece a la población, el mismo que es considerado como pulmón de la ciudad. Entre menor superficie del parque, posee menor presencia de vegetación urbana, que puede estar contenida en macetas u otros elementos urbanos.

La red de parques distritales estará conformada por:

1. Parque Metropolitano Ecológico
2. Parque Metropolitano Urbano
3. Parque de Ciudad
4. Parque Lineal
5. Parque Vecinal
6. Parque de Cercanía
7. Bulevar
8. Parque de bolsillo
9. Parque Infantil

- c) **Red de plazas:** Se entiende por red de plazas al conjunto de áreas de paso, estar y/o contemplación abiertas en las zonas urbanas, que contiene elementos y/o vegetación urbana de carácter ornamental y/o de conmemoración histórica.

Las plazas se diferencian según su valor simbólico para la ciudad, resultado de su ubicación y/o relación con edificaciones emblemáticas que la rodea como equipamientos de la administración pública, de carácter religioso o de otro tipo de equipamiento que sea atractor para la población, sin considerar el tamaño de la plaza.

La red de plazas estará conformada por

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

- d) **Red de miradores:** Se entiende por red de miradores al conjunto de áreas o corredores de contemplación del patrimonio natural, cultural, en puntos de la ciudad o algún tipo de asentamiento humano; y/u otro tipo que sea punto de interés escénico, paisajístico. La función principal es la promoción turística y educativa.

La red de miradores estará conformada por

1. Mirador urbano
2. Mirador rural
3. Corredor o ruta de contemplación

- e) **Áreas de revitalización y verde urbano:** Son áreas conocidas tradicionalmente como remanentes en las zonas urbanas, sin ninguna función aparente, en donde se les reconoce una función ecológica-ambiental, o se transforma en un espacio activo para fines sociales, o el área contempla una cancha deportiva recreacional para uso comunitario.

También se considera como parte de este grupo a las áreas verdes destinados a la recreación, producto de la cesión al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito conforme la norma nacional y local vigente, previo a su conversión a parque.

Se excluyen de esta categoría a todas las áreas o bienes que sean parte integrante de las plazas y parques, en este caso, se considerarán como subcomponentes del mismo.

La red de áreas de revitalización y verde urbano estará conformada por:

1. Jardín urbano
2. Jardín de lluvia
3. Huerto urbano
4. Cancha recreativa
5. Área verde de conversión
6. Área gris de conversión

**Artículo Innumerado 316.- De los niveles I y II del espacio público condicionado.-** Constituyen los niveles I y II del espacio público condicionado los siguientes:

- a) **Por su geografía o topografía:** Es el suelo o bien público de uso público que por su naturaleza o topografía condiciona el acceso o libre circulación de las personas, entendiéndose a éstos como

taludes, quebradas o ríos inaccesibles que son parte del patrimonio natural, cuyo uso y disfrute es a través de la contemplación y que cumplen funciones ecológicas o ambientales, y se encuentran conformados por:

1. Quebrada abierta
2. Río
3. Talud
4. Otros similares

b) **Destinado al servicio comunitario:** Son los bienes públicos de uso público destinados al servicio comunitario que requieren de una gestión especial, como mercados, casas comunales, conchas acústicas u otros que se encuentren determinados en la normativa nacional y se encuentran conformados por:

1. Casa comunal
2. Mercado
3. Espacio deportivo recreativo
4. Balneario
5. Otros al servicio comunitario

**Artículo Innumerado 317.- Del nivel I de los espacios complementarios.-** Constituye el nivel I del espacio complementario los siguientes:

- a) **Edificaciones:** Todo tipo de edificación o elemento público o privado que se encuentre en el campo visual a escala humana desde el espacio público y que forman parte del paisaje urbano.
- b) **Eje conector complementario:** Son ejes que sin pertenecer a la red vial cantonal urbana la complementan, para mejorar la funcionalidad en la movilidad de uso público, y principalmente para incentivar la caminabilidad.

También se consideran dentro de este grupo a las vías internas de los bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.

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

## SECCIÓN II DE LA PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

**Artículo Innumerado 318.- 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, que será aprobado a través de ordenanza.

**Artículo Innumerado 319.- 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 o complementarios que se vinculen con el sistema de espacio público y la demás normativa metropolitana y nacional vigente.

**Artículo Innumerado 320.- Elaboración del Plan maestro de espacio público.-** El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con los órganos municipales correspondientes, estará a cargo de la elaboración del Plan Maestro de Espacio Público.

**Artículo Innumerado 321.- 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 los diferentes órganos 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 para su elaboración, como mínimo:

1. El modelo territorial del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - Plan de Uso y Gestión de Suelo.
2. Al Metro de Quito, y su zona de influencia.
3. El equilibrio entre el medio urbano con el medio natural, paisaje y patrimonio natural.
4. Las infraestructuras en igual jerarquía y priorización, las mismas que 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:
  - a) Infraestructura para la movilidad con prioridad del peatón y fomento de la intermodalidad.
  - b) Infraestructura verde y azul.
  - c) Infraestructura para la recreación, encuentro y/o de servicios.
  - d) Otras infraestructuras necesarias para la funcionalidad, uso y disfrute, conservación y preservación del espacio público de conformidad a los principios establecidos en la definición del presente capítulo.

**PARÁGRAFO I**  
**DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO**

**SUB PARÁGRAFO I**  
**DE LA CATEGORIZACIÓN VIAL**

**Artículo Innumerado 322.- De las vías expresas.-** Son vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados.

**Artículo Innumerado 323.- De las vías arteriales.-** Son vías que enlazan las vías expresas y vías colectoras.

**Artículo Innumerado 324.- De las vías colectoras.-** Son vías que tienen como función colectar el tráfico de las zonas locales para conectarlos con los corredores arteriales, bajo el principio de predominio de la accesibilidad sobre la movilidad. Enlazan las vías arteriales y las vías locales.

**Artículo Innumerado 325.- De las vías locales.-** Constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan entre ellas y con las vías colectoras. Las vías locales se subclasificarán conforme al anexo técnico de la presente ordenanza.

**SUB PARÁGRAFO II**  
**DE LA PLANIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO**

**Artículo Innumerado 326.- De la planificación del sistema vial cantonal urbano.-** Tiene por objeto el desarrollo de la vialidad del suelo urbano, de las cabeceras parroquiales y de aquellas vías que, de conformidad con la planificación complementaria, estén ubicadas en suelo de expansión urbana en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, con el propósito de mejorar las condiciones de movilidad y accesibilidad mediante la integración de redes viales.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito planificará la vialidad cantonal en las tipologías definidas por la normativa nacional y local, en el ámbito de sus competencias, siguiendo los procesos establecidos para el efecto.

**Artículo Innumerado 327.- De la planificación de la red vial principal.-** La planificación de las vías expresas, arteriales y colectoras, se realizará dentro de los instrumentos de planificación correspondientes y estará a cargo del órgano responsable de la movilidad, en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

La planificación de la red vial principal del Distrito Metropolitano de Quito se incorporará al Plan de Uso y Gestión del Suelo y podrá ser revisada y actualizada a través de los planes urbanísticos complementarios.

**Artículo Innumerado 328.- De la planificación de la vialidad en planes urbanísticos complementarios.-** La vialidad planificada dentro de la formulación de un plan urbanístico complementario, estará a cargo del órgano responsable de la movilidad en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y la administración zonal correspondiente, y serán aprobadas a través de la ordenanza que apruebe el plan.

Las vías resultantes del plan maestro de movilidad serán definidas por el órgano responsable de la movilidad y aprobadas mediante ordenanza por el Concejo Metropolitano.

En los casos que un plan complementario, de acuerdo al ordenamiento territorial y el planeamiento urbanístico, requiera la planificación de vías localizadas en suelo rural, se deberá coordinar con la administración zonal correspondiente, el órgano responsable de la movilidad, el gobierno autónomo descentralizado parroquial, y el gobierno autónomo provincial de ser el caso.

**Artículo Innumerado 329.- De la planificación de la vialidad local urbana.-** La planificación de la vialidad local urbana estará a cargo de la administración zonal correspondiente; en el caso de las vías locales en las cabeceras de las parroquias rurales que se encuentren en clasificación de suelo urbano, la ejecución de esta competencia se coordinará con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales.

**Artículo Innumerado 330.- De la vialidad local en procesos de habilitación de suelo.-** La vialidad local, incluyendo el trazado vial definitivo, resultante de procesos de urbanizaciones y subdivisiones serán aprobadas dentro del acto administrativo que apruebe estos instrumentos.

**Artículo Innumerado 331.- De la vialidad local en unidades de actuación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.-** La vialidad local, incluyendo el trazado vial definitivo, resultante de la gestión de suelo en unidades de actuación urbanística propuestas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo serán aprobadas dentro de la Resolución Administrativa que apruebe estos instrumentos.

**Artículo Innumerado 332.- Procedimiento para la aprobación la planificación de la vialidad local urbana a cargo de las administraciones zonales.-** Las administraciones zonales planificarán las vías locales dentro de su circunscripción territorial en suelo urbano, incluyendo el suelo urbano de las parroquias rurales, en base a los lineamientos emitidos por el órgano responsable de la movilidad.

La planificación de las vías locales deberá ser validada por el órgano responsable de la movilidad, previo informe de no oposición al ordenamiento territorial por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

La planificación de las vías locales referidas en este artículo será aprobada a través de ordenanza o resolución por parte del Concejo Metropolitano de Quito, previo conocimiento y resolución de la Comisión de Uso de Suelo.

**Artículo Innumerado 333.- Contenidos mínimos de la planificación de la vialidad.-** La planificación vial, en todas las categorías y tipologías, y en los diferentes instrumentos de aprobación deberá contener, al menos lo siguiente:

**a) Memoria técnica.-** Incluye las especificaciones técnicas que determinan las decisiones de la planificación de la vialidad de acuerdo al ordenamiento territorial.

**b) Mapas viales.-** Son los mapas que contienen la planificación de la vialidad en sus diferentes tipologías y en los distintos instrumentos de planificación u ordenanzas que las aprueben, y deberán contener las siguientes categorías:

**i) Vialidad existente.-** Corresponde a las vías de categoría local, colectoras, arterial, 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.

**ii) Trazados viales aprobados.-** Son las vías aprobadas en sus diferentes categorías, que contiene todas las características técnicas establecidas para su diseño.

**iii) Vías proyectadas.-** Son proyecciones de trazados viales que se encuentran planificados en los mapas viales, con la finalidad de mejorar la conectividad del sector y de la ciudad.

Las especificaciones técnicas se encuentran previstas en la normativa nacional y local vigente.

**Artículo Innumerado 334.- Actualización de la planificación de la vialidad urbana.-** Los mapas que contienen la planificación de la vialidad en sus diferentes categorías, a través de la aprobación de instrumentos de planificación, gestión, ordenanzas y resoluciones del Concejo Metropolitano, actos administrativos correspondientes, actualizarán los mapas viales del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

La planificación de la vialidad local urbana a cargo de las administraciones zonales, así como otros instrumentos que contienen vialidad, se revisarán y actualizarán con el Plan de Uso y Gestión del Suelo cada nuevo período de administración municipal.

De ser necesaria una reforma o actualización de las vías locales, colectoras, arteriales y/o expresas, se deberá reformar el instrumento con el que fueron aprobadas.

### **SUB PARÁGRAFO III DE LOS TRAZADOS VIALES**

**Artículo Innumerado 335.- 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.

**Artículo Innumerado 336.- Aprobación de los trazados viales.-** Las propuestas de trazados viales propuestos por administraciones zonales y Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, serán revisadas y aprobadas por el órgano responsable de la movilidad, a través de resolución administrativa, previo informe de cumplimiento de reglas técnicas por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Las vías locales resultantes de un proceso de habilitación del suelo o de las unidades de actuación urbanística, serán diseñadas por los propietarios o promotores de los proyectos y aprobadas por la autoridad administrativa otorgante del acto administrativo correspondiente.

Las propuestas de trazados viales serán elaboradas en consideración a las normativas y estándares emitidos para el efecto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.

**Artículo Innumerado 337.- Elementos de la infraestructura vial.-** Las vías están constituidas por los siguientes elementos: calzadas, aceras, parterres, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, cruces peatonales y todos los componentes funcionales y operativos que se contemplan en la normativa nacional y metropolitana vigente y los estándares que se emitan para el efecto, según la categorización y tipología de cada vía.

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

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

### **SECCIÓN III DE LA GESTIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo Innumerado 338.- De la gestión y regulación del sistema de espacio público.-** Se instrumentaliza 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 de espacio público: constituye el funcionamiento de actividades que se encuentran permitidas por los instrumentos respectivos.
- 2 Ocupación de espacio público: constituye la delimitación espacial donde se podrán incorporar elementos físicos para realizar actividades específicas permitidas por los instrumentos respectivos.
- 3 Aprovechamiento del espacio público: Constituye la utilización de las características del espacio público de manera visual, paisajística, u otros que considere los instrumentos respectivos.

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

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con los órganos municipales competentes, elaborará los instrumentos necesarios para la gestión y regulación del sistema del espacio

público en articulación con el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión de Suelo y lo establecido en el presente instrumento, así como también en la normativa nacional y metropolitana correspondiente.

**Artículo Innumerado 339.- Inventario georreferenciado de espacio público.-** El inventario georreferenciado de espacio público es el registro georreferenciado de los componentes subcomponentes y elementos del sistema de espacio público del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la categorización según lo establecido en el presente párrafo.

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

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

**Artículo Innumerado 340.- Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP).-** El Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP) son fichas técnicas del inventario de espacio público que contendrán información pública completa según el tipo de espacio público, como: ubicación, número de identificación, superficie y/o longitud según sea el caso, categoría, actividades específicas permitidas, infraestructura, otros. Será desarrollado por el órgano responsable de territorio, hábitat y vivienda.

**Artículo Innumerado 341.- Financiamiento para el desarrollo del espacio público.-** El financiamiento para el desarrollo del espacio público podrá provenir de la gestión propia que las entidades encargadas de su administración efectúen, de un porcentaje de presupuesto municipal destinado para el efecto, de la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo o de los recursos provenientes del valor por concepto de concesión onerosa de derechos únicamente para los usos determinados en la legislación nacional vigente, siempre y cuando exista un proyecto que se haya calificado para formar parte del catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.

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

d)

**Artículo Innumerado 342.- Estándares urbanísticos y normas técnicas del espacio público.-** El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución, especificará las condiciones de aplicación de los estándares urbanísticos vigentes y las normas técnicas del sistema de espacio público en concordancia a la categorización del sistema de espacio público, en coordinación con las entidades municipales competentes. Los estándares urbanísticos se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y se podrá desarrollar otros estándares en función de la necesidad de creación de parámetros de calidad exigibles al planeamiento y actuaciones urbanísticas, los mismos que podrán ser emitidos a través de las ordenanzas de actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o de sus planes urbanísticos complementarios.

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

- a) Suelos de cesión en los procesos de habilitación de construcción y urbanización en los componentes que corresponde al espacio público.
- b) Parámetros urbanísticos de dotación de espacios públicos para movilidad y áreas verdes de recreación activa y pasiva.
- c) Accesibilidad al medio físico y al espacio público.
- d) Relación entre suelo de propiedad pública y privada, relacionado al sistema de espacio público.

**Artículo Innumerado 343.- Intervenciones por aplicación de los estándares urbanísticos.-** Las intervenciones en espacio público que requieran ser realizadas por motivo de la aplicación de los estándares urbanísticos deberán cumplir con las reglas técnicas, autorizaciones, disposiciones y procedimientos previstos en la normativa metropolitana vigente.

**Artículo Innumerado 344.- Norma técnica de espacio público.-** Toda norma técnica relacionada con el espacio público se desarrollará, modificará o actualizará en función a las categorías de los componentes, subcomponentes y elementos del sistema del espacio público, y deberá cumplir por lo menos con las siguientes consideraciones, según corresponda:

- a) Accesibilidad y circulación: Incluye la intermodalidad, accesibilidad universal, seguridad vial.
- b) Seguridad: Iluminación de calidad, espacios vivos y activos, y todas las estrategias de diseño urbano que mejore la percepción de seguridad.
- c) Inclusión: Estrategias de diseño para Grupos de Atención Prioritaria (GAP) y en general, personas de todas las edades y habilidades; espacios para la diversidad cultural.
- d) Cohesión social: Condiciones para espacios polifuncionales, lúdico, ocio, contemplación, encuentro, recreación, culturales, otros.
- e) Ecología y ambiente: Equilibrio con ecosistemas urbanos y patrimonio natural; estrategias de diseño urbano sensible al agua; vegetación urbana.
- f) Salud: Estrategias para disminuir el impacto de la alta radiación; respuesta y recuperación ante cualquier tipo de emergencia sanitaria; así como también, los beneficios de la naturaleza para la salud mental y otras.
- g) Confort: Confort térmico o protección o aprovechamiento frente a los diferentes tipos de climas; confort acústico o mitigar el impacto de ruidos; espacio y mobiliario de estancia.
- h) Comercio: Establecer condiciones para mercados abiertos, ferias, kioskos u otro tipo de comercio que se admita en el espacio público, así como la relación entre el comercio en espacio privado y espacio público.
- i) Actividades en general que se desarrollen en espacio público que se requiera regulación.

## **CAPÍTULO X DE LAS REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

**Artículo Innumerado 345.-** Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.-

1. Son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad.
2. Se emitirán bajo la denominación de “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” y podrán ser modificadas vía resolución por la máxima autoridad administrativa o su delegado.
3. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus órganos e instituciones competentes hará cumplir lo dispuesto en esta sección, en los instrumentos de planificación y en las reglas técnicas que se expidan en aplicación del mismo.

## **CAPÍTULO XI**

### **DE LAS INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO**

**Artículo Innumerado 346.- Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento específicos.-** Las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de planificación y gestión para la habilitación del suelo o edificación, el espacio público y estándares urbanísticos serán expedidos vía resolución administrativa por la entidad metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda, atendiendo a las necesidades de la gestión.

## **CAPÍTULO XII**

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

#### **SECCIÓN I**

#### **DEL CONTROL TERRITORIAL**

**Artículo Innumerado 347.- Objetivos del control territorial.-**

1. El control del uso y gestión del suelo persigue los siguientes objetivos:
  - a) 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, estándares urbanísticos y Reglas Técnicas vigentes.
  - b) 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.
  - c) Establecer las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

**Artículo Innumerado 348.- Del control territorial.-** La actuación metropolitana en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administrado, reguladas en este Título y en el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, estén de acuerdo con las normas administrativas, instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y Reglas Técnicas vigentes, 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 del órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, directamente, o con el auxilio de Entidades Colaboradoras de conformidad con este Título y el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, sin perjuicio de que las inspecciones técnicas se realicen a través de otros órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El órgano responsable del control, además, verificará el cumplimiento de los planes, programas y proyectos presentados por el promotor o administrado que se desarrollen por motivo de aplicación y ejecución de los estándares urbanísticos.

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, y en cumplimiento al debido proceso.

## **SECCIÓN II DE LOS INSTRUMENTOS DE CONTROL TERRITORIAL**

**Artículo Innumerado 349.- Instrumentos de control territorial.-** Son instrumentos para el control de la habilitación del suelo y la edificación los siguientes:

1. Controles aleatorios.
2. Supervisión al proceso de control.
3. Inspecciones regulares y especiales.

**Artículo Innumerado 350.- Controles aleatorios.-** Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo, edificación, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la entidad competente, realizará los controles aleatorios en los términos previstos en el régimen administrativo de licenciamiento metropolitano urbanístico.

El certificado de conformidad de finalización de ejecución de obras en habilitación del suelo o del proceso constructivo en edificaciones, de acuerdo con el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, es el documento mediante el cual la Agencia Metropolitana de Control avala el cumplimiento de la ejecución del proyecto conforme a la licencias metropolitana urbanística correspondiente.

**Artículo Innumerado 351.- Supervisión técnica de las entidades colaboradoras.-** El órgano responsable del control y las administraciones zonales correspondientes, posterior a la emisión de la licencia metropolitana urbanística de habilitación o edificación, podrán iniciar un proceso de verificación del cumplimiento de normas administrativas, estándares urbanísticos y reglas técnicas, en la emisión de los certificados de conformidad por parte de las Entidades Colaboradores acreditadas para el efecto, de oficio o por pedido de las autoridades administrativas otorgantes de las licencias metropolitanas urbanísticas.

**Artículo Innumerado 352.- Inspecciones regulares.-** Los procesos de inspección regulares se encuentran definidos en el Libro de las Licencias Metropolitanas.

**Artículo Innumerado 353.- Inspecciones especiales.-** Se podrán realizar inspecciones por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, en los casos previstos en el presente título, previa solicitud edilicia y/o a pedido del Alcalde Metropolitano.

En caso de evidenciar una posible infracción o incumplimiento de las disposiciones previstas en este título, notificará a las entidades competentes a fin de que realicen las acciones pertinentes.

### **CAPÍTULO XIII DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS**

#### **SECCIÓN I EN HABILITACIÓN DEL SUELO**

##### ***PARÁGRAFO I INFRACCIONES LEVES***

**Artículo Innumerado 354.- Infracciones leves.-** Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde el diez por ciento (10%) de un salario básico unificado, hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) de un salario básico unificado, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de carácter civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Fraccionar un terreno sin autorización, sin que aquello se oponga a la edificabilidad y uso de suelo vigentes.
- b) Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que, contando con autorización, incumplan o excedan lo permitido en la misma.
- c) Obstaculizar la ejecución de los instrumentos de control territorial.
- d) Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros, sin contar con los permisos de ocupación exclusiva y temporal del espacio público previstos en la normativa metropolitana vigente.
- e) No contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores.
- f) No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras.

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

**Artículo Innumerado 355.- 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 355, letra:	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.

En el caso de que la autoridad sancionadora verifique que la infracción puede constituirse en un tipo penal notificará a la fiscalía.

**PARÁGRAFO II**  
**INFRACCIONES GRAVES**

**Artículo Innumerado 356.- Infracciones graves.-** Constituyen infracciones graves derivadas de habilitación del suelo, y serán sancionadas con una multa equivalente entre cincuenta (50) y cien (100) salarios básicos unificados de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos o derrocamientos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de orden civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Fraccionar un terreno en suelo rural y con fines comerciales en más de veinte (20) lotes.
- b) Fraccionar un terreno con fines comerciales en áreas de protección ecológica o de riesgo.
- c) Fraccionar un terreno con fines comerciales incumpliendo con la edificabilidad y uso principal vigentes.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Cuando el fraccionamiento se realiza sin fines comerciales, la multa será la establecida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- h) Incumplir con los estándares mínimos de obligatorio cumplimiento en edificabilidad básica.

**Artículo Innumerado 357.- 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 358, letra:	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
h	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra, hasta remediación

n/a: no aplica.

Previo a disponer los correctivos correspondientes, la autoridad sancionadora deberá solicitar un informe preceptivo a su unidad técnica.

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 puede constituirse en un tipo penal notificará a la fiscalía.

## **SECCIÓN II EN EDIFICACIÓN**

### ***PARÁGRAFO I INFRACCIONES LEVES***

**Artículo Innumerado 358.- Infracciones leves.-** Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde el diez por ciento (10%) de un salario básico unificado, hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) de un salario básico unificado, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de carácter civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Edificar sin 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:
  - i. Dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares;
  - ii. Dimensiones mínimas en los pozos de iluminación y ventilación;
  - iii. Dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público;
  - iv. Dimensiones internas mínimas en espacios habitables; y,
  - v. 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 sobrepasando el número máximo de estacionamientos determinado en la normativa metropolitana vigente.
- 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.
- g) Obstaculizar la ejecución de los instrumentos de control territorial.
- h) Incumplir con los estándares mínimos de obligatorio cumplimiento en edificabilidad básica.

En las edificaciones de hasta 120 m<sup>2</sup> totales de construcción, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,002 por cada metro cuadrado de la edificación.

En las edificaciones que superan 120 m<sup>2</sup> hasta los 240 m<sup>2</sup> de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,004 por cada metro cuadrado de la edificación; y,

En las edificaciones que superan 240 m<sup>2</sup> hasta los 600 m<sup>2</sup> de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,008 por cada metro cuadrado de la edificación.

En los casos de edificaciones que superan los 600 m<sup>2</sup> de construcción total se aplicará la multa prevista en el primer inciso de este artículo.

**Artículo Innumerado 359.- 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 360, letra:	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 la remediación.
c	Inmediato	Desocupación del espacio público	Suspensión temporal de la obra, hasta la remediación.

d	n/a	Remediación	Suspensión temporal de la obra, hasta la remediación.
e	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra, hasta la remediación.
f	Inmediato	Remediación	Suspensión temporal de la obra, hasta la remediación.
g	Inmediato	Permitir el control	Suspensión hasta el correctivo
h	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra, hasta la remediación.

n/a: no aplica.

## ***PARÁGRAFO II*** ***INFRACCIONES GRAVES***

**Artículo Innumerado 360.- Infracciones graves.-** Constituyen infracciones graves derivadas de edificación, y serán sancionadas con una multa equivalente entre cincuenta (50) y cien (100) salarios básicos unificados de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos o derrocamientos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de orden civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo.
- b) 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.
- c) Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente.
- d) Edificar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros.
- e) Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes.
- f) Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo, daños a bienes de uso público.
- g) Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación y los permisos de construcción correspondientes.
- h) Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS P. Baja y COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.
- i) Edificar sin cumplir con las normas locales y nacionales de accesibilidad universal.
- j) Edificar sobre fajas de protección de quebradas, taludes y ríos.
- k) Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional.
- l) Edificar sin respetar los retiros determinados en la edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional; edificabilidad respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa metropolitana.

- m) Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional.
- n) Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente.
- o) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa local y nacional.
- p) Adosamiento no autorizado a terceros.

En las edificaciones de hasta 120 m<sup>2</sup> totales de construcción, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,002 por cada metro cuadrado de la edificación.

En las edificaciones que superan 120 m<sup>2</sup> hasta los 240 m<sup>2</sup> de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,004 por cada metro cuadrado de la edificación.

En las edificaciones que superan 240 m<sup>2</sup> hasta los 600 m<sup>2</sup> de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,008 por cada metro cuadrado de la edificación.

En los casos de edificaciones que superan los 600 m<sup>2</sup> de construcción total se aplicará la multa prevista en el primer inciso de este artículo.

**Artículo Innumerado 361.- 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 362, letra:	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

n/a: no aplica.

La autoridad sancionadora, previamente a disponer los correctivos correspondientes deberá solicitar un informe preceptivo a su unidad técnica.

En el caso de que la autoridad sancionadora verifique que la infracción puede constituirse en un tipo penal notificará a la fiscalía.

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.

### **SECCIÓN III**

#### **EN LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**

**Artículo Innumerado 362.- Proyectos financiados con los recursos de la Concesión Onerosa de Derechos.-** Los proyectos que sean financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos serán sujetos de seguimiento, control y fiscalización por el operador urbano, a fin de verificar que cumplan con las condiciones técnicas, económicas, financieras, legales y administrativas que se establecieron para su ejecución.

**Artículo Innumerado 363.- Compromisos asumidos por el promotor del proyecto.-** El incumplimiento de los compromisos adquiridos en los convenios de pago de la concesión onerosa de derechos, será sancionado en función de las cláusulas y estipulaciones previstas en el referido convenio.

**Artículo Innumerado 364.- 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 al órgano responsable del catastro para el consecuente bloqueo de claves catastrales y realizar las acciones legales y administrativas que correspondan.

La concesión onerosa de derechos será exigible por la vía coactiva.

**Artículo Innumerado 365.- Cumplimiento del pago en especie.-** El operador urbano efectuará el seguimiento a los compromisos asumidos por el administrado descritos en el convenio de pago en especie y verificará que el proyecto sea destinado a los fines establecidos en el catálogo de proyectos.

En caso de incumplimiento a las obligaciones establecidas en el convenio de pago en especie, el o los órganos responsables del seguimiento informarán a las dependencias municipales competentes, para que éstas inicien las acciones legales o administrativas.

El operador urbano podrá delegar a entidades colaboradoras y/o administraciones zonales, la realización de las inspecciones técnicas y de control, con el fin de poder ejecutar su facultad de control.

**Artículo Innumerado 366.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos.-** 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 máxima 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 máxima 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 máxima y/o de los estándares aplicados según el sistema de puntaje del estándar de edificabilidad, de conformidad con el instructivo que el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito desarrollarán para el efecto.

Finalizado el proceso constructivo 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.

**Artículo Innumerado 367.- Inspecciones de control de los estándares urbanísticos.-** En las edificaciones que hubieren accedido a la edificabilidad máxima y una vez obtenido el certificado de habitabilidad y finalizado el proceso constructivo, el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito directamente o a través de las entidades colaboradoras de control, efectuarán obligatoriamente cada dos (2) años durante los primeros diez (10) años de la edificación, una inspección de control para verificar los estándares de edificabilidad, establecidos en el informe de calificación efectuado por las entidades colaboradoras, se sigan manteniendo en funcionamiento.

La cuantía de la tasa o tarifa por la emisión del informe de inspección anual, según corresponda a cada caso, que aplicará el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito o las entidades colaboradoras respectivamente, será equivalente al 1,5% de aquellas previstas para la emisión del certificado de finalización del proceso constructivo.

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

**Artículo Innumerado 187.- Dispositivos de medición.-** El proyecto deberá incluir dispositivos y/o mecanismos de monitoreo y medición de los estándares de edificabilidad calificados, según lo establecido en el instructivo de aplicación del estándar de edificabilidad.

Durante la inspección periódica, el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, mediante los referidos dispositivos y/o mecanismos, recolectará los datos de mediciones de los estándares, los cuales serán remitidos al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, con la respectiva identificación del proyecto.

**Artículo Innumerado 368.- 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 máxima, emitirán actas de verificación conforme lo estipulado en la normativa metropolitana vigente.

**Artículo Innumerado 369.- 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.

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

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

El propietario o los copropietarios frentistas serán responsables de mantener, a su costo, aquellos bienes de uso público que por la aplicación de estándares urbanísticos en espacio público hayan sido construidos o desarrollados por el promotor del proyecto, de conformidad a lo previsto en la normativa metropolitana vigente.

**Artículo Innumerado 370.- Infracciones en proyectos que apliquen al sistema de puntaje del estándar de edificabilidad.-** Se consideran infracciones en proyectos que apliquen al sistema de puntaje del estándar de edificabilidad, las siguientes:

- a) Incumplimiento total o parcial de los estándares que aplican según el sistema de puntaje, de acuerdo al estándar de edificabilidad bajo los cuales un proyecto fue aprobado.
- b) Incumplimiento del mantenimiento o cese de operación de los sistemas de los estándares urbanísticos.

Las infracciones se clasifican en:

1. **Leves.-** Cuando un proyecto ha incumplido con un porcentaje menor o igual a diez por ciento (10%) 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 diez por ciento (10%) y menor o igual al veinte por ciento (20%) 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 veinte por ciento (20%) de los estándares aplicados según el sistema de puntaje del estándar de edificabilidad.

El grado de la presunta infracción será determinado a partir del acta o informe resultantes de las inspecciones, actas de verificación e inspección de control previstas en este subparágrafo.

**Artículo Innumerado 371.- Sanciones.-** Se aplicarán las siguientes sanciones a los promotores, propietarios o copropietarios del inmueble, según el caso:

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 asegurar el cumplimiento de estas obligaciones, dicho órgano podrá aplicar medidas cautelares previstas en el ordenamiento jurídico y las multas previstas en el número 2 de este artículo.
2. Si durante las inspecciones de control bianual, 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:

**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.

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

**Artículo Innumerado 372.- Correctivos.-** Sin perjuicio de lo previsto en este parágrafo, los promotores, propietarios o copropietarios de las edificaciones podrán adecuar el proyecto aprobado, presentando un proyecto modificadorio a los sistemas del estándar de edificabilidad que podrían haber dejado de operar, para lo cual se sujetarán al procedimiento de certificación de planos y licenciamiento

urbanístico-arquitectónico. En tales circunstancias, los sistemas previstos en el proyecto modificatorio garantizarán, al menos, el mismo rendimiento que el sistema que se pretende modificar o suplantar.

## DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

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

**CUARTA.-** Las asignaciones de aprovechamiento urbanístico derivadas de la aplicación de instrumentos y procedimientos anteriores a la entrada en vigencia de la presente ordenanza y del Plan de Uso y Gestión del Suelo sancionado referidos a: Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, asignación de datos de zonificación a predios con zonificación ZC, asignación de datos de zonificación a predios con uso de equipamientos, determinación del número máximo de unidades de vivienda por lote mínimo, y licencias urbanísticas obtenidas, no generarán modificaciones a la información cartográfica aprobada por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, sin embargo, serán registradas de manera independiente a través de una nueva capa cartográfica y generará una nota en el Informe de Regulación Metropolitana para efectos del cumplimiento de la normativa asignada y su utilización, sin perjuicio de las asignaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

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

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

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

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

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

**DÉCIMA.-** Toda modificación a los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales en suelo urbano se instrumentará mediante la elaboración de un plan parcial debidamente justificado. Los Planes Urbanísticos Arquitectónicos Especiales en suelo urbano y rural podrán ser actualizados, modificados o derogados mediante la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**DÉCIMA PRIMERA.-** Durante los primeros cinco (5) años desde la designación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como Operador Urbano, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito asegurará mediante transferencia presupuestaria los recursos necesarios para garantizar la operación y atribuciones de dicha entidad, vinculadas con la planificación estratégica y organizacional aprobada por el Directorio de la referida empresa en cumpliendo a la Séptima Disposición Transitoria de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021.

## **DISPOSICIONES REFORMATARIAS**

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

*“Artículo 214.- Objeto.- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda es la encargada de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de habilitación y oferta del suelo; urbanización y promoción de vivienda destinadas a familias o personas que necesitan su primera vivienda, familias con ingresos bajos y medios, población vulnerable o en situación de riesgo; renovación urbana; mejoramiento habitacional; vivienda nueva para propietarios de suelo en el ámbito urbano y rural, para reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda; y, se*

*encargará de promover, fomentar, administrar y gestionar el suelo, para garantizar el derecho a la ciudad, a la vivienda y al hábitat adecuado, seguro y digno con integración social generando sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad; además se constituirá como un gestor y ejecutor de las políticas públicas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos, y de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.”*

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

- 1) Gestionar integralmente los programas y proyectos de hábitat y vivienda con finalidad social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (“EPMHV”);*
- 2) Gestionar el suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda bajo los lineamientos de la planificación territorial, dotación de infraestructura y equipamiento;*
- 3) Desarrollar vivienda nueva construida a través de modelos de gestión que reporten los mejores beneficios para la comunidad y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;*
- 4) Mejorar la vivienda y su entorno desde una visión integral y con participación comunitaria, respetando la integralidad del hábitat, el uso eficiente de los espacios públicos y la conservación de los recursos naturales;*
- 5) Coadyuvar en la gestión integral del mejoramiento habitacional y sus usos complementarios en los sectores urbanos y rurales y edificaciones preexistentes;*
- 6) Favorecer el desarrollo comunitario integral, la autogestión comunitaria y el sistema de economía solidaria; y, apoyar los esfuerzos comunitarios de los copropietarios de los conjuntos habitacionales existentes, para el cuidado, mantenimiento y rehabilitación urbana de los mismos;*
- 7) Contribuir a la renovación urbana, y al mejoramiento del hábitat, mediante la habilitación y reparación de espacios urbanos subutilizados, potenciando la oferta de un hábitat seguro y una vivienda digna;*
- 8) Cumplir con las políticas de densificación, racionalización y economía de la infraestructura y del suelo, continuidad territorial y estética; promover las buenas prácticas urbanas en la población;*
- 9) Implementar herramientas de desarrollo integral, con énfasis en la habilitación del suelo y programas de vivienda en los sectores rural y parroquial;*
- 10) Administrar y disponer de los bienes muebles e inmuebles, tangibles e intangibles, de su propiedad y, administrar aquellos a su cargo, o a consecuencia de la suscripción de convenios interinstitucionales;*
- 11) Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el ámbito de sus competencias;*
- 12) Ejecutar las políticas de densificación, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana, establecidas en los instrumentos de planificación territorial.*
- 13) Gestionar integralmente los programas, proyectos y/o planes especiales, desarrollo de unidades de actuación urbanística, proyectos de hábitat y vivienda con finalidad social y demás instrumentos contemplados en la legislación nacional o local vigente, con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la normativa vigente.*
- 14) Gestionar y ejecutar intervenciones urbanas integrales dispuestas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes complementarios.*

- 15) *Adquirir por expropiación u otros mecanismos autorizados en la normativa correspondiente, los predios vinculados a planes parciales y polígonos de intervención territorial. Podrá recomendar la aportación de bienes, enajenarlos a entidades gestoras, así como realizar la enajenación forzosa de aquellos bienes que sean necesarios para las operaciones urbanas; adquisición de bienes inmuebles que permitan garantizar el acceso equitativo a las tierras y evitar la especulación del suelo, o la integración inmobiliaria de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística, conforme a la normativa que le faculte para el efecto.*
- 16) *Gestionar y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el inventario del Banco de Suelo para ejecutar proyectos de desarrollo urbano, e inmobiliario que contemple además viviendas de interés social.*
- 17) *Administrar y gestionar el Banco de Suelo para intervenciones de desarrollo urbano, según lo establecido en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.*
- 18) *Gestionar el suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda bajo los lineamientos de la planificación territorial, dotación de infraestructura y equipamiento.*
- 19) *Declarar, previa autorización municipal, áreas o suelo de desarrollo prioritario y proceder a la subasta pública de los bienes declarados de conformidad a lo establecido en la normativa correspondiente.*
- 20) *Mejorar la vivienda y su entorno desde una visión integral y con participación comunitaria, respetando la integralidad del hábitat, el uso eficiente de los espacios públicos y la conservación de los recursos naturales.*
- 21) *Contribuir a la renovación urbana, y al mejoramiento del hábitat, mediante la habilitación y reparación de espacios urbanos subutilizados, potenciando la oferta de un hábitat seguro y una vivienda digna.*
- 22) *Recibir, administrar y canalizar los aportes de organismos nacionales e internacionales, destinados a la consolidación, diseño, construcción, desarrollo y operación de proyectos enmarcados en la planificación urbana municipal.*
- 23) *Propiciar acuerdos y concertar la participación de entidades públicas y privadas, nacionales e internacionales que permitan promover acciones para el desarrollo de proyectos integrales de hábitat y vivienda, y que contribuyan a la reducción del déficit cuantitativo y cualitativo habitacional.*
- 24) *Apoyar en la legalización de la propiedad de la vivienda de grupos o asentamientos humanos cuyos títulos de propiedad no cumplan con las formalidades respectivas, previa solicitud del Alcalde y/o Concejo Metropolitano, en los procesos de incorporación al régimen legal, con el fin de que dichos predios, en el caso de ser necesario, sean parte de una unidad de actuación urbanística.*
- 25) *Coordinar con las entidades municipales en la planificación de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que requieran como fuente de financiamiento los recursos por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.*
- 26) *Gestionar la obtención de los recursos de financiamiento para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con su objeto, con mayor énfasis en vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.*
- 27) *Generar el derecho de superficie en inmuebles de su propiedad y aquellos que sean parte del inventario del Banco de Suelo.*
- 28) *Realizar, de ser el caso, el anuncio del proyecto sobre terrenos que sean útiles para la ejecución de proyectos habitacionales de interés social y sistemas públicos de soporte.*

- 29) *Coordinar con las demás entidades municipales la promoción y ejecución de planes y proyectos relacionados con su objeto.*
- 30) *Aportar inmuebles a unidades de actuación urbanística y planes parciales, con el fin de contribuir a las políticas de consolidación de la ciudad.*
- 31) *Generar y administrar una base de datos cuantitativos y cualitativos de déficit de vivienda que contenga un listado de posibles beneficiarios para proyectos de vivienda de interés social.*
- 32) *Celebrar cualquier acto, contrato o convenio, de participación, sea como participe activo o como participe inactivo, consorcios, uniones temporales de empresas, asociaciones, contratos de riesgo comparativo, alianzas estratégicas y cualquier otra forma lícita de colaboración que tienda al desarrollo de su objeto.*
- 33) *Propiciar la creación de fondos para créditos blandos cuyo destino sea la adquisición de suelo y construcción de vivienda de interés social en mediano y/o largo plazo.*
- 34) *Fiscalizar de manera directa o indirecta, según corresponda, las obras ejecutadas en razón de su objeto, como alianzas público privadas, alianzas estratégicas o cualquier otra forma de alianza que permita la consecución de los objetivos del Operador Urbano.*
- 35) *Recaudar, gestionar y asignar recursos de la Concesión Onerosa de Derechos para la implementación de las políticas establecidas en el Ordenamiento Territorial, Herramientas de Gestión de Suelo y generación de desarrollo urbano y vivienda.*
- 36) *Supervisar de manera directa o a través de las Administraciones Zonales competentes y empresas metropolitanas competentes, según corresponda, los proyectos e intervenciones gestionados a través de recursos provenientes de la Concesión Onerosa de Derechos.*
- 37) *Gestionar los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios para garantizar el desarrollo de los proyectos a ser aplicados mediante los instrumentos complementarios de planificación e instrumentos de gestión y ejercer las competencias y atribuciones que le correspondan en relación con la gestión urbana e inmobiliaria.*
- 38) *Desarrollar el modelo de gestión de las unidades de actuación urbanísticas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, que incluye el reparto equitativo de cargas y beneficios.*
- 39) *Estructurar la propuesta de los proyectos o fases de proyectos que conformarán el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.*
- 40) *Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Banco de Suelo y en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.*
- 41) *Asesorar y prestar servicios a entidades públicas y privadas, sean personas naturales o jurídicas, en el ámbito de sus atribuciones, funciones y responsabilidades.*
- 42) *Generar o requerir a los órganos competentes los insumos e indicadores necesarios para poder determinar y elaborar los planes, programas y proyectos de vivienda y desarrollo urbano acorde a las necesidades de la ciudad y población.*
- 43) *Celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con su objeto como operador urbano.*
- 44) *Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.*

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

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

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

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

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

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

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

**OCTAVA.-** Sustitúyase la disposición general quinta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por la siguiente: *“Las intervenciones constructivas aprobadas antes de la vigencia de la presente Ordenanza y que requieran realizar un proceso de modificación y/o ampliación de planos acogándose a la norma con la cual fueron revisados y aprobados, la entidad colaboradora revisará y certificará el cumplimiento de normativa y regla técnica metropolitana vigente al momento de la aprobación de dicho proyecto.*

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

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

**DÉCIMA.-** Sustitúyase la disposición transitoria décima cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 por la siguiente: *“En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la emisión de*

*los lineamientos técnicos y procedimentales referidos en la disposición anterior, las administraciones zonales del Distrito Metropolitano de Quito presentarán al órgano responsable de la movilidad, los planes viales de la circunscripción de los territorios de cada administración, que serán enviados al Concejo Metropolitano de Quito para su debida aprobación a través de resolución”.*

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

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** En un plazo de sesenta (60) días contados a partir de la expedición del presente instrumento, la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana expedirá el instructivo técnico para la definición de adosamientos en sectores con formas de ocupación pareada, a ser aplicado por parte de las administraciones zonales.

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

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

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

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

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

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

## **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

**PRIMERA.-** Deróguese el Título II “DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y ESTABLECER SU PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN” del Libro IV.7 “Del Ordenamiento Territorial” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito sancionado en la Ordenanza No. 001 del 2019

## **DISPOSICIÓN FINAL**

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