

ANEXO NO. 1 “MATRIZ DE OBSERVACIONES RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO” AL INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

NO.	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
	MESA 1				
1	<p>Artículo innumerado 3: incluir</p> <p>1. Definir los conceptos, instrumentos y procedimientos relativos al ordenamiento territorial, planificación, planeamiento urbanístico, gestión y control del suelo que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo con un enfoque basado en el derecho a la ciudad, en la gestión democrática con prioridad en la función social y ambiental y el bien común sobre el individual.</p> <p>En el numeral 3: Cambian integrador por democrático</p> <p>2. Impulsar un desarrollo territorial inclusivo e integrado y democrático que permita el Buen Vivir de los habitantes.</p> <p>En el numeral 4: 4. Establecer parámetros de rectoría en relación con la gestión, administración y manejo del espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos en el Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>Art. innumerado 4.-</p>	x			<p>La observaciones son de forma y permiten dar mayor claridad al documento pues se relacionan con los fines y principios establecidos en los artículos 3 y 5 de la LOOTUGS.</p>
2	<p>Es importante mantener la disposición referida a las apelaciones que consten en la Ordenanza 210 que dice "Las resoluciones, informes o cualquier documento que genere efectos en los administrados, y sean emitidos por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda podrán ser apelados ante la máxima autoridad, que es el Alcalde. Adicionalmente la Constitución en su artículo 76 consagra a los ciudadanos el Derecho a la defensa, complementado con lo dispuesto en el artículo 224 del COA sobre el derecho de apelación a las resoluciones administrativas, las cuales se deben realizar ante el Alcalde y no ante el Concejo Metropolitano, toda vez que el Concejo Metropolitano tiene facultades en materia legislativa y el Alcalde en materia administrativa, que es la que nos ocupa."</p>	-		x	<p>El Código Orgánico Administrativo a partir del artículo 217 establece las reglas para la impugnación, y al ser ley orgánica es de obligatorio cumplimiento, en ese sentido, en el Régimen Administrativo del Suelo no es necesario garantizar un derecho que ya se encuentra reconocido en la legislación nacional, como es el doble conforme. Para acceder a los recursos establecidos en el COA se deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el mismo cuerpo legal. Por otro lado, hay que considerar que las respuestas emitidas por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda no tendrá carácter vinculante.</p>
3	<p>Artículo Innumerado 5.- "Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo". Respecto al contenido de este artículo, en el numeral 3, sugiero se aclare cuáles son las licencias o autorizaciones administrativas de aprobación que deben estar inscritas en el Registro de la propiedad, ya que en el caso específico de la "Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación", ésta no requiere de inscripción en el mismo.</p>			x	<p>El artículo se refiere a las licencias o autorizaciones administrativas de habilitación de suelo.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
4	<p>Art. Innumerado 5</p> <p>Observación 1: al Respecto y de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo se recomienda eliminar la frase: “en consecuencia, todos los lotes o inmuebles producto de la habilitación del suelo, mantendrán su edificabilidad y uso de suelo principal con los cuales fue autorizada; y/o deberán ser homologados con base al cuadro de equivalencias establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.”, en virtud de que la mera expectativa no constituye derecho, cabe señalar que el artículo se refiere a la protección de autorizaciones y no de regulaciones.</p> <p>Observación 2: Se sugiere establecer una temporalidad para su aplicación.</p> <p>Observación 3: Dentro del último inciso del artículo innumerado 5, se considera que la emisión del criterio favorable por parte de las administraciones zonales, puede generar inseguridad jurídica y burocracia. Actualmente se reconoce de pleno derecho y con efecto inmediato las autorizaciones emitidas al amparo de una norma anterior, sin que medie informe alguno, por lo que se sugiere eliminar este paso en el procedimiento.</p> <p>Observación 4: En el numeral 1 del artículo 5, se determina que luego de que un predio haya sido fraccionado conforme a una licencia debidamente otorgada, los predios resultantes mantendrán la normativa vigente al momento de la subdivisión, sin un plazo fijo, si es que la zonificación cambia en el PUGS o en un PUC. ¿Esto es así, a perpetuidad? Esta norma debería verificarse y justificarse por qué es así</p> <p>Observación 5: De igual forma, sobre los derechos de los propietarios para la habilitación o edificabilidad, que constan en los artículos innumerados 5 y 6, en el texto se indica que esto se reconocerá mediante “autorización administrativa” según sea el caso, cuando lo único que podría otorgar derechos es la Licencia correspondiente, por lo tanto se sugiere que se elimine este texto, se lo reemplace por la respectiva “Licencia Metropolitana Urbanística” y se establezcan tiempos de caducidad para las licencias en referencia, según corresponda.</p>		x		<p>La Propuesta de Régimen Administrativo del Suelo establece una temporalidad para la protección de autorizaciones de habilitación de suelo, en función a los principios establecidos en la LOOTUGS, y el artículo 39 del mismo cuerpo legal que la planificación urbana no confieren derechos adquiridos a los particulares y que la mera expectativa no constituye derecho.</p> <p>Se elimina el requisito de criterio favorable de la Administración Zonal, que podía generar confusiones sobre la aplicación de la protección a la habilitación del suelo, que se reconoce mediante ordenanza.</p> <p>Se debe aclarar que, en el año 2011 mediante la Ordenanza No. 0156 se establece el Régimen de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, por lo que antes de ese año se emitían autorizaciones administrativas. En ese sentido, el presente artículo se refiere a ambos procesos a fin de no genera una exclusión sin justificación.</p>
5	<p>Art. innumerado 6.-</p> <p>Dentro del último inciso del artículo innumerado 6, se considera que la emisión del criterio favorable por parte de las administraciones zonales, puede generar inseguridad jurídica y burocracia. Actualmente se reconoce de pleno derecho y con efecto inmediato las autorizaciones emitidas al amparo de una norma anterior, sin que medie informe alguno, por lo que se sugiere eliminar este paso en el procedimiento.</p>		x		<p>Se elimina el requisito de criterio favorable de la Administración Zonal, que podía generar confusiones sobre la aplicación de la protección a la edificación, que se reconoce mediante ordenanza.</p>
6	<p>"Artículo Innumerado 6.- Protección a las autorizaciones de edificación y propiedad horizontal.-</p> <p>Comentario: La inscripción en el Registro de la Propiedad no debe ser un requisito para no perder los derechos adquiridos por una Declaratoria de Propiedad Horizontal, pues esta se fundamenta en una serie de requerimientos como los planos arquitectónicos que son los que sustentan legal y técnicamente esa declaratoria. Entonces la inscripción en el Registro de la Propiedad no añade legitimidad al acto administrativo.</p> <p>Adicionalmente, sugiero que en guarda de la seguridad jurídica, se establezca que si un trámite inició con un procedimiento que en adelante es cambiado, debería terminar con el mismo que inició."</p>			x	<p>No existe justificación legal, ni técnica para no requerir la inscripción en el Registro de la Propiedad de las Declaratorias de Propiedad Horizontal, cuando el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal en el artículo ... (3) establece a la inscripción como un requisito para la Declaración de Propiedad Horizontal.</p> <p>Por otro lado, la Disposición General Cuarta de la OrdenanzaPMDOT-PUGS No. 001-2021 establece que todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia del PUGS, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
7	<p>Art. Innumerado 7.- Casos no previstos</p> <p>Comentario: Se debe determinar un plazo mínimo para la inspección y elaboración del informe, caso contrario los casos no previstos pueden demorar mucho tiempo y el administrador estaría en un limbo jurídico por mucho tiempo.</p> <p>Observación 2: El artículo innumerado 7 que hace referencia a los casos no previstos, debe reflejar un plazo mínimo de ejecución y cumplimiento del procedimiento administrativo aplicable para estos casos. Se recomienda que desde la solicitud ingresada por el administrador, la inspección conjunta entre la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Administración Zonal correspondiente y la Procuraduría debe efectuarse en los siguientes quince días hábiles; y, así, el informe final respectivo pueda emitirse en los siguientes quince días hábiles de haberse efectuado la inspección. De esta forma, el proceso administrativo tardaría 30 días, para que pueda iniciarse el proceso legislativo de aprobación ante el Concejo Metropolitano, caso contrario, si no se implementa estos plazos mínimos, el administrador se encontraría en un limbo jurídico por tiempo indefinido</p>			x	<p>Se elimina la posibilidad de resolver casos no previstos mediante resolución de Concejo Metropolitano, por cuanto el componente urbanístico del PUGS no puede ser modificado mediante resolución, y sólo puede ser modificado mediante plan parcial o la actualización del PUGS, conforme lo establece la LOOTUGS.</p>
8	<p>Art. Innumerado 8.-</p> <p>Observación: Con la finalidad de no generar confusión, respecto a los derechos adquiridos y en cumplimiento de la función social y ambiental a la que está sometida la propiedad en todas sus formas, así como el ejercicio de los derechos que promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio solicito:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eliminar el primer párrafo del artículo innumerado 8 o en su defecto transcribir el numeral 3 del artículo 7 de la LOOTUGS. 2. Considerando que “el derecho a edificar es de carácter público”, establecido en el artículo 8 de la LOOTUGS, así mismo debe constar en el articulado propuesto, es decir, después de “El derecho a edificar o habilitar el suelo” agregar “, que es de carácter público,” 3. Agregar al final del último párrafo “en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad”” <p>Observación 2: Respecto a los derechos adquiridos que constan en el artículo innumerado 8, donde se plantea que: “La clasificación del suelo otorga a los propietarios el derecho a participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico”, cabe señalar que el artículo 39 de la LOOTUGS indica: “El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.”, por lo tanto se sugiere que este texto se elimine o se realicen las correcciones enmarcadas en la norma citada</p>		x		<p>Se aceptan las observaciones de forma que permiten dar mayor claridad al texto, especialmente porque se fundamentan en los principios y disposiciones establecidas en la LOOTUGS.</p> <p>Por otro lado, el artículo 51 de la LOOTUGS establece que los propietarios de suelo tienen derecho a participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico, pues no es un derecho adquirido, si no se trata de la planificación urbana en general y la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
9	<p>"Artículo Innumerado 10.- Deberes de los propietarios de suelo rural.- La clasificación del suelo como rural implica el cumplimiento de los siguientes deberes para sus propietarios:</p> <p>a) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en la planificación territorial y normativa nacional y local vigente para suelo rural. Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.</p> <p>b) Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.</p> <p>c) En procesos de habilitación y edificación, realizar las obras conforme con la normativa, planeamiento y cargas urbanísticas correspondientes.</p> <p>d) Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, otros planes urbanísticos complementarios, y las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, siempre que cuente con la factibilidad de servicios básicos....</p> <p>Comentario 1: En los literales a) y b) se repite el enunciado: "Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico."</p> <p>Comentario 2: Los literales c) y d) tienen enunciados que conceptualmente dicen lo mismo, por tanto, deberían unificarse."</p>	x			<p>Son observaciones de forma que permiten dar mayor claridad a la propuesta de ordenanza.</p>
10	<p>Se plantea reemplazar la frase: "Todo ciudadano u organización debidamente reconocida (...)" por "La sociedad civil debidamente organizada (...)" al inicio del Artículo innumerado 13 del proyecto de Ordenanza Metropolitana.</p>			x	<p>El artículo 2 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana establece que son sujetos del derecho de participación ciudadana todas las personas en el territorio ecuatoriano, las ecuatorianas y los ecuatorianos en el exterior, colectivos, comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblos afroecuatoriano y montubio, y demás formas de organización lícita, que puedan promover libremente las personas en el Ecuador o las ecuatorianas o ecuatorianos en el exterior, por lo que no se proponen distinciones para la sociedad civil debidamente organizada.</p>
11	<p>Artículo innumerado 13.- De la participación ciudadana.- Todo ciudadano u organización debidamente reconocida, que residan o mantengan su domicilio principal y permanente dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito tienen derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, los programas y proyectos de obra pública, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional.</p> <p>Comentario: Esto se contraponen a lo que dice la ordenanza 102 que permite la participación de las organizaciones de hecho</p>	x			<p>El artículo 2 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana establece que son sujetos del derecho de participación ciudadana todas las personas en el territorio ecuatoriano, las ecuatorianas y los ecuatorianos en el exterior, colectivos, comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblos afroecuatoriano y montubio, y demás formas de organización lícita, que puedan promover libremente las personas en el Ecuador o las ecuatorianas o ecuatorianos en el exterior, por lo que no se proponen restricciones de participación.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
12	<p>Artículo innumerado 14.- Ordenamiento territorial y planificación urbanística.-</p> <p>....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.</p> <p>1.- Comentario: Aquí se debería agregar que también tiene que haber una interrelación con los instrumentos de los cantones colindantes.</p> <p>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.</p> <p>2.- Comentario: ¿Cómo se ejecuta a través de instrumentos de planificación?</p> <p>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.</p> <p>Comentario: 3.- Aquí se debería referir específicamente al GAD. La "administración metropolitana" no existe.</p> <p>4.- Son de obligatorio cumplimiento para todos, no solo para los habitantes de la circunscripción.</p> <p>Los propietarios del suelo desarrollarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en cumplimiento de las normas contenidas en los instrumentos de planificación y gestión del suelo, como requisito para obtener la correspondiente licencia metropolitana urbanística.</p>	x			<p>Observación 1: Se acoge puesto que la planificación debe tomar en cuenta los distintos niveles de gobierno, los cantones colindantes y las parroquias rurales para una correcta articulación de la planificación.</p> <p>Observación 2: Se acoge parcialmente ya que los instrumentos de planificación son PMDOI, PUGS, planes complementarios de acuerdo al articulado de la LOOTUGS, se establece que la planificación se desarrolla a través de estos instrumentos además de los instrumentos de gestión.</p> <p>Observación 3: Se acoge incluir a los habitantes del GAD para establece de manera general quienes están sujetos a la observancia de las normas de planificación. Por otro lado, se acoge la eliminación del término "administración metropolitana" para hacer referencia al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>Observación 4: Se ha optado por la eliminación del artículo sobre la naturaleza de los planes, por las particularidades de cada uno, se establece una disposición que describa la naturaleza para cada uno de los instrumentos en específico.</p>
13	<p>Art. innumerado 14.-</p> <p>El inciso quinto del artículo 14 establece que "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", sin embargo en el mismo proyecto se establece que los instrumentos de planificación no confieren derechos, toda vez que estos nacen con la expedición de una licencia, por lo que debería revisarse su redacción.</p>	x			<p>Se reestructura la redacción para mayor claridad, se ha decidido eliminar el término "otorgan derechos" sin embargo, debe entenderse que no se trata de derechos del aprovechamiento, si no referidos a los derechos para participar de los beneficios de la norma a través de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo.</p>
14	<p>En el inciso del Artículo innumerado 17 del proyecto de Ordenanza Metropolitana que dice: "La actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberá considerar, además de lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, su reglamento y normativa nacional vigente, lo siguiente: (...)</p> <p>b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial. (...)"</p> <p>Se propone detallar o explicar diáfamanamente el uso de la frase "(...) CONCRECIÓN del modelo territorial. (...)" ya que esto implica la participación amplia no solo de las entidades públicas u organizaciones civiles en la parte técnica sino también en la participación ciudadana activa y efectiva que contemple la socialización de dicho modelo.</p> <p>Art. innumerado 18.-</p>	x			<p>Se cambia la palabra "concreción" por "aplicación" para una mayor claridad del artículo. Se considera, sin embargo, necesario especificar que las actualizaciones de la norma urbanística si buscan concretar el modelo territorial deseado planteado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.</p>
15	<p>En el inciso cuarto del artículo 18, se establece "previa su aprobación y sanción por el Concejo Metropolitano", sin embargo el Alcalde es la autoridad que sanciona las ordenanzas.</p>	x			<p>Observación válida, la sanción es del Alcalde Metropolitano, sin embargo se mantiene el procedimiento respecto a la aprobación de la ordenanza por parte del concejo metropolitano.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
16	<p>Artículo Innumerado 21.- Vigencia y revisión del plan de uso y gestión de suelo.- El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión, sin que se modifique el componente estructurante.</p> <p>Comentario: La frase "y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión" es subjetiva, pues podría significar primeras semanas, primeros meses o primer año de gestión. Por otro lado, esa frase podría constituirse en un obstáculo para situaciones que ameriten una actualización del PUGS en momentos que no pueden ser considerados como "principio de gestión" Por esta razón, debería hablarse de revisión fundamentada del PUGS, en el momento que la situación amerite, o incluso dentro de los dos primeros años de gestión</p>	x			Se establecerá la temporalidad para realizar ajustes al componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo durante el primer año de cada período de mandato. No se debe dejar abierto puesto que atenta contra la duración de los componentes establecida en la norma. En todos los casos las condiciones de cambio a la normativa urbanística deben estar debidamente sustentadas
17	<p>"Artículo Innumerado 23</p> <p>PRIMERA RECOMENDACIÓN: Los ciudadanos del Distrito Metropolitano de Quito no vivimos en polígonos de intervención territorial que desconocen las características histórico culturales y urbanísticas de su territorio. Vivimos en zonas administrativas, en sectores urbanos, parroquias, comunas y barrios, desde estos espacios hemos construido nuestra identidad desde 1993. Por lo mismo, se recomienda que el Municipio diseñe un sistema de planificación que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reconozca estas características particulares de su territorio; • Permita que los ciudadanos podamos pensar y proponer la ciudad en la que queremos vivir, para ejercer nuestro "'derecho a la ciudad'" establecido por la Constitución de la República del Ecuador y en las disposiciones nacionales y locales vigentes. • Potenciar la desconcentración administrativa de la planificación." 		x		Se considera la desconcentración para elaboración de planes parciales, por lo que se propone que la atribución metropolitana respecto del plan parcial pueda ser coordinada entre la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y las administraciones zonales correspondientes, en función del conocimiento específico y cercano que tienen del territorio. Respecto de la escala de los instrumentos de planificación, se establece que la propuesta recoge los ámbitos territoriales de barrios, parroquias, etc, sin embargo, los procesos de asignación de normativa y desarrollo de proyectos se estructuran en base a los polígonos y zonas de planificación establecidas por el PMDOT y el PUGS. Los procesos de participación tomarán en cuenta a la totalidad de la población que habita en el territorio delimitado en procura de lograr instrumentos participativos en todos los niveles de formulación.
18	<p>Artículo innumerado 23.- Planes Urbanísticos Complementarios.- "...Las zonas susceptibles a la aplicación de planes urbanísticos complementarios estarán definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, pudiéndose identificar y proponer nuevas áreas para aplicación de planes urbanísticos complementarios de iniciativa pública o mixta, cuando corresponda y siempre que cumplan las condiciones establecidas en el presente Parágrafo y en la resolución expedida por el órgano responsable de territorio, hábitat y vivienda"</p> <p>Comentario: en este párrafo no hay condiciones</p>	x			Se propone la reestructuración del articulado de manera que defina en una concepción amplia y general los instrumentos de planificación. Las condiciones específicas de cada instrumento se encuentran en el párrafo correspondiente que los desarrolla y además los procedimientos de formulación en el instructivo que se expida para el efecto.
19	<p>En el Artículo Innumerado 23.-"Planes Urbanísticos complementarios". En el inciso tercero es importante que se aclare. ¿Cómo se va a garantizar la participación ciudadana? y ¿cómo se hará la fase de consulta con otros niveles de gobierno?. Consideraciones a tomar en cuenta, para evitar conflictos como los suscitados en Concejo Metropolitano de la aprobación de PUAES.</p>	x			La normativa metropolitana y nacional prevé las figuras de participación y el procedimiento determinará las fases y el alcance de la construcción participativa de los planes. La figura de PUAES queda insubsistente puesto que únicamente los planes parciales pueden modificar la normativa urbanística a través de aplicación de instrumentos de gestión que aseguren un reparto equitativo en las cargas y beneficios que se planteen. La planificación debe estar articulada a los planes de distintos niveles de gobierno.
20	<p>Artículo innumerado 26.- Responsabilidad para la elaboración de planes urbanísticos complementarios.- "...La atribución para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios será la siguiente: ... Para planes parciales, a excepción de los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos, será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>Comentario: La LOOTUGS establece que los planes parciales pueden ser de iniciativa pública o mixta. Quito no permitirá iniciativa mixta?</p>		x		Se acepta parcialmente para mejorar la redacción, entendiendo que el artículo se refiere a la atribución pública para la elaboración. Se puede establecer en lugar de elaboración, el término de coordinación institucional entre la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y las administraciones zonales correspondientes, teniendo en consideración que para cada plan en específico deberán participar las instituciones involucradas en razón de sus atribuciones y competencias.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
21	<p>Art. innumerado 32</p> <p>En el artículo 32, que regula el plan especial, se crea una categoría en el numeral segundo: "Protección y conservación de las áreas del patrimonio cultural, zonas con alto valor histórico, cultural y simbólico: construcciones, territorios, costumbres, actividades culturales y/u otros." Sin embargo, este plan no tiene la potestad de cambiar el componente urbanístico en cuanto a la modificación de los polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, aprovechamiento del suelo de usos y edificabilidad. Entendería que esta es una potestad exclusiva del plan parcial. Ahora, la redacción actual daría a entender que los PUC para áreas patrimoniales solo podrían ser los planes especiales. Debería explicitarse que no es restrictivo para un área histórica hacer un plan especial, ya que podría existir la posibilidad de que se genere un plan parcial para un área histórica, que sí pueda modificar elementos del componente urbanístico del PUGS.</p>		x		<p>En base a los planes del gobierno central respecto de áreas naturales y arqueológicas, para cumplir con lo que dispongan, se propone la modificación del aprovechamiento urbanístico siempre que no sea para un aumento o mayor aprovechamiento. Además del aprovechamiento que será en casos puntuales de protección ecológica y arqueológica, los planes especiales pueden proponer: creación de estándares urbanísticos, vialidad dentro del área del Plan, áreas de afectaciones y áreas de amenazas y riesgos.</p>
22	<p>Artículo innumerado 31.- Del plan zonal.- "....La iniciativa del plan zonal será pública o mixta y podrá ser coordinada entre niveles de gobierno, actores públicos y/o privados. Su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación"</p> <p>Comentario: en la definición de plan complementario dice "La propuesta de los planes complementarios será elaborada por las autoridades y órganos municipales que tengan competencia en el ámbito de cada plan, conforme al instructivo emitido para el efecto " entonces la iniciativa es sólo pública o es posible que sea también mixta?</p> <p>Artículo innumerado 32.- Del Plan Especial.- Es el plan urbanístico complementario que permite planificar y gestionar las siguientes áreas: Protección y conservación de áreas pertenecientes al patrimonio natural, de protección ecológica y de recreación paisajística y otros, declaradas o no.</p> <p>1.- Comentario: esto permite cualquier cosa y no se especifican los criterios para definir qué tipo de áreas son. No se recomienda poner "y otros" en las normas.</p> <p>....Los planes especiales se realizarán por iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.</p> <p>2.- Comentario: igualmente, se contradice con el artículo que establece la iniciativa de los planes complementarios en general.</p> <p>La unidad mínima para el diagnóstico del plan será el o los polígonos de intervención territorial que pertenece, y podrán definir áreas de influencia de acuerdo al alcance del plan.</p> <p>3.- Comentario: se podrá definir?</p> <p>Si por causa de la ejecución de proyectos de los sectores estratégicos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se genera algún impacto en estas zonas, será obligatoria la aplicación del plan especial.</p> <p>4.- Comentario: Quién define el impacto? no está claro cuándo es obligatorio aplicarlos.</p>	x			<p>Se acepta parcialmente para mejorar la redacción, entendiéndose que el artículo se refiere a la atribución pública para la elaboración. Se puede establecer en lugar de elaboración, el término de coordinación institucional. La iniciativa es pública o mixta, entendiéndose que no puede haber un plan únicamente propuesto por el privado, sino que estará en observancia de los procedimientos detallados para la formulación del plan, que tienen un componente institucional público en todos los casos.</p> <p>Comentario 1: Se mejora la redacción acogiendo el comentario. No se requerirá que sean áreas declaradas de protección para la aplicación de planes especiales.</p> <p>Comentario 2: Se revisa el tema de iniciativa, sin embargo, se indica nuevamente que la atribución de elaboración refiere a las facultades de los órganos metropolitanos para el desarrollo del plan.</p> <p>Comentario 3: Se acoge en relación al área de influencia para el diagnóstico y no unidad mínima</p>
24	<p>En el Artículo Innumerado 33.- "Plan Parcial". En lo referente al contenido de este artículo que indica, el plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del PUGS, sugiero se incluya al final del inciso 3 lo siguiente: "únicamente en el suelo clasificado como urbano, y aplicando los instrumentos de gestión de suelo correspondiente, excepto el uso de suelo catalogado como protección ecológica."</p>		x		<p>El plan parcial aplica únicamente en suelo urbano y de expansión lo cual está contemplado en el articulado propuesto y en la normativa de mayor jerarquía. Respecto a la limitación de aprovechamiento al uso de protección, no procede pues el plan debe establecer el análisis de las condiciones del área de actuación. Se establece que no se podrá cambiar en el plan parcial zonas con tratamiento urbanístico de conservación catalogadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
25	<p>Artículo innumerado 33.- Del plan Parcial.- "...En caso de requerir, el Plan Parcial podrá proponer reglas técnicas específicas así como modificar los tratamientos urbanísticos que actúan sobre el polígono o los polígonos de intervención territorial sobre el cual se desarrolla, en función de los tratamientos urbanísticos definidos en este Libro."</p> <p>1.- Comentario: esto se refiere a estándares también? o cambiar las reglas técnicas como las de arquitectura y urbanismo, se recomienda que sea ambas.</p> <p>...La iniciativa del plan parcial será pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.</p> <p>2.- Comentario: también hay una contradicción con la iniciativa definida en el artículo de los planes urbanísticos complementarios.</p> <p>3.- Comentario: En el artículo correspondiente a la definición de planes complementarios parciales, añadir un texto que señale: "parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación urbanos y rurales.</p> <p>Estos planes se realizarán por iniciativa pública o mixta a través de la Administración Zonal correspondiente. En todo caso la entidad metropolitana de territorio, hábitat y vivienda realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio previo a su aprobación por parte del Concejo Metropolitano "</p>		x		<p>Comentario 1: El plan parcial podrá modificar componente urbanístico que incluye el desarrollo de estándares específicos para el área que abarca el plan.</p> <p>Comentario 2: Se aclara que la iniciativa puede ser pública o mixta; se reitera, al igual que en otros instrumentos complementarios que la iniciativa no se relaciona con las atribuciones de las instituciones metropolitanas para el desarrollo del plan.</p> <p>Comentario 3: El plan parcial puede recoger los ámbitos territoriales de manzanas, barrios y parroquias, sin embargo la determinación del área corresponde al ámbito de polígonos de intervención, sin que se excluya estos ámbitos territoriales. El plan parcial no aplica en suelo rural, con excepción del suelo rural subclasificado como de expansión urbana.</p> <p>El comentario 4 se revisa en función de lo planteado en observaciones anteriores, en este sentido se establece las atribuciones de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en coordinación con la administración zonal correspondiente para el desarrollo de planes parciales.</p>
26	<p>Artículo innumerado 36.- Plan parcial de expansión urbana.- El plan parcial de expansión urbana aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:</p> <p>...b) Tener una superficie mínima de 10 Ha.</p> <p>Comentario: en otros planes no se coloca superficie mínima, no debería? cuál es la razón por la que aquí si se coloca besta limitante?</p>			x	<p>Los planes parciales tienen definidas áreas mínimas de aplicación para lograr los objetivos del planeamiento. En el caso de los otros instrumentos de planificación, en razón de su ámbito de aplicación y características particulares del territorio pueden acabar áreas mínimas distintas que no pueden ser homogéneas, sino que deben ser estudiadas en razón de la formulación individualizada de estos instrumentos.</p>
27	<p>Artículo innumerado 38.- Plan parcial urbano de mejoramiento.- Es el plan urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial de áreas con baja o media consolidación, mediante el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, equipamientos, vivienda, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.</p> <p>Comentario: Se debe revisar en toda la ordenanza que el título no forma parte del artículo y que si se lee el artículo sin el título debe tener lógica.</p>	x			<p>Se revisa la redacción para dar mayor claridad al articulado.</p>
28	<p>Artículo innumerado 40.- Plan parcial 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."</p> <p>Comentario: las zeis segun la lootugs son "deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo" por ende son zonas no urbanizadas, los asentamientos humanos de hecho sonb zonas urbanizadas de una u otra forma.</p>			x	<p>El artículo se refiere al reasentamiento en ZEIS de los asentamientos no susceptibles de regularización prioritaria, por lo que no se refiere a los asentamientos regularizados en su ubicación actual, para el efecto existe el instrumento de regularización prioritaria que incluye la formulación de un plan parcial en el área donde se encuentran los asentamientos que cumplen los parámetros para regularización.</p>
29	<p>Artículo innumerado 41.- referente a los planes de regularización prioritaria, será necesario profundizar lo correspondiente al literal d: Mecanismos de gestión del suelo y de acompañamiento social para su ejecución, estableciendo en disposición transitoria para contar con un reglamento al respecto que determine ambos ámbitos de gestión y social</p>		x		<p>Será definido en el instructivo conforme las competencias del operador urbano, la unidad de regularización de asentamientos y la administración zonal correspondiente. Además la regularización se trata de forma integral en el instrumento de gestión para la regularización de asentamientos humanos de hecho, donde se definen atribuciones a los órganos metropolitanos y mecanismos de acompañamiento en los procesos de titulación de propiedad.</p>
30	<p>En el Artículo Innumerado 42.- "Plan Parcial de zonas especiales de interés social (ZEIS)". Sugiero se Incluya la palabra "planificación" antes del texto "la construcción de vivienda, mayoritariamente de vivienda de interés social". Sugiero se incorpórese al final del artículo el siguiente texto: "En el caso de proyectos municipales de vivienda de interés social y de relocalización, la entidad encargada de su diseño, aprobación y ejecución será la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, para lo cual la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emitirá el respectivo informe preceptivo en el que conste la responsabilidad de los estudios de la mencionada empresa. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda como operador urbano tendrá la potestad de monitorear y disponer el inicio de un procedimiento sancionador al ente competente del control en caso de presentarse infracciones."</p>		x		<p>Comentario 1: Se acepta la inclusión del término "planificación" referido a la construcción de vivienda de interés social.</p> <p>Comentario 2: No se acoge, por cuanto las competencias metropolitanas para la vivienda de interés social se determinan en la ordenanza VIS. Además los procedimientos sancionadores se realizan partiendo de una denuncia del ente competente, en muchos casos.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
31	<p>Artículo 42: revisar redacción se sugiere incluir las negrillas</p> <p>“El plan parcial de zonas especiales de interés social se aplicará obligatoriamente para garantizar vivienda a los asentamientos humanos, en los existentes lotes en zonas de riesgo no mitigable o para aquellos que no hayan sido declarados de regularización prioritaria que presenten las mismas condiciones de riesgo. A su vez para resolver problemas de acceso a vivienda por desastres naturales.</p> <p>En el Artículo Innumerado 43.- “Proyecto Integral.” En el inciso 3 sugiero cambiar el texto por el siguiente: “Para el caso de predios de propiedad privada, se podrá proponer un proyecto integral para la urbanización de ZEIS, siempre y cuando, la propuesta incluya la construcción de vivienda de interés social de por lo menos el veinte por ciento (20%) del área de la Zona Especial de Interés Social, y de requerirse, intervenciones en el espacio.”</p>		x		Se considerará para discutir en el ámbito de vivienda emergente en la ordenanza VIS. Se considera admitir las primeras líneas propuestas, en razón de que parte de los predios que tienen asentamientos humanos de hecho pueden estar en zonas que no cumplan los parámetros para regularización y requieran un programa de relocalización en zonas ZEIS. Se reestructura el artículo de la propuesta.
32				x	Los proyectos de vivienda en zonas ZEIS están establecidos en el ámbito pertinente del plan y además en el instrumento que se encuentra en formulación para la provisión de viviendas de interés social.
33	<p>Artículo innumerado 43</p> <p>En el artículo 43, se define lo que es un plan integral. Sin embargo, no se especifica el procedimiento para su aprobación. ¿Estos solo son aprobados por la administración municipal o puede solicitarlo una persona natural o jurídica privada? ¿Se exige una licencia para su aprobación, o basta con un acto administrativo especial al ser “planes integrales”? Este artículo debería desarrollar dicho proceso y vincularse al régimen de licenciamiento metropolitano</p>	x			Se realizará el procedimiento específico para proyectos integrales en el correspondiente instructivo, sin embargo no corresponde a un instrumento de planificación por lo que sus consideraciones son distintas.
34	<p>Artículo Innumerado 43.- 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.</p> <p>1.- Comentario: habría que definir que significa esta escala?</p> <p>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.</p> <p>2.- Comentario: Los proyectos integrales no son solo de vivienda no?</p>				Comentario 1: Se modifica la escala urbano arquitectónica por intervención física que es el principal objetivo de estos proyectos sin tener una escala determinada que corresponderá a la definición de la intervención de acuerdo a las necesidades territoriales.
35	<p>Artículo innumerado 45.- Clasificación del suelo.- En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano y rural. La determinación del suelo como urbano o rural, es independiente de la definición política administrativa de una parroquia como urbana o rural.</p> <p>1.- Comentario: aprovechamiento se usa como un concepto diferente a lo largo de la ordenanza, puede dar lugar a confusiones. La Ley dice "en consideración a sus características actuales."</p> <p>2.- Comentario: la determinación política administrativa es la que define un territorio como parroquia no como urbano o rural.</p> <p>Los diferentes tratamientos urbanísticos, usos de suelo, actividades y aprovechamiento urbanístico, se establecerán en función de lo asignado en el Plan Metropolitano de Desarrollo ybn Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y los demás planes urbanísticos complementarios.</p> <p>3.- Comentario: los tratamientos, usos, actividades y aprovechamientos se establecen en función de las características del territorio y a lo que establece la ley. Los planes contienen esas definiciones pero no es que estos se establecen en función de los planes. Este es un problema de redacción.</p> <p>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.</p> <p>4.- Comentario.- Este párrafo no se comprende, qué quiere decir que debe ser compatible? concordante? coherente? la palabra "compatibilidad" es un concepto per se en besta ordenanza y no puede ser utilizada de manera diferente.</p>		x		Comentario: Se han realizado las modificaciones sugeridas en el texto, por lo que se clasifica el suelo en función de sus características. Comentario 2: No se acoge por cuanto la distinción de urbano o rural es diferente a la clasificación política administrativa de las parroquias conforme lo determina la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Comentario 3: Se acoge, se reestructura el texto en función únicamente de la definición de clasificación del suelo. Comentario 4: Se acepta, se elimina.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
	<p>Artículo innumerado 49.- 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.</p> <p>Comentario: Este artículo es sobre la subclasificación del suelo urbano. Este párrafo redundante los lineamientos para la clasificación de suelo como urbano.</p>	x			Se establece que es para la delimitación de la subclasificación del suelo urbano.
36	<p>Artículo innumerado 48.- Lineamientos para la delimitación del suelo urbano.- ... Para delimitar el suelo urbano del distrito metropolitano, se deberá tomar buen cuenta de manera obligatoria lo siguiente: ...i) Disposiciones y límites establecidos por la normativa nacional y metropolitana vigente, respecto de suelo rural.</p> <p>Comentario: limitaciones?</p>	x			Se elimina la palabra límites puesto que no se refiere a límites territoriales sino limitaciones normativas, se establece que de manera general se acogen las disposiciones para la determinación de suelo rural.
37	<p>Artículo innumerado 50.- Suelo urbano consolidado.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.</p> <p>El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá establecer los diferentes niveles de consolidación, y su metodología, para futuras referencias.</p> <p>Comentario: Quieren decir que se podrá establecer en el pugs la metodología para definir los niveles de consolidación en el suelo urbano consolidado? Problema de redacción.</p>	x			En la ciudad pueden ser definidos distintos niveles de consolidación, por lo que se establece que el PUGS puede establecer categorías de consolidación en base a una metodología planteada por ese instrumento.
38	<p>Artículo Innumerado 54.- Suelo rural de producción.- " ... 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 consideraran actividades productivas que incluyen usos residenciales rurales de baja densidad y compatibles con suelo rural productivo.</p> <p>Comentario 1: Se debería definir el alcance de la restricción en el DMQ. No queda claro si es prohibido o si las restricciones implican condiciones o posibilidad de cierto tipo de construcción.</p> <p>Comentario 2.- se permiten ?</p> <p>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.</p> <p>Comentario 3: ídem</p> <p>En el Artículo Innumerado 56.- "Suelo rural de expansión urbana". Respecto al contenido de este artículo, que dice "No se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma". Pregunta, ¿cómo establecieron la mancha que define que esa área es de expansión urbana, ya que el PUGS debió estar sustentado en esta información?.</p> <p>En el numeral 2, sugiero se incluya al final de este numeral lo siguiente "Se aplicará tanto para el caso de quebradas abiertas como de quebradas rellenas".</p>	x			Se ha definido de manera general el término "restricciones" para efectos de entender el contenido integral de la propuesta respecto a los límites que la norma permite para determinar aprovechamiento del suelo.
39	<p>Artículo innumerado 57.- Determinación del suelo rural de expansión urbana.- " ... Para incorporar suelo rural, al suelo rural de expansión urbana o al suelo urbano, losbn 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."</p> <p>Comentario: nacional vigente?</p>	x			No se acepta porque las quebradas tienen uso de protección y subclasificación de protección, mismas que no permite la habilitación y construcción del suelo.
40	<p>Artículo innumerado 58.- Suelo rural 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."</p> <p>Comentario: Es necesario que el Distrito tome una posición frente a besta definición de la LOOTUGS que no es clara. Qué quiere decir restringida?</p>	x			Se modifica el texto en función a la sugerencia a fin de que se genere observancia a las determinaciones de las autoridades agrarias y ambientales competentes.
					Se ha planteado en la propuesta un artículo que define la restricción de manera general en el contexto del título del régimen administrativo del suelo, la restricción son límites respecto a la habilitación, edificación relacionadas con el uso de suelo y condiciones específicas.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
41	<p>Con el fin de garantizar la protección de derechos adquiridos y la irretroactividad de la ley, se solicita incorporar las siguientes disposiciones finales: "Los predios que hayan obtenido licencias o autorizaciones administrativas de aprobación de habilitación, edificación y/o propiedad horizontal concedidas sobre la base de una normativa anterior a la que entra en vigencia por la expedición de la presente ordenanza y del Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS, conservarán los derechos adquiridos sobre la regulación, que se determinen o estipulen en la normativa con la que fueron aprobados, en aplicación de principios constitucionales y legales.</p> <p>Los propietarios de predios que estén ubicados dentro de la jurisdicción del Distrito Metropolitano de Quito, que hayan iniciado o presentado el trámite para que se le confiera a su predio una habilitación con una asignación de uso de suelo, sobre la base de una normativa anterior a la que entra en vigencia por la expedición de la presente ordenanza y del PUGS, ésta continuará tramitándose sobre la base de la normativa vigente a la fecha de su presentación, en aplicación de los principios de irretroactividad y seguridad jurídica".</p>			x	Esta sugerencia tiene similitud y se recoge en la disposición general cuarta de la Ordenanza No. 001 de 13 de septiembre de 2021 por lo que no se considera incluirla nuevamente al ser una norma vigente.
1	<p>MESA 2</p> <p>Artículo innumerado 70.- Uso de suelo.- "...El Plan de Uso y Gestión de Suelo determinará cuáles serán los usos generales y específicos: principales, complementarios, restringidos y prohibidos.</p> <p>Comentario1: ¿esta clasificación corresponde a los generales o a los específicos? No queda claro.</p> <p>De ser necesario, los usos de suelo específicos contendrán condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades.</p> <p>Comentario 2: Hay que decir qué son condiciones de implantación</p> <p>Los planes parciales podrán modificar las asignaciones de uso de suelo establecidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, únicamente en el suelo clasificado como urbano, y aplicando los instrumentos de gestión de suelo correspondientes.</p> <p>Comentario 3: ¿El suelo rural de expansión urbana?</p> <p>Comentario 4: ¿Por qué no se puede cambiar los usos de suelo en la ruralidad a través de planes parciales? Lo que se tiene que limitar es que solo se pueda cambiar de usos rurales a otros usos rurales, pero la dinámica en la ruralidad también varía y no se debe cerrar la puerta a tener instrumentos que permitan adecuar la planificación a las realidades del territorio</p>		x		<p>Comentario 1. Se acoge la observación, y se modifica el texto para especificar son los usos específicos del suelo los que se clasifican en principales, complementarios, restringidos y prohibidos.</p> <p>Comentario 2: Se ha propuesto una definición de condiciones de implantación en el articulado.</p> <p>Comentario 3. Se acoge esta sugerencia, se elimina este párrafo de esta sección reubicándose en la parte pertinente a los planes parciales, por tanto, su ámbito de aplicación corresponde en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana</p> <p>Comentario 4. No se acoge esta observación en razón de lo que determina la LOOTUGS en su " Art. 32.- Planes parciales.- Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana."</p>
2	<p>Artículo innumerado 71.- Uso General.- El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Generaliza y contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el territorio. Los usos generales no tienen incidencia directa sobre la habilitación del suelo y por ende en las licencias de actividades económicas.</p> <p>Comentario: No puede decir "por ende" porque la habilitación y las licencias económicas no están conectadas. Debería decir "sobre la habilitación del suelo, la edificación y el ejercicio de actividades económicas</p> <p>....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.</p> <p>Comentario 2: Un uso de suelo no se puede justificar por el cierre y abandono de una actividad en la planificación metropolitana que se hace para futuro.</p> <p>Comentario 3: La única actividad no renovable es la minería?</p>	x			<p>Comentario 1. Se acoge la observación y se establece que los usos generales no tienen incidencia directa sobre la habilitación del suelo, el aprovechamiento urbanístico y las licencias de actividades económicas.</p> <p>Comentario 2. Se acoge esta observación en razón de que el cierre y abandono está determinado por la normativa local y nacional vigente que regula y controla estos procesos que se incluyen dentro de las actividades a ser ejercidas en la autorización.</p> <p>Comentario 3. Se acoge, el texto se modifica estableciendo la definición de parámetros por los entes rectores nacionales competentes.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
3	<p>Artículo innumerado 72.- Usos Específicos.- "...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.</p> <p>Comentario: Este texto es confuso, si las actividades son compatibles con el uso principal, no podrían ser restringidas o prohibidas</p> <p>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.</p> <p>Comentario 2: De acuerdo esta es una observación super importante</p> <p>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.</p> <p>Comentario 3: En el artículo anterior se menciona que solo se puede cambiar los usos en suelo urbano. Las dinámicas del suelo rural son cambiantes y los usos deberían tener la posibilidad de ser ajustados también a través de un plan parcial.</p> <p>Comentario 4: También se debe considerar la normativa local, ya que existen ordenanzas que definen usos permitidos y prohibidos en estos usos de suelo, por ejemplo la OM 160 ahora parte del código, o también ordenanzas que pueden ajustar esto por ejemplo la OM verde-azul.</p> <p>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.</p> <p>Comentario 5: Zona no es un término técnico y no se comprende su alcance en la redacción de la norma.</p> <p>... Las condiciones generales de implantación para los usos de suelo estarán determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Comentario 6: Nuevamente, hay que explicar qué son condiciones de implantación.</p>		x		<p>Comentario 1.- Se acoge esta observación, se reestructura el texto para una mejor comprensión que las categorías se asignan conforme las densidades y actividades planeadas a ser desarrolladas.</p> <p>Comentario 2.- No es una observación o solicitud de cambio, solamente indica estar de acuerdo.</p> <p>Comentario 3.- No se acoge esta observación en razón de lo que determina la LOUTUGS en su " Art. 32.- Planes parciales.- Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana."</p> <p>Comentario 4.- Se acoge a fin de poner lo de legislación nacional y metropolitana vigente.</p> <p>Comentario 5.- No se acoge, el texto se refiere a zona como el ámbito territorial en el cual se asigna el uso específico, estas zonas se encuentran determinadas de manera detallada y especializadas en el PUGS.</p> <p>Comentario 6.- Se acoge la observación y se incluirá un artículo con el concepto de condiciones de implantación.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
4	<p>Artículo innumerado 73. Usos específicos residenciales para suelo urbano.- Los usos específicos residenciales para suelo urbano son:</p> <p>Comentario 1: Según el PUGS, cada uno de los usos residenciales urbanos se dividen en 4 categorías. Esto no está explicado aquí y se tiene que explicar porque sino no habría base normativa para esa división. Se tiene que explicar qué significan esas 4 categorías y cómo cambian las compatibilidad y en función de qué consideraciones</p> <p>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 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.</p> <p>Comentario 2: es necesario restringir la altura de las edificaciones o la densidad poblacional? son dos conceptos diferentes</p> <p>Comentario 3: ¿Aquí no se debería agregar que siempre que el riesgo que se genere sea mitigable?</p> <p>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.</p> <p>Comentario 4 : ¿la construcción tiene densidad?</p> <p>Comentario 5: ¿lo que se promueve no es mayor densidad?</p> <p>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.</p> <p>Comentario 6: ¿lo que se promueve no es mayor densidad?</p>		X		<p>Comentario 1: Se acoge, y se define que para los usos residenciales urbanos se podrán definir tipologías de compatibilidad en función del Modelo Territorial Deseado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Comentario 2. No se acoge la observación, en efecto los dos conceptos son diferentes pero ambos aplican para este uso.</p> <p>Comentario 3. No se acoge ya que a nivel del DMQ por su escala se analiza el nivel de exposición al riesgo no de mitigabilidad. Se debe considerar que en el caso de quebradas y taludes adicionalmente a los usos de suelo se deben respetar las franjas de protección de quebrada o talud.</p> <p>Comentario 4. Se establece que la densidad será referido a densidades poblacionales netas y se establecen los aproximados para cada uso de suelo residencial.</p> <p>Comentario 5. No se acoge, se aclara que se permite una mayor densidad pero con restricciones y se reestructura el texto</p> <p>Comentario 6. No se acoge, puesto que sí se promueve la mayor edificabilidad.</p>
5	<p>Artículo innumerado 74.- Usos específicos residenciales para suelo rural.-</p> <p>...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 en donde todavía se evidencian procesos de producción agrícola, pecuaria o pesca de producción para autoconsumo. (Incluir el texto de color rojo)</p> <p>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 y en donde todavía se evidencian procesos de producción agrícola, pecuaria o pesca de producción para consumo local. (Eliminar e incluir texto en rojo)</p> <p>Comentario: ¿Qué significa local en este contexto? En estas zonas hay producción que es para el abastecimiento nacional y hasta de exportación. El término local es demasiado limitado.</p>	X			<p>Se acoge la sugerencia de incluir el texto en rojo por los usos Residenciales Rurales RR y RRR. La producción local hace mención a una escala sectorial en consideración de que, las zonas identificadas como residenciales rurales restringidas permiten el fraccionamiento y ocupación de forma restringida con la finalidad de equilibrar con la producción, sin contraponerse a otra escala mayor de producción; por otro lado, la escala de producción nacional o internacional se promueve en el uso Recurso Natural Renovable</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
6	<p>Artículo innumerado 75.- Suelo de reserva.- "... Será asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Comentario 1: Este artículo tiene que hablar de las compatibilidades. Incorporar el texto que se incluyó como Disposición General en la Ordenanza No. 1. "Los predios calificados como uso de suelo de reserva, podrán mantener la compatibilidad de uso de suelo prevista en la norma urbanística anterior hasta la correspondiente aprobación del plan parcial, siempre que hayan obtenido licencia".</p> <p>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.</p> <p>Comentario 2: La restricción de la vivienda unifamiliar es una afectación importante a la propiedad, por lo que debería haber un plazo máximo para la aprobación de los planes parciales porque de lo contrario, si pasan años y no hay ningún proceso de plan parcial en el camino, se fomentará la informalidad. Sobre todo teniendo en cuenta que gran parte de esas tierras se encuentran en derechos y acciones y que en la práctica se construyen mucho más que una casa por lote.</p>			x	<p>Comentario 1: No se acepta por cuanto ya está previsto en la disposición general décimo segunda de la Ordenanza PMDOT-PUGS 01 y no es materia del Régimen de Suelo el establecer este tipo de transiciones.</p> <p>Comentario 2: No se acoge ya que la temporalidad son 12 años según el PUGS y no se puede establecer una temporalidad por cada suelo de reserva.</p>
7	<p>Artículo innumerado 76.- Uso Múltiple.- Es el uso asignado a las zonas urbanas que promueven la alta mixtidad 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 (vías colectoras).</p> <p>Comentario: Revisar si vías principales es un término contenido en la parte correspondiente de la norma</p>	x			<p>Se reemplaza el término vías principales colectoras, de acuerdo con la jerarquía vial del Pugs y el sentido de la planificación. Además se elimina la alta mixtidad por no estar definido el alcance del adjetivo y se reestructura el texto para diferenciarlo de otros usos.</p>
8	<p>Artículo innumerado 77.- Uso Comercios y Servicios Especializados.- Es el uso asignado a zonas urbanas que promueven 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.</p> <p>Comentario: ¿Por qué se restringe a que este uso sea solo en zonas urbanas cuando es un uso que normalmente se observa en zonas rurales? ¿Se debe tener en cuenta que la agroindustria y las actividades logísticas son parte de la cadena agrícola rural? Se debe reconsiderar para que en las actualizaciones del PUGS se pueda usar este uso en suelo rural. Adicionalmente, la compatibilidad industrial debe ser hasta mediano impacto, por lo menos, porque es necesario pensar en la cadena productiva y no en las actividades individualmente cuando se piensa en los territorios. La fragmentación de las cadenas productivas provoca procesos de segmentación socio espacial</p>			x	<p>Los usos industriales y de producción (Recurso Natural Renovable-2) dentro de sus compatibilidades contemplan actividades compatibles que permiten continuar con la cadena productiva del suelo rural, sin que implique la masificación de compatibilidades del uso comercial que está formulado únicamente para suelo urbano en razón de las actividades que contempla.</p>
9	<p>Artículo innumerado 78.- Uso protección arqueológica (...) 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.</p> <p>Comentario 1: Debería decir también "regla técnica" para que guarde coherencia con el presente documento</p> <p>Comentario 2: El órgano municipal encargado de la Gestión no queda claro, debería especificar que es el órgano encargado de la política pública y normativa.</p> <p>Comentario 3: ¿Hay una transitoria de esta obligación para determinar el tiempo en el que se debe realizar la RT?</p>	x			<p>Se redefine, sin la necesidad de expedición de un instructivo puesto que las compatibilidades se establecen en el plan de uso y gestión de suelo. Las instituciones a cargo del patrimonio arqueológico tienen a cargo al formulación de políticas para el suelo de estas características que deberán ser observadas en las intervenciones.</p>
10	<p>En el último inciso del Artículo innumerado 79.- Uso protección urbana patrimonial.- se establece lo siguiente: "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." En cuanto a esto, es importante tomar en consideración, el Atlas de Viviendas Patrimoniales Abandonadas, ya que la norma metropolitana vigente a la que se hace referencia no otorga una accesibilidad viable para el ciudadano en el Distrito Metropolitano de Quito.</p>			x	<p>No aplica porque los usos aplican a polígonos con características homogéneas y no a lotes individuales. El Atlas de Bienes Patrimoniales debería considerarse en la actualización del componente urbanístico del PUGS como un insumo para la asignación del Uso Protección Urbana Patrimonial. Cabe señalar que el Atlas no constituye fuente formal del derecho, sin embargo puede ser un insumo para la elaboración del PUGS pero no para el régimen</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
11	<p>Artículo innumerado 79.- del uso de protección urbanística patrimonial (PUP).- "...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."</p> <p>Comentario: diferente, tiene que haber concordancia jurídica. Se dice que se aplica a zonas en donde, por sus características, se debe proteger integralmente (i.e. CHQ) y a predios en particular en donde se ubiquen bienes patrimoniales que forman parte del inventario nacional.</p> <p>Artículo innumerado 80.- Usos industriales específicos.- El uso de suelo industrial se clasifica en los siguientes usos específicos:</p> <p>Comentario 1: En este subparágrafo se tiene que explicar que la clasificación de los usos industriales se realiza por el impacto que las actividades industriales generan, haciendo referencia al impacto URBANO así como al impacto ambiental. Esto justifica la recategorización de las actividades solicitada por la CIP.</p>			X	<p>No aplica porque tanto en el Régimen Administrativo de Suelo como en el Plan de Uso y Gestión del Suelo no se menciona a zonas que deban proteger de manera integral (i.e. CHQ), y a predios donde se ubiquen bienes patrimoniales que forman parte del inventario nacional. Hay una diferencia entre el uso de protección urbana y la conservación del patrimonio continuo.</p>
12	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Comentario 2: Las zonas urbanas no corresponden a establecimientos, se tiene que describir de otra forma. "Zonas urbanas en donde se asientan establecimientos industriales..."</p> <p>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</p> <p>Comentario 3: -¿Qué quiere decir que su localización debe ser particularizada? Están hablando de un uso y los usos no se localizan, lo que se localiza son las actividades industriales.</p> <p>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 substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. No es compatible con la residencia y su localización debe ser particularizada.</p> <p>Comentario 4: Las zonas no corresponden a establecimientos</p> <p>Comentario 5.- Nuevamente ¿a qué se refieren con esto?</p> <p>Las condiciones generales de implantación para los usos específicos industriales, estarán determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p> <p>Comentario 6: Se tiene que explicar en todo el documento qué son las condiciones de implantación.</p>	X			<p>Comentario 1. Se acoge, para efectos de especificar que en cada uno de los usos industriales se podrán definir subclasificaciones o categorías en función del modelo territorial planteado en el PMDOT y PUGS.</p> <p>Comentario 2. Se acepta. Se replantea el concepto de IMI haciendo referencia al asentamiento de los establecimientos y no las zonas urbanas.</p> <p>Comentario 3. Se acepta. Se replantea el concepto de IAI sin hablar de localización particularizada puesto que todos los usos tienen localización particularizada conforme las zonas a los que se asignan.</p> <p>Comentarios 4 y 5. Se aceptan en consideración de los comentarios anteriores se reestructura el texto para referirse a que son las actividades las que se asientan en el suelo categorizado con el uso.</p> <p>Comentario 6. Se acepta. Dentro del Régimen Administrativo de Suelo se introduce un artículo con el concepto de condiciones de implantación, mismas que están específicamente determinadas para cada uso en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p>
13	<p>Artículo Innumerado 80.- 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.</p> <p>Comentario: La descripción de este uso deberá incluir una mención a la proyección de los derechos de la ciudadanía (servicios sociales) y de la adecuada provisión de servicios públicos.</p>		X		<p>Se reestructura el concepto del uso específico equipamiento con el fin de dar mayor claridad al mismo.</p>

OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
<p>Artículo innumerado 82.- Tipología de los equipamientos.- Los equipamientos, por su naturaleza tendrán las siguientes tipologías:</p> <p>Comentario 1: ¿Aquí se sigue hablando de los usos o ya solo de las actividades? Hay que hacer esa aclaración</p> <p>a) Equipamientos de servicios sociales: relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:</p> <p>...ii. Cultura (EC): corresponde a los espacios y edificaciones destinados a lasb actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.</p> <p>Comentario 2: Se debería aumentar "el fomento de la creatividad".</p> <p>iii. Salud (ES): corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.</p> <p>Comentario 3: Este es un procedimiento demasiado específico, la definición debe ser más amplia</p> <p>...vi. Culto religioso (ECCR): comprende las edificaciones o espacios para la celebración de los diferentes cultos.</p> <p>Comentario 4: (Texto en rojo aumentado)</p> <p>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:</p> <p>i. Seguridad ciudadana (EG): comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;</p> <p>Comentario 5: ¿Aquí no entra también la fuerza pública? Los cuarteles, UPC, etc.</p> <p>iii. Servicios funerarios (EF): son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o entierro entierro de restos humanos y animales;</p> <p>Comentario 6: (Texto en rojo aumentado y eliminado)</p> <p>En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.</p> <p>Comentario 7: De igual forma, esta tipificación ya no tiene que ver con el uso sino con las actividades. Hay que hacer esa precisión.</p> <p>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.</p> <p>Comentario 8: No creo que mayoritariamente estén en las centralidad, por la naturaleza de algunos de los equipamientos. Esta aclaración no es necesaria y puede confundir futuros procesos de planificación.</p> <p>...Las condiciones generales de implantación para el uso específico equipamiento, estarán determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p> <p>Comentario 9: Ya debe estar previamente definido qué son condiciones de implantación</p>	<p>SE ACEPTA</p> <p>x</p>			<p>Comentario 1: Se hace referencia al uso principal, para el caso de actividades compatibles, restringidas y prohibidas vinculadas a los usos principales se especifican en el articulado de compatibilidades de uso de suelo.</p> <p>Comentario 2: se acoge el comentario y se establece la promoción de la creatividad cultural como las características de la tipología de los equipamientos de cultura.</p> <p>Comentario 3: se acoge el comentario, respecto a determinar de manera más general que los equipamientos de salud incluyen los médicos que permiten hacer efectivo el derecho a la salud y el bienestar de la población.</p> <p>Comentario 4: se acoge el comentario para incluir el término "espacios" adicionalmente a edificaciones respecto de los establecimientos de culto religioso.</p> <p>Comentario 5: Se propone generalizarlo al concepto de seguridad ciudadana. Los equipamientos de fuerza pública se consideran como equipamientos relacionados a la seguridad nacional y ciudadana.</p> <p>Comentario 6: se acoge el comentario y se modifica el término "enterramiento" por "entierro"</p> <p>Comentario 7: Las escalas sí responden a los equipamientos, pero también se precisa que en esta escala los equipamientos desarrollan diferentes actividades.</p> <p>Comentario 8: Se redefine la escala metropolitana eliminando la consideración de las centralidades puesto que setos equipamientos pueden estar ubicados de manera estratégica no necesariamente en las centralidades definidas en el modelo estructurante.</p> <p>Comentario 9: se acoge el comentario y se propone artículo que define condiciones de implantación</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
15	<p>En el número 1 del artículo innumerado 83 Uso de Protección Ecológica.- se establece lo siguiente: “Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades.”</p> <p>Comentario 1: ante lo cual, se propone una explicación de manera más específica ya que si la Unidad Regula tu Barrio inicia el proceso de legalización de un asentamiento humano de hecho y consolidado, cambiaría la zonificación y no se determina en este texto las consecuencias de aquello.</p>			X	Comentario 1: No se acoge la observación debido a que en éste artículo se presenta la deficiencia del uso y sus características como tal. Para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, que se encuentren en suelo de protección ecológica los procedimientos a los que hubiere lugar se encuentran descritos en el articulado correspondiente a la "Declaratoria de Regularización Prioritaria", los "Planes Parciales de Regularización Prioritaria", y los "Planes Parciales de Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS)", que constan artículos innumerados: 40, 41, 42, así como también los artículos relacionados al "Los Instrumentos para la Gestión del Suelo de los Asentamientos de Hecho" que constan en la Sección V, artículos innumerados del 228 al 252 del proyecto de ordenanza.
16	<p>Artículo innumerado 83: "Uso protección ecológica": ...Se aplicarán las siguientes consideraciones:</p> <p>1. Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades.</p> <p>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.</p> <p>Comentario 1: No debería ser más amplio que solo Protección de Quebrada? en un próximo PUGS se podría ser más específico con el tipo de protecciones que puedan existir como protecciones de riberas de ríos, etc.</p> <p>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.</p> <p>Comentario 2: ya tiene que estar definido qué son las condiciones de implantación</p> <p>Comentario 3. En el numeral 2, sugiero se incluya al final de este numeral lo siguiente “Se aplicará tanto para el caso de quebradas abiertas como de quebradas rellenas”.</p>		X		Comentario 1: se acoge la observación. Se ha complementado el concepto acorde a la revisión de los conceptos que se maneja en el Código Orgánico Ambiental. Adicionalmente es importante destacar que en el capítulo VIII, Sección I Protección del Paisaje, se amplían los aspectos de ordenación y protección de quebradas, cuerpos de agua los cuales contemplan: ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas. El artículo será propuesto de la siguiente forma.
17	<p>Así mismo se recomienda eliminar el artículo innumerado 115 referido a los lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por segundo medio de egreso en el que se propone en la parte pertinente que: “El área de la circulación vertical para el segundo medio de egreso podrá ser redistribuida en máximo 1 piso adicional a los pisos establecidos en la Edificabilidad Básica. En el caso que el proyecto aplique a edificabilidad máxima y cumpla esta condición, el área de redistribución se descontará del área considerada para el incremento de edificabilidad.”, en virtud de que toda área mayor a la establecida en la edificabilidad básica debe pagarse no compensarse de conformidad con el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Adicionalmente cabe recalcar que las especificaciones mínimas contempladas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción son de cumplimiento obligatorio, sin que por ello los GAD municipales y/o metropolitanos deban compensar en forma alguna ya que únicamente son responsables de verificar el cumplimiento y control de la aplicación de dicha norma, de conformidad con lo establecido en sus Disposiciones generales referidas al cumplimiento y control.</p>			X	Comentario 3: Se analizará la propuesta, sin embargo es necesario señalar que tanto en suelo urbano como en rural el uso de Protección Ecológica cuya edificabilidad ha sido identificada como "PQ" abarca tanto quebradas abiertas como rellenas, según la identificación de la información y coberturas geográficas de "Geoaccidente/Accidente geográfico"
18	<p>Artículo innumerado 84. Categorías de Protección.- Corresponden a las categorías de manejo...</p> <p>Comentario: ¿Estos son usos de suelo? Sino hay que aclarar qué son</p>			X	La propuesta de Régimen de Suelo no establece de forma específica los casos en los que se puede realizar la redistribución del COS. El articulado establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo establecerá los casos y condiciones en los que se podrá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total, haciendo un reenvío al instrumento de planificación.
19	<p>Artículo innumerado 86. Tipologías del uso Recurso Natural Renovable.-</p> <p>Comentario: Estas son las tipologías de las actividades, no de los usos, se tiene que aclarar.</p>	X			No se acoge la observación, estas categorías no se refieren a usos sino a las áreas de protección ambiental municipales y nacionales, mismas a las que se debe asignar un uso de protección ecológica según corresponda para efectos de su preservación. Las tipologías aplican a los usos: complementario, restringido y prohibido los cuales contienen actividades económicas, el texto se analiza y se propone una nueva redacción.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
20	<p>Artículo innumerado 89.- Tipologías de comercios.- a) Comercial y de servicio barrial: Son actividades compatibles con el uso de suelo residencial y están conformadas por comercios básicos que son los establecimientos donde se intercambia o comercializa bienes de consumo cotidiano. Su accesibilidad será principalmente peatonal y proveerá artículos y servicios de consumo doméstico. (aumentado texto en rojo) Comentario 1: Doméstico es un término muy específico, porque los comercios y servicios barriales no brindan servicios específicamente para las residencias</p> <p>... c) Comercial y de servicios zonal: Son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos. Comentario 2: ¿Dónde se define qué son centro y subcentros? ...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. Comentario 3: ¿A qué se refiere esto? ¿Cuáles pueden ser las ordenanzas referentes a suelo en donde se pueden establecer las clasificaciones y categorías de las tipologías? Artículo innumerado 91.- Cuadro de compatibilidades.- El cuadro de compatibilidades deberá incorporar las variables de: uso, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos, en concordancia con las actividades especificadas en los cuadros de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU). Comentario 1: Añadir, " que forma parte de los anexos del Plan de Uso y Gestión de Suelo". Para las actividades económicas que no estén especificadas en los cuadros de Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), previa solicitud del administrador, la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos informará al órgano responsable del desarrollo productivo y competitivo sobre la pertinencia de incorporar la nueva actividad, quien solicitará los informes técnicos a los órganos responsables de los componentes de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) en el Distrito Metropolitano de Quito. Una vez obtenidos estos informes, el órgano responsable del desarrollo productivo y competitivo mediante resolución administrativa, podrá incorporar la nueva actividad. Comentario 2: ¿Cómo se puede cambiar mediante resolución administrativa un Anexo del PUGS?</p>	x			<p>Comentario 1: Se incorpora la palabra servicios y se cambia doméstico por uso habitual</p> <p>Comentario 2: Se reemplaza las palabras, centros y subcentros por centralizadas urbanas.</p> <p>Comentario 3: Se elimina "y en las ordenanzas referentes al suelo", puesto que únicamente el PUGS y sus planes complementarios pueden definir normativa correspondiente al suelo. Las clasificaciones y categorías de las tipologías de comercio se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.</p>
21	<p>Para las actividades económicas que no estén especificadas en los cuadros de Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), previa solicitud del administrador, la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos informará al órgano responsable del desarrollo productivo y competitivo sobre la pertinencia de incorporar la nueva actividad, quien solicitará los informes técnicos a los órganos responsables de los componentes de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) en el Distrito Metropolitano de Quito. Una vez obtenidos estos informes, el órgano responsable del desarrollo productivo y competitivo mediante resolución administrativa, podrá incorporar la nueva actividad. Comentario 2: ¿Cómo se puede cambiar mediante resolución administrativa un Anexo del PUGS?</p>	x			<p>Comentario 1: Se acoge la sugerencia y se menciona que el cuadro de compatibilidades forma parte de los anexos del Plan de uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Comentario 2: Se elimina la posibilidad de incorporar nuevas actividades al CIIU, de haberlas, se deberá actualizar conforme los procesos establecidos en la generalidad para el efecto.</p>
22	<p>Artículo innumerado 93.- Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.- Las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías que, de acuerdo al uso de suelo específico vigente, sean incompatibles y/o no cumplan condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo podrán obtenerse la preexistencia considerarse preexistentes 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 periodo comprendido entre enero de 2016 y la fecha de entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio. (Añadir y eliminar el texto de color rojo) Comentario: Se tiene que agregar que el administrador, ya sea persona natural o jurídica, tiene que ser el mismo como condición de la preexistencia</p>			x	<p>Porque el texto colocado en el Régimen Administrativo del Suelo, es el mismo que fue probado por el Concejo Metropolitano en la disposición general novena de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001 - 2021 que contiene el PMDOT y el PUGS. Se analizará y elimina por cuanto ya está en la ordenanza PUGS.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
23	<p>Normas especiales para el licenciamiento.- Los establecimientos donde se desarrollen las actividades económicas detalladas en el artículo precedente, previo a la obtención de la LUAE, deberán cumplir con lo siguiente:</p> <p>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.</p> <p>Comentario: ¿Esta ordenanza no tiene reglas técnicas, a qué reglas técnicas se refiere?</p> <p>b) Cumplir con las normas y requisitos establecidos en la resolución administrativa expedida por el órgano responsable del Desarrollo Productivo y Competitividad, en eln que se establecen las condiciones técnicas para el funcionamiento de las actividades económicas, estas condiciones técnicas serán proporcionadas por los componentes de la LUAE y otras dependencias metropolitanas.</p> <p>Comentario: ¿En qué tiempo se tiene que desarrollar esta norma?</p>			X	Esta norma ya existe y es un anexo al Código Municipal, y es el que regula todas las actividades económicas en el Distrito Metropolitano de Quito.
24	<p>Artículo innumerado 95.- Autoridades Administrativas Otorgantes.- Las administraciones zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de Actividades Económicas (LUAE), de las actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido y/o que no cumplan condiciones de implantación, a través del Procedimiento Ordinario con inspección previa con excepción de Se exceptúan de este procedimiento las actividades de tipologías CZIA, CZIB, CMIA, IBI, IMI, IAI, IAR, CZ4, centros de faenamiento y procesamiento de carne y otras catalogadas como Categoría III, cuya Autoridad Administrativa Otorgante será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, según corresponda, a través del Procedimiento Especial. (Texto en rojo aumentado y eliminado)</p> <p>Comentario 1: El Capítulo se llama Licenciamiento Especial, ¿cómo se va a otorgar por procedimiento ordinario?</p> <p>Comentario 2: ¿Las industrias de bajo impacto son categoría III? ¿las de mayor impacto no? Hay que revisar, parece ser un error.</p>	X			<p>Se elimina la palabra "especial" del encabezado para que sea coherente con el contenido del artículo.</p> <p>Para el comentario número 2, el proceso contenido en el articulado aplica para todas las actividades económicas industriales de todos los impactos, (Bajo Impacto, Mediano impacto, Alto Impacto y Alto Riesgo)</p>
25	<p>Artículo innumerado 96. Edificabilidad.- Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo urbano o rural, para permitir un uso o destino determinado.</p> <p>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.</p> <p>Comentario: Código de Edificabilidad debe ser un nombre propio en toda la ordenanza</p>	X			Se reestructura el documento acorde a la observación, a fin de considerar al Código de Edificabilidad como nombre propio.
26	<p>Artículo innumerado 97.- Tipos de edificabilidad.- La edificabilidad será regulada mediante la asignación de:</p> <p>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.</p> <p>Se asignará a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la planificación territorial.</p> <p>Los planes parciales podrán definir una nueva asignación de edificabilidad básica, únicamente cuando ésta garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>Comentario 1: No se debería bajar la edificabilidad básica.</p> <p>2. Edificabilidad general máxima: Es la edificabilidad asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, asignado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en los planes parciales.</p> <p>Comentario 2: ¿Cuáles pueden ser otros ámbitos de planeamiento?</p>		X		<p>Comentario 1: En caso de ser necesario y por las características territoriales, los planes parciales pueden definir una nueva edificabilidad básica mayor o menor a la establecida en el PUGS, de conformidad a lo que establece el artículo 32 de la LOOTUGS.</p> <p>Comentario 2: Se determina que podrá ser asignado a un PTT o a una unidad territorial de menor escala dentro del Polígono de Intervención Territorial</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
27	<p>Artículo innumerado 98. Aplicación del aprovechamiento constructivo.- Las propuestas para la ejecución de intervenciones constructivas o de rehabilitación, en predios ubicados en suelo urbano o rural, se sujetarán a las asignaciones del código de edificabilidad. (Incluir texto en rojo)</p> <p>Se aplicarán en estricta observancia de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, Reglas Técnicas de Estándares Urbanísticos y demás normativa correspondiente. (texto en rojo aumentado)</p> <p>El Plan de Uso y Gestión de Suelo y los planes urbanísticos complementarios asignan el aprovechamiento de suelo correspondiente a la edificabilidad, en base a los códigos de edificabilidad que contienen todas las condiciones obligatorias de cumplimiento para la rehabilitación del suelo y de las edificaciones.</p> <p>Comentario: Este texto es redundante, antes ya dice lo mismo</p> <p>En el Artículo Innumerado 99.-“Máximo aprovechamiento constructivo”.</p> <p>En referencia al aprovechamiento máximo que indica que será de carácter oneroso, a excepción de los casos que se definan en la legislación nacional. Se sugiere incluir al final del artículo el detalle de estos casos.</p>			x	<p>Se reestructura a fin de dar más claridad a la propuesta del Régimen de Suelo, y se indica que la capacidad de aprovechamiento constructivo es el volumen total edificable resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y normativa metropolitana vigente.</p>
28	<p>Artículo innumerado 99.- Máximo aprovechamiento constructivo.- Se podrá otorgar un aprovechamiento constructivo superior al básico a través de las edificabilidades máximas, según lo determinado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o plan parcial, siempre y cuando se sujeten a los instrumentos de gestión de suelo previstos para el efecto y se cumplan con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y Reglas Técnicas de Estándares Urbanísticos aplicables. Este aprovechamiento máximo será de carácter oneroso, a excepción de los casos que se definen en la legislación nacional. (Aumentar texto en rojo)</p> <p>Comentario: Los planes Parciales pueden establecer nuevas condiciones, y normas urbanísticas, así como estándares, por lo tanto es confuso mencionar que deben cumplir las RTAU y Estándares en los aprovechamientos máximos asignados por planes.</p>			x	<p>Se reestructura a fin de dar más claridad a la propuesta del Régimen de Suelo, y se indica que las edificabilidades máximas están sujetas al pago de la concesión onerosa de derechos.</p>
29	<p>Artículo innumerado 99.- Máximo aprovechamiento constructivo.- Se podrá otorgar un aprovechamiento constructivo superior al básico a través de las edificabilidades máximas, según lo determinado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o plan parcial, siempre y cuando se sujeten a los instrumentos de gestión de suelo previstos para el efecto y se cumplan con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y Reglas Técnicas de Estándares Urbanísticos aplicables. Este aprovechamiento máximo será de carácter oneroso, a excepción de los casos que se definen en la legislación nacional. (Aumentar texto en rojo)</p> <p>Comentario: Los planes Parciales pueden establecer nuevas condiciones, y normas urbanísticas, así como estándares, por lo tanto es confuso mencionar que deben cumplir las RTAU y Estándares en los aprovechamientos máximos asignados por planes.</p>			x	<p>Se reestructura a fin de dar más claridad a la propuesta del Régimen de Suelo, y se indica que las edificabilidades máximas están sujetas al pago de la concesión onerosa de derechos.</p>
30	<p>Artículo innumerado 100.- Código de Edificabilidad.- Resume los componentes de la ocupación y edificabilidad, estos son: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura expresada en número de pisos y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja.</p> <p>Comentario 1: Además de COS Total.</p> <p>Será asignado a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o los instrumentos complementarios de planificación, según lo permiso previsto en la normativa vigente. En cada plan se asignará al menos el código de edificabilidad básica y podrán asignarse códigos de edificabilidad máxima, según las necesidades de planificación. (Aumentar y eliminar texto en rojo)</p> <p>En el caso de que en un lote o predio se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en el Régimen Administrativo del Suelo y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p> <p>Comentario 2: Cómo podría pasar esto? ¿A qué se refiere? Va a prevalecer el Código del PUGS que de los planes complementarios? no se entiende</p>			x	<p>El Código de edificabilidad resume la forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, para la edificabilidad básica y máxima, conforme lo que establece el artículo 24 de la L.O.T.U.G.S. Respecto del segundo comentario se refiere a casos especiales de uso y ocupación de suelo, en donde por temas cartográficos o de planificación, se asignen dos aprovechamientos urbanísticos a un mismo predio</p>
31	<p>Artículo innumerado 101.- Código de Edificabilidad en uso de equipamiento.- Los usos de suelo de equipamiento definidos por el Plan de Uso y Gestión de Suelo podrán tener una asignación con código de edificabilidad "CEQ", y se determinará su edificabilidad en función de las necesidades de dotación.</p> <p>El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la asignación de edificabilidad de acuerdo al tipo de equipamiento, en función del análisis urbanístico desarrollado para el efecto, a través de resolución administrativa.</p> <p>Comentario 1: El PUGS ya define aprovechamientos para los equipamientos, este párrafo se refiere a equipamientos que no tengan asignados equipamientos o para el cambio de aprovechamientos solicitado dependiendo del tipo de equipamientos? Puede asignarse aprovechamientos por resolución administrativa?</p> <p>Comentario 2: No todos los predios con uso de suelo de equipamiento tienen asignada norma urbanística.</p>			x	<p>Comentario 1: Hace referencia a los equipamientos asignados el código de edificabilidad CEQ, es decir no tienen un aprovechamiento. Disposición General décima de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021.</p> <p>Comentario 2: Para la asignación del mismo deberán sujetarse al Cuadro de códigos de edificabilidad para Equipamiento establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
32	<p>Artículo innumerado 102.- Código de edificabilidad para asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados.- Los asentamientos regularizados serán identificados con el código "BR".</p> <p>Comentario: ¿Se refiere a los que ya están aprobados?</p>			x	La propuesta de Régimen de Suelo establece que los lotes de los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados serán identificados con un código de edificabilidad asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
33	<p>En el inciso segundo del artículo 103, sugiero cambiar el nombre de "ordenanza de Áreas y Bienes Patrimoniales" por un nombre más genérico haciendo alusión al libro IV.4 del Código Municipal, ya que la propuesta de ordenanza modificadora de dicho libro lleva otro nombre al de "Áreas y Bienes Patrimoniales".</p>	x			Se modifica en función de la observación.
34	<p>Artículo innumerado 104.- Condiciones de asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.- Las condiciones para la asignación de viviendas unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar se definen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Comentario: A qué se refiere con condiciones? ¿En el PUGS se definen las condiciones o en el Código de Edificabilidad ya se establece qué asignación tienen?</p>			x	El Régimen de Suelo es un documento normativo, no incluye justificaciones técnicas, esto se determina en el PUGS, el mismo que cuenta con coberturas geográficas que reflejan la normativa urbana del DMQ y dentro de ésta consta el código de edificabilidad que responde al aprovechamiento urbanístico y en el se ven reflejadas las condiciones de unidades de vivienda permitidas (VU, VB).
35	<p>Artículo innumerado 105.- Regulaciones técnicas para Habilitación del Suelo y Edificabilidad.- "... 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."</p> <p>Comentario: Redundante</p>	x			Se elimina ya que esta disposición consta en el articulado que define al código de edificabilidad.
36	<p>Artículo Innumerado 105.- Forma de ocupación para las edificaciones.- "...En lotes que tengan forma de ocupación aislada, se permite el adosamiento hasta la altura asignada por la edificabilidad básica a través de un acuerdo entre particulares debidamente notariado el cual constituye un requisito previo al licenciamiento.</p> <p>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..."</p> <p>Comentario 1: En el inciso tercero luego del numeral 4, la frase "acuerdo entre particulares" es inexacta, debiéndose decir más bien "Convenio de Adosamiento", con lo cual se conceptualiza ya el objetivo del convenio.</p> <p>Comentario 2: En el inciso cuarto luego del numeral 4, no se debería permitir que en forma de ocupación aislada puedan adosarse hasta la altura asignada por la edificabilidad básica, pues de esa manera podría generarse una ocupación continua</p>			x	La propuesta de Régimen de Suelo establece que las condiciones de ocupación de los retiros, se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios, reglas técnicas de arquitectura y urbanismo y la normativa metropolitana vigente., haciendo un remisión a la normativa vigente que detalla esas consideraciones técnicas respecto a la forma de ocupación.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
37	<p>Artículo innumerado 106. Forma de ocupación para las edificaciones.- La forma de ocupación determina retiros específicos acordes con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad, con el objetivo de generar condiciones idóneas de habitabilidad.</p> <p>Las edificaciones observarán como referencia la línea de fábrica y las colindancias del lote. Comentario 1 : ¿Qué significa esto? ¿Qué quiere decir "comoreferencia"?</p> <p>Las formas de ocupación de suelo son:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Aislada (A): Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, posterior y laterales. 2) Pareada (B): Mantendrá retiros a tres colindancias: frontal, un lateral y posterior. Se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales. 3) Continua (C): Mantendrá retiros a dos colindancias: frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales. 4) Sobre línea de fábrica (D): Mantendrá sólo un retiro posterior y se permitirá la construcción a línea de fábrica y el adosamiento a las colindancias laterales. <p>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 Código cuadro de Edificabilidades. (Aumentar y eliminar lo señalado en rojo)</p> <p>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 trámite de modificación-previo a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, que se localicen en suelo de clasificación rural.</p> <p>Comentario 2: Si ya están aprobadas, no es de manera excepcional. Pero si debe haber una excepción general siempre para los asentamientos humanos de hecho, porque se los está regularizando y no se puede pedir que cambien su forma de ocupación</p> <p>En lotes que tengan forma de ocupación aislada, se permite el adosamiento hasta la altura asignada por la edificabilidad básica a través de un acuerdo entre particulares debidamente notariado el cual constituye un requisito previo al licenciamiento.</p> <p>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.</p> <p>Los lotes con forma de ocupación B, C y D respetarán la forma de ocupación para la edificabilidad básica y observará las condiciones Reglas Técnicas de los Estándares Urbanísticos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para la edificabilidad máxima. (Aumentar y eliminar el texto en rojo)</p> <p>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. Comentario 3: siempre hacer referencia a las RT que son las que son directamente aplicables a los administrados</p> <p>En lotes con forma de ocupación pareada, la administración zonal correspondiente determinará la colindancia a la cual podrá adosarse la edificación. Comentario 4: ¿Si de qué manera y bajo qué parámetros y con qué procedimiento? ¿y en qué momento? ¿este sería un requisito previo al licenciamiento y tendría que constar como una observación en el IIRM?</p> <p>Comentario 5: Bajo que parámetros la Adm Z puede identificar a cual colindancia se va a adosar la construcción?</p> <p>Se permite el adosamiento lateral y posterior para todas las formas de ocupación hasta una altura máxima de cuatro (4) metros medidos desde el nivel natural del terreno, sin exceder el coeficiente en planta baja y total asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.</p> <p>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.</p> <p>Comentario 6: ¿Cuáles pueden ser estas ordenanzas?</p>			x	<p>La propuesta de Régimen de Suelo establece que las condiciones de ocupación de los retiros, se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios, reglas técnicas de arquitectura y urbanismo y la normativa metropolitana vigente, haciendo un recambio a la normativa vigente que detalla esas consideraciones técnicas respecto a la forma de ocupación.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
38	En relación a los artículos innumerados 107 y 108 referidos a la autorización de adosamiento entre predios particulares y municipales y adosamiento entre particulares respectivamente, se solicita eliminarlos en virtud de que se propone reformar la forma de ocupación del suelo aprobado en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) mediante un acto entre privados.		x		La propuesta de Régimen de Suelo establece requisitos y casos especiales en los que se permite el adosamiento entre lotes particulares.
39	Artículo Innumerado 107.- Adosamiento entre lotes particulares. - "Los lotes particulares que por las dimensiones de la morfología del lote, no permita mantener una forma de ocupación aislada en sus colindancias laterales, podrán adosarse a través de un acuerdo entre particulares debidamente notariado el cual constituye un requisito previo al licenciamiento... Comentario: Como se mencionó anteriormente en el artículo innumerado 105, en vez de "acuerdo entre particulares", sugiero se considere la denominación técnica de "convenio de adosamiento".	x			Se acepta para los casos previstos en la propuesta de Régimen de Suelo.
40	Artículo innumerado 107.- Autorización de adosamiento entre predios particulares y municipales.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, previa inspección e informe técnico, podrá autorizar el adosamiento y servidumbre de vista entre lotes de propiedad municipal y lotes particulares, siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como plazas, parques y canchas deportivas exclusivamente, sin que implique un cambio en la asignación del aprovechamiento urbanístico, luego de lo cual se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Distrito Metropolitano de Quito . Comentario 1: Qué es la servidumbre de vista? No ha sido definida. Comentario 2: Esto requiere el desarrollo de un procedimiento específico			x	El concepto de servidumbre está previsto en el Código Civil.
41	Artículo innumerado 108.- Adosamiento entre lotes particulares.- Los lotes particulares que por las dimensiones de la morfología del lote, no permita mantener una forma de ocupación aislada en sus colindancias laterales, podrán adosarse a través de un acuerdo entre particulares debidamente notariado el cual constituye un requisito previo al licenciamiento. Comentario: ¿Quién verifica esto? ¿o es declarativo?			x	La propuesta de Régimen de Suelo establece requisitos y casos especiales en los que se permite el adosamiento entre lotes particulares.
42	Artículo innumerado 109.- Lote Mínimo "...Adicionalmente al cumplimiento del área mínima, el lote deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote expresada en metro lineales, para la subdivisión el fraccionamiento del mismo, conforme lo determine el Plan de Uso y Gestión de Suelo o los planes urbanísticos complementarios" (Aumentar y eliminar texto en rojo)			x	La propuesta de Régimen de Suelo define al lote mínimo como el área mínima en la cual se puede fraccionar un lote a través del procedimiento administrativo previsto en la normativa vigente.
43	En el artículo 110, considero que debería explicitarse si es que es posible que el COS TOTAL supere el número de pisos establecido en la edificabilidad básica y máxima específica de un predio. Esto permitiría que no existan interpretaciones respecto a si aplicar el número de pisos del código de edificabilidad o el COS TOTAL. Por ejemplo, en la redistribución del COS PB, se permitiría subir un piso más que el establecido en la edificabilidad. Esa regla, de ser así, debería constar en este artículo.			x	La propuesta de Régimen de Suelo establece que en ningún caso el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica o máxima podrá superar el coeficiente de ocupación del suelo total asignado para cada una.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
44	<p>Artículo innumerado 110.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.- Es el porcentaje o área determinada de un lote predio que podrá ser desarrollada con edificación tanto en la planta baja como en la altura asignada por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas relativas al aprovechamiento urbanístico. El coeficiente de ocupación tiene estrecha relación con la forma de edificación dispuesta para el predio lote- (Aumentar y eliminar texto en rojo)</p> <p>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.</p> <p>Los coeficientes de ocupación se detallarán 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. (Aumentar y eliminar texto en rojo)</p> <p>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)...</p> <p>Comentario: Esta definición es poco clara, parece redundante. Se recomienda que se defina posiblemente como áreas habitables o útiles, que sirvan al propósito principal de la edificación y que no estén relacionadas con la operación del edificio, área comunal o funcional del edificio.</p>		x		Se reestructura el texto de la propuesta de Régimen de Suelo a fin de dar mayor claridad al concepto del coeficiente de ocupación de suelo.
45	<p>Artículo innumerado 111. Incremento de coeficiente de ocupación del suelo.- Los lotes ubicados en suelo urbano y rural podrán acceder al incremento del coeficiente de ocupación del suelo, mismo que está condicionado a la aplicación del instrumento de financiamiento del desarrollo urbano, de la 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. (Eliminar texto tachado)</p> <p>Comentario: Se recomienda eliminar la palabra mínimos, parecería que se refiere a los mínimos únicamente. Basta con que especifique que deben cumplir con los Estándares Urbanístico y las condiciones establecidas en la REGLA TÉCNICA de los mismos.</p>			x	La propuesta de Régimen de Suelo establece que las condiciones de incremento del coeficiente de ocupación del suelo se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios, haciendo un reenvío a la normativa vigente.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
46	<p>112. Condiciones para la aplicación del incremento del coeficiente de ocupación del suelo.- El incremento de coeficiente de ocupación del suelo se aplicará en los siguientes casos:</p> <p>a) En suelo urbano de uso múltiple se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja únicamente para actividades comerciales y de servicios permitidas, respetando los retiros obligatorios asignados por el código de edificabilidad y aplicando los estándares urbanísticos de edificabilidad. La aplicación de esta condición no permite la ocupación de los retiros frontales de los lotes.</p> <p>b) En suelo urbano con uso múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales y de servicios permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima. Se podrá ocupar el coeficiente de ocupación adicional en hasta dos pisos, respetando los retiros obligatorios y el cumplimiento de los estándares urbanísticos de edificabilidad relacionados con el mejoramiento de las condiciones del espacio público.</p> <p>Comentario 1: En este punto, se recomienda que se especifique en el texto que: - Se aplicarán los retiros y estándares urbanísticos en el área ampliada únicamente, esto evitará confusiones en cuanto a la aplicación de la herramienta y que en el futuro se interprete como que se aplica a todo el edificio, considerando edificaciones existentes. - Importante también aclarar que se aplicaran los estándares de acuerdo a lo establecido en el PUGS y su REGLA TÉCNICA, tanto de estándares como de RTAU</p> <p>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.</p> <p>Comentario 2: El texto no es claro, parecería que se refiere a que es total el 9% en COS ADICIONAL, es así? si no es así, y se refiere al 3% cos pb lo que se incluye en el 6% del cos total el texto debería explicarlo de forma que</p> <p>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.</p> <p>Comentario 3: ¿por qué se plantea esta restricción? normalmente otras actividades son las que tienen lotes más grandes y es menos impactante el crecimiento del COS. Si no se contempló en este PUGS, debe dejarse abierta la posibilidad para que se aplique en los siguientes.</p> <p>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.</p> <p>Comentario 4: tampoco debería decir mínimos.</p> <p>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</p>			x	La propuesta de Régimen de Suelo establece que las condiciones de incremento del coeficiente de ocupación del suelo se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios, haciendo un reenvío a la normativa vigente.
47	<p>Artículo Innumerado 113.- Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio. - Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:</p> <p>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:</p> <p>iii. RUA - Residencial Urbano de Alta Densidad y M - Múltiple, se podrá redistribuir hasta un máximo del veinte y cinco por ciento (25%) de la totalidad de pisos asignados por la edificabilidad básica y contados a partir de la misma. En caso que el porcentaje de 25% resulte en una determinación inexacta del número de pisos, se establecerá el piso inmediato inferior para la aplicación.</p> <p>Comentario: La posibilidad de redistribución del Coeficiente de Ocupación de Uso de Suelo previsto en el literal d), no debería ser del 25% eso supondría incrementos sustanciales de pisos que romperían con la armonía urbanística del área. Esta variación debería ser de solamente uno o dos pisos.</p>			x	La propuesta de Régimen de Suelo no establece de forma específica los casos en los que se puede realizar la redistribución del COS. El articulado establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo establecerá los casos y condiciones en los que se podrá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total, haciendo un reenvío al instrumento de planificación.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
48	<p>Artículo innumerado 113. Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo.- El coeficiente de ocupación total de la edificabilidad básica en suelo urbano, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, podrá ser redistribuido cumpliendo los estándares urbanísticos desarrollados, de acuerdo a las siguientes condiciones:</p> <p>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.</p> <p>Comentario: Existe una confusión entre el área útil re distribuida y la huella del edificio</p>			x	La propuesta de Régimen de Suelo no establece de forma específica los casos en los que se puede realizar la redistribución del COS. El articulado establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo establecerá los casos y condiciones en los que se podrá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total, haciendo un reenvío al instrumento de planificación.
49	<p>En el literal j) del artículo 114, sugiero que se cambie “inmuebles inventariados” por inmuebles que son parte del patrimonio cultural nacional; lo mismo en el literal e) del artículo 115.</p>			x	La propuesta de Régimen de Suelo no establece de forma específica los casos en los que se puede realizar la redistribución del COS. El articulado establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo establecerá los casos y condiciones en los que se podrá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total, haciendo un reenvío al instrumento de planificación.
50	<p>En el artículo innumerado 114, se sugiere que los proyectos que generen áreas útiles habitables en subsuelos, como habitante para el aprovechamiento de los subsuelos cuente con un informe de suelos, mas no castigar a los predios con pendientes que se ven excluidos del beneficio de la redistribución del COS a pesar de que podría comportar beneficios ecológicos o de aprovechamiento.</p>			x	La propuesta de Régimen de Suelo no establece de forma específica los casos en los que se puede realizar la redistribución del COS. El articulado establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo establecerá los casos y condiciones en los que se podrá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total, haciendo un reenvío al instrumento de planificación.
51	<p>En la misma línea del punto anterior, es necesario que se elimine el literal a) del artículo innumerado 114, ya que estaría contra lo estipulado en el artículo 72 de la LOOTUGS y de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, puesto que todo aquello que se encuentre sobre la edificabilidad básica a la asignada en el PUGS debe retribuirse económicamente, mas no compensarse como se lo está planteando.</p>			x	La propuesta de Régimen de Suelo no establece de forma específica los casos en los que se puede realizar la redistribución del COS. El articulado establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo establecerá los casos y condiciones en los que se podrá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total, haciendo un reenvío al instrumento de planificación.
52	<p>Artículo innumerado 114. Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio. - Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:</p> <p>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.</p> <p>Comentario: ¿Esto hace referencia para el cálculo de la COD? Se tiene que especificar</p>			x	La propuesta de Régimen de Suelo no establece de forma específica los casos en los que se puede realizar la redistribución del COS. El articulado establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo establecerá los casos y condiciones en los que se podrá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total, haciendo un reenvío al instrumento de planificación.
53	<p>Artículo innumerado 115. Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por segundo medio de egreso.- Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:</p> <p>c) Aplicará para lotes cuya superficie sea igual o menor a 800 m2.</p> <p>d) Aplicará en proyectos que requieran, por norma técnica, implementar dos medios de egreso considerados como circulación vertical. (Aumentar y eliminar el texto marcado de rojo)</p>			x	La propuesta de Régimen de Suelo no establece de forma específica los casos en los que se puede realizar la redistribución del COS. El articulado establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo establecerá los casos y condiciones en los que se podrá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total, haciendo un reenvío al instrumento de planificación.
54	<p>Artículo innumerado 116. Altura de edificación.- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos establecido en el Código de Edificabilidad.</p> <p>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.</p> <p>Comentario 1: La altura solo puede estar en planes no en otras ordenanzas</p> <p>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.</p> <p>Comentario 2: La descripción del párrafo hace referencia a la altura, no al número de pisos.</p>			x	Se reestructura la propuesta de Régimen de Suelo a fin de dar mayor claridad al concepto de altura de edificación.
55	<p>Artículo innumerado 117. Altura libre del local.- Es la distancia vertical medida en metros lineales 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. (Aumentar texto en rojo)</p>	x			Se acepta a fin de dar mayor claridad al texto de la propuesta de Régimen de Suelo.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
56	<p>Se sugiere eliminar el literal d) del artículo innumerado 120, numeral 3, pues muchos predios colindan con quebradas abiertas y cumplen con las franjas de protección reglamentarias. Por lo expuesto, no tiene sentido limitar el aprovechamiento en suelos. En todo caso, si este condicionamiento es por el tema de riesgos, se podría considerar solicitar un estudio de suelos al propietario.</p>			x	<p>Debido los eventos registrados y experimentados la últimas décadas en el DMQ en torno a las quebradas , su proceso de deterioro ambiental, altos niveles crecientes de contaminación, declaratorias de emergencia y los comportamientos diferenciados de sus caudales, procesos erosivos, nivel de presión antrópica, susceptibilidad y amenazas a fenómenos naturales, las determinaciones del Modelo Territorial Descado del DMQ han definido lineamientos para el sistema ambiental y riesgos (infraestructura verde-azul) , sistema de áreas naturales protegidas, red verde urbana y el sistema de microrregiones cuyo enfoque es la disminución del impacto antrópico sobre estos ecosistemas.</p> <p>Dichos lineamientos contemplan la recuperación de quebradas y consolidación de los corredores verdes del DMQ, y su principal objetivo es la protección y recuperación de las áreas con relevancia paisajística y ambiental como quebradas, cinturones verdes, fuentes de agua y espacio público.</p> <p>En ese sentido se considera pertinente mantener esta restricción en predios con pendientes hacia quebradas abiertas. Es importante señalar que no se está restringiendo el aprovechamiento en sí mismo, pero si su función como área habitable.</p>
57	<p>En el mismo sentido de lo señalado en el numeral anterior se recomienda que en las Condiciones específicas de implantación de equipamientos de servicios funerarios (cementerios, camposantos o cenizarios) en uso de suelo principal de Protección Ecológica (PE), con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica se agregue el siguiente literal: “f) Informe de la Secretaría responsable del Ambiente de no intersectar con una o varias de las categorías de protección señaladas en este cuerpo normativo; y g) Se deberá contar con la autorización expresa de la Asamblea Barrial del sector dónde será implantado el proyecto”. Adicionalmente se deberá contemplar de manera clara las condiciones de restricción para todas las actividades económicas y/o equipamientos considerados como restringidos</p>			x	<p>Las condiciones específicas de implantación al contar con un componente técnico y al encontrarse fundamentadas en análisis de índole territorial son definidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Para el caso del Uso de Protección Ecológica las actividades restringidas respecto a los Equipamientos de Servicios Funerarios son EFZ y EFM (Equipamientos Funerarios Zonales y Metropolitanos) mientras que los EFS (Equipamientos Funerarios Sectoriales) se encuentran prohibidos.</p> <p>Adicionalmente, se puede considerar en las modificaciones el PUGS como alguno de los parámetros de restricción la solicitud de un Informe de la Secretaría responsable del Ambiente de no intersectar con una o varias de las categorías de protección para la implementación de un equipamiento funerario en el Uso de Protección Ecológica. La segunda observación sobre la autorización de la Asamblea Barrial del sector donde será implementado el proyecto, no es aplicable debido a que no es competencia de una Asamblea Barrial la autorización de funcionamiento ni implementación de una actividad económica, y por otro lado no todos los barrios/sectores del DMQ cuentan con Asambleas Barriales oficialmente conformadas.</p>
58	<p>En el artículo 120 es claro al establecer los casos en que se podría aprovechar la edificabilidad más favorable en un predio. Considero que debería existir un porcentaje mínimo de la superficie del predio con la zonificación favorable para que apliquen estos casos. Es decir, si un predio contiene el 5% de una zonificación más favorable, se estaría aplicando la misma al resto del 95% del lote, lo cual debería evaluarse técnicamente si conviene.</p>			x	<p>La propuesta de Régimen de Suelo hace un reenvío al Plan de Uso y Gestión del Suelo, para estas especificaciones técnicas.</p>

OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
<p>Artículo innumerado 120. Parámetros de aplicación de la edificabilidad.-</p> <p>1. Los parámetros de aplicación de la edificabilidad se realiza por polígonos de intervención territorial, zonas y/o ejes; y se aplicará a los lotes en las siguientes condiciones:</p> <p>Comentario 1: Qué son zonas?</p> <p>Comentario 2: ¿Ejes viales? revisar con la categorización de las vías</p> <p>a) La asignación de cada tipo de edificabilidad y uso de suelo se aplicará a todos los lotes que conforman la zona o sector.</p> <p>Comentario 3: ¿Zona y sector son sinónimos? Aclarar los términos</p> <p>c) En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, que tengan dos o más asignaciones de usos de suelo y edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:</p> <p>i. Se podrá acoger a la edificabilidad y uso de suelo múltiple a la totalidad del lote.</p> <p>ii. Cuando el lote tenga frente a dos o más vías colectoras, arteriales o expresas, podrá acogerse a la edificabilidad y uso de suelo con el mayor aprovechamiento.</p> <p>iii. Cuando el lote tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa, y a una o más vías de categoría local, el lote deberá respetar la edificabilidad básica asignada en el frente de la vía local y se podrá asignar las edificabilidades máximas de mayor aprovechamiento hacia la vía colectora, arterial o expresa, cumpliendo con los estándares urbanísticos de edificabilidad.</p> <p>Comentario 4: Esto se contrapone con el literal i.</p> <p>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.</p> <p>Comentario 5: Qué es polígono de edificabilidad, este literal también se contrapone al literal i.</p> <p>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.</p> <p>Comentario 6. Añadir el siguiente literal: f) En predios que tengan dos o más edificabilidades y usos de suelo, podrán acogerse a los de mayor aprovechamiento, siempre que el área de la edificabilidad más favorable represente por lo menos el 70% del área total del lote.</p> <p>...3. Los predios urbanos y rurales que tengan pendientes negativas que les permita alcanzar un mayor número de pisos a los máximos establecidos por la edificabilidad del Plan de Uso y Gestión de Suelo o planes urbanísticos complementarios, a través de la aplicación de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo o de las condiciones definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se someterán a las siguientes condiciones:</p> <p>...b) En predios urbanos con pendientes negativas se permitirá alcanzar un máximo de dos niveles habitables en subsuelo ubicados por debajo de la planta baja, sin perjuicio de los subsuelos declarados como áreas no computables, de la siguiente manera:</p> <p>...ii. Los subsuelos que garanticen condiciones de habitabilidad en el diseño arquitectónico serán considerados como áreas útiles.</p> <p>Comentario 7: El texto da a entender que todo el subsuelo se considera área útil, se recomienda que se aclare con un texto que diga: "las áreas habitables, parte del subsuelo que garantice...."</p>				<p>Se reestructura a fin de dar mayor claridad a la Propuesta de Régimen de Suelo. Adicionalmente se hace un reenvío al Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p>
<p>59</p>				<p>x</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
60	<p>1.2 Artículo innumerado .-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. Se recomienda aumentar que servirá únicamente para determinar la Planta baja en lotes con pendiente positiva “. Esta aclaración es muy importante ya que la aplicación en la práctica, esta disposición ha generado una serie de interpretaciones, que más bien confunden en su aplicación y en la práctica no es utilizado para proyectos que se implantan en lotes con pendiente negativa, ya que la determinación de la planta Baja está dada a nivel de la acera, punto de referencia para contar el número de pisos.</p>			x	<p>La propuesta de Régimen de Suelo establece que la pendiente referencial es la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el puntomedio del lindero posterior a nivel natural del terreno.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
61	<p>1.3. Artículo innumerado 125 (120)- Parámetros de aplicación de la edificabilidad.- 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:</p> <p>a) En predios rurales con pendientes negativas se permitirá alcanzar únicamente 1 nivel adicional al establecido por la edificabilidad asignada, sin que éste 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:</p> <p>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.</p> <p>ii. Los subsuelos que garanticen condiciones de habitabilidad en el Diseño arquitectónico serán considerados como áreas útiles establecidas por la edificabilidad básica. Consideramos que esta disposición debe ser aclarada por las siguientes razones:</p> <p>Detalle (1)</p> <p>a) El Régimen de Suelo no puede cambiar lo dispuesto en los componentes urbanísticos 1 del Plan Uso y Gestión de Suelo aprobado con el PUGS por cuanto NO LIMITA EN CUALQUIERA DE LOS CASOS el número de subsuelos BAJO LA Planta Baja, ya que estaría a criterio del Proyectista la mejor distribución de sus pisos y especialmente en función de la inclinación del terreno. LA PROPUESTA ESTÁ EN COMPLETA CONTRADICCIÓN CON LA ORDENANZA DEL PUGS APROBADA. (Detalle (1)</p> <p>b) Los parámetros determinados en el Plan de Uso y Gestión de suelo, regulan el número de pisos en altura a partir de la planta baja y no bajo la misma.</p> <p>c) No se entiende cuál es el propósito de limitar la ocupación bajo el nivel de la planta baja cuando se permita alcanzar un número de pisos a los máximos a los establecidos por la edificabilidad, lo que sí debe controlar el Municipio es que el metraje del COS TOTAL no sobrepase lo establecido en la Zonificación asignada.</p> <p>d) El Municipio no debe normar la forma de optimizar el aprovechamiento del desnivel negativo de un terreno, ya que la solución del proyecto definitivamente dependerá del grado de inclinación del mismo.</p> <p>e) Se está atentando con el derecho que tenemos los administrados, de optar por las soluciones más adecuadas de aprovechamiento de la morfología de una propiedad, insistimos que el Municipio debe controlar únicamente que no se exceda el COS TOTAL y de haberlo se aplicaría la figura de la Concesión Onerosa.</p> <p>f) En muchos de los casos incluso se estaría vulnerando el derecho de utilizar el 100% de área del COS TOTAL asignada., si los parámetros de edificabilidad son muy limitados.</p> <p>g) De aprobarse esta norma la ciudad que en su mayor parte tienen pendientes negativas dada su morfología, y que podría alcanzar mayor número de pisos, prácticamente generaría una desvalorización de los lotes con pendiente negativa al no poder aprovechar razonablemente esa condición y prácticamente los espacios restantes del desnivel quedarán en abandono, por ejemplo: ya no podremos observar proyectos como LAS COLINAS DEL PICHINCHA , EDIFICACIONES EN MONTESERRIN, en donde se optimizó y se aprovechó adecuadamente el desnivel del terreno, y consecuentemente ya no podremos ver en la ciudad proyectos aterrizados hacia las pendientes negativas, que con aplicación del nuevo PUGS podrían alcanzar mayor densificación. NOS PREGUNTAMOS, QUE GANA LA CIUDAD CON ESTA PRETENDIDA LIMITACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DEL DESNIVEL EN LOTES CON PENDIENTE NEGATIVA? SUGERIMOS, que se reemplace el literal a) y b) por el siguiente texto: “Los predios urbanos y rurales con pendientes negativas, que alcancen mayor número de pisos sobre la edificabilidad asignada, podrán ubicarlos bajo la planta baja en función de la pendiente y solución que adopte el proyectista, sea para estacionamientos o bodegas y en el caso de áreas habitables éstas se sumarán al COS TOTAL de la edificación, que en ningún caso sobrepasará el metraje de la Zonificación asignada.”</p>		X		<p>La propuesta de Régimen de Suelo hace un reenvío al Plan de Uso y Gestión del Suelo, para estas especificaciones técnicas.</p>
	MESA 3				

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
1	En el artículo 269 se debe aclarar y especificar la subclasificación de Protección, ya que la "prohibición" que determina la norma nacional es para los asentamientos que se encuentran en zona de Protección Ecológica. Igualmente como observación de forma solicitó que se revise en todo el texto de la ordenanza para que se maneje un solo nombre para estos asentamientos, que según lo determina la norma superior LOOTUGS, sería: Asentamientos Humanos de Hecho.		x		No se acoge el primer comentario pues el planteamiento del DMQ es la protección más allá de solo protección ecológica. Por otro lado se revisa el texto de la propuesta de Régimen de Suelo con el fin de mantener uniformidad en los conceptos.
2	En el artículo innumerado 281 de la habilitación del suelo, se debe eliminar la frase que indica que el fraccionamiento de suelo es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación, ya que no es técnica y legalmente correcto. Los administrados pueden obtener una licencia de edificación sin fraccionar el suelo, por ende, no es correcto que se determine el fraccionamiento de suelo como un requisito para una licencia de construcción.	x			Se acoge debido a que el fraccionamiento es un proceso independiente de la edificación, cada uno tiene su normativa y cada uno tiene su proceso y su acto administrativo de autorización. No se requiere fraccionar previamente para construir, porque lotes de terreno tienen aprovechamiento asignado que define los límites de lo que se puede edificar. Para todo esto no se requiere una autorización de fraccionamiento previa.
3	Artículo innumerado 281. Habilitación del suelo. "... 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." Comentario: Para obtener una licencia de edificación o construcción, no es obligatorio fraccionar el suelo. Se debe eliminar esta frase, porque no es correcto, ni legal ni técnicamente esta aseveración. Los Administrados pueden obtener una licencia de construcción o edificación sin realizar una subdivisión o fraccionar el suelo primero.	x			Se acoge debido a que el fraccionamiento es un proceso independiente de la edificación, cada uno tiene su normativa y cada uno tiene su proceso y su acto administrativo de autorización. No se requiere fraccionar previamente para construir, porque lotes de terreno tienen aprovechamiento asignado que define los límites de lo que se puede edificar. Para todo esto no se requiere una autorización de fraccionamiento previa.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
4	<p>Artículo innumerado 283. Proyectos de Urbanización.- "... La construcción de las obras de urbanización (infraestructura, vías, áreas verdes y comunales) y las obras de mitigación de riesgos, será de responsabilidad del promotor (persona particular u organización social)..."</p> <p>Comentario 1: El promotor puede ser una persona natural o jurídica, nacional o extranjera, de derecho privado o público, puede ser una organización social, con o sin fines de lucro. No hay necesidad de especificar quien puede ser promotor, ya que la especificidad puede ser excluyente, por ende se recomienda que únicamente se diga PROMOTOR.</p> <p>... 2. Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio-organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y prohibición de enajenar.</p> <p>Comentario 2: No se puede obligar a hipotecar como garantía, existen varias formas de garantizar el cumplimiento de las obras, pueden ser por póliza o garantía bancaria. Si se limita únicamente la garantía a al hipoteca, se restringe a los promotores poder vender los proyectos hasta la ejecución final del proyecto, provocando que no sean rentables. Es contradictorio legalmente establecer solo un tipo de garantía.</p> <p>... Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:</p> <p>a) Etapas de Implantación, a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías.</p> <p>b) Etapas de Conformación, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas.</p> <p>c) Etapas de Consolidación, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar a empresas públicas metropolitanas competentes y la Administración Zonal respectiva, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad.</p> <p>Comentario 3: Estos plazos tienen que estar vinculados con la vigencia y plazos de las licencias existentes. Las LMU tiene vigencia de tres años y se debe homologar estos tiempos en todos los tipos de urbanizaciones. Para iniciar una obra se tiene el plazo de dos años y el plazo de tres años, conforme la normativa municipal se puede prorrogar por una sola vez por el mismo tiempo de tres años.</p>	x			<p>Comentario 1: Se acepta, debido a que la responsabilidad es del titular o propietario del inmueble a quien se le extiende una autorización administrativa.</p> <p>Comentario 2: Se acoge, ya que se considera pertinente que los administrados que busquen generar urbanizaciones de interés social de desarrollo productivo tengan todas las opciones de garantías para la ejecución de la obras de vías e infraestructura.</p> <p>Comentario 3: Se acoge, ya que el libro de licencias metropolitanas urbanísticas determina la posibilidad de ejecutar las obras por etapas, conforme al cronograma valorado presentado por el administrado.</p>
5	<p>Artículo innumerado 286. Sistema Vial.- "... El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano y a la política de movilidad sustentable.</p> <p>Comentario: la política no tiene especificaciones técnicas</p>	x			<p>Se elimina la frase: "política de movilidad sustentable", ya que conforme se encuentra la normativa metropolitana vigente, la política de movilidad sustentable no contiene reglas técnicas.</p>
6	<p>Artículo innumerado 287.- Retiros de Construcción.- Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el Informe de Regulación Metropolitana.</p> <p>Comentario: ¿Cómo es esto una condición para habilitar el suelo?</p>	x			<p>Se acoge la observación ya que los retiros de construcción se encuentran definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en otros planes complementarios, y adicionalmente los retiros no tienen relación con la habilitación del suelo sino con la edificación.</p> <p>De conformidad al COOTAD, y en función del principio de autonomía, es potestad del DMQ la regulación y el control del suelo, por tanto se determina que todo proceso de habilitación de suelo debe contemplar la entrega de áreas verdes, con las excepciones establecidas en el ordenamiento jurídico metropolitano. Se diferencian los artículos respecto de autorizaciones administrativas y decisiones judiciales.</p>
7	<p>En el artículo Innumerado 289 se recomienda eliminar el numeral 2, pues la partición judicial no se deriva de una autorización administrativa sino judicial, de cumplimiento obligatorio. Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.</p>			x	

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
8	<p>En el artículo Innumerado 289, se agreguen dos literales al numeral 4-., que digan: “e. En el caso de <i>partición judicial de inmuebles</i>; f) <i>En el caso de existir sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.</i>”.</p> <p>Esto se solicita en base a que el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la forma de entrega del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario de manera clara, y señala que se debe aplicar esta forma a las subdivisiones y fraccionamientos de urbanización derivados de una autorización administrativa de urbanización. La partición judicial y la sentencia de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio son decisiones de un juzgador y no un fraccionamiento o subdivisión derivado de una autorización administrativa.</p> <p>Reforzando lo dicho, las sentencias son decisiones de la o del juzgador acerca del asunto o asuntos sustanciales del proceso. En palabras de Aldo Baere, “la sentencia en firme es inimpugnable en cuanto ha precluido todas las impugnaciones, es decir, no pueden oponerse contra ellas más recursos que puedan modificarla, en el mismo proceso o en otro futuro. También, es inmutable o inmodificable y consiste en que en ningún caso, de oficio o a petición de parte, otra autoridad podrá alterar los términos de una sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada. La coercibilidad o imperatividad implica que la sentencia, básicamente de condena, es susceptible de ejecución procesal forzada, a pedido del ejecutante.” (Teoría General del Proceso, Tomo III, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1992, pp. 436-437) por lo que, en ningún caso, una ordenanza puede modificar lo dispuesto por el juzgador quien, a través de su sentencia, da cumplimiento con lo establecido en la ley.</p>			x	De conformidad al COOTAD, y en función del principio de autonomía, es potestad del DMQ la regulación y el control del suelo, por tanto se determina que todo proceso de habilitación de suelo debe contemplar la entrega de áreas verdes, con las excepciones establecidas en el ordenamiento jurídico metropolitano. Se diferencian los artículos respecto de autorizaciones administrativas y decisiones judiciales.
9	<p>En el artículo innumerado 289, numeral 4, literal b), se establece: “Los administrados que subdividen los inmuebles en suelo rural, deberán justificar con los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en caso de venta las promesas de compra venta notariada de todos los lotes de terreno propuestos para la subdivisión. Los administrados a quienes se les haya otorgado la Licencia Metropolitana Urbanística tendrán el plazo de un año para entregar a la Autoridad Administrativa Otorgante las Escrituras Públicas de la venta de los lotes o de la donación. Hasta que no se presente estos documentos, los administrados no podrán practicar un nuevo proceso de fraccionamiento en los lotes.”</p> <p>Se debe aclarar quién será el obligado a presentar los documentos, pues en caso de que esta obligación se la realice a los nuevos propietarios, sería imposible que aquellos obtengan las Escrituras Públicas de sus vecinos.</p>	x			Se acoge la observación y se ajusta el texto del artículo para señalar que es la persona a quien se le extiende la licencias la responsable de entrega la documentación.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
<p>10</p>	<p>Artículo innumerado 289. Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.-</p> <p>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 administrador, 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:</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>Comentario 1: No se entiende la diferencia entre los dos casos, los dos hablan de urbanizaciones.</p> <p>.... 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%</p> <p>Comentario 2: ¿Por qué si ya entregó el área verde el lote madre?</p> <p>4.- No se exigirá la contribución de área verde pública o el pago en valor monetario correspondiente, en los siguientes casos:</p> <p>a) Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destine para urbanización.</p> <p>Comentario 3: ¿Urbanización entendida como el proceso de habilitación que aprueba la STHV?</p> <p>b) Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán justificar con los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, a fin de comprobar justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en caso de venta las promesas de compra venta notariada de todos los lotes de terreno propuestos para la subdivisión.</p> <p>Comentario 4: ¿Por qué tendrían que justificar en la subdivisión si lo que dice en el literal anterior es que no se tiene que entregar área verde a excepción de las urbanizaciones?</p> <p>Los administrados a quienes se les haya otorgado la Licencia Metropolitana Urbanística tendrán el plazo de un año para entregar a la Autoridad Administrativa Otorgante las Escrituras Públicas de la venta de los lotes o de la donación. Hasta que no se presente estos documentos, los administrados no podrán practicar un nuevo proceso de fraccionamiento en los lotes.</p> <p>Comentario 5: Hay muchas razones por las cuales este plazo podría no cumplirse, empezando con que no tiene concordancia con los plazos de la LMU10. Cuando la garantía de las obras es hipoteca sobre el predio madre, no se puede otorgar las compraventas hasta que no se levante la hipoteca global. No puede ponerse un plazo discrecional. Se debe pensar en otra forma de verificación. Adicionalmente, ¿quién va a verificar, cuál es el procedimiento?</p> <p>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</p>		x		<p>Comentario 1: el primera caso se refiere a subdivisiones y el segundo a urbanizaciones.</p> <p>Comentario 2: la contribución de de área verde que proviene de una autorización de fraccionamiento otorgada al administrador, mientras el administrador siga siendo el mismo, y los lotes a fraccionarse provengan del mismo lote original, no se requiere volver a contribuir. El momento en que el propietario deja de ser el mismo, es un proceso nuevo de fraccionamiento y debe volver a contribuir.</p> <p>Comentario 4: deben justificar, ya que los fraccionamientos deben contribuir con área verde, con las excepciones establecidas en la ley. Las excepciones definidas en la ley determina que se exoneran de la contribución en la ruralidad cuando sea para venta, donación o herencia, y los administrados están obligados a demostrar cualquiera de esta figuras para exonerarse.</p> <p>Comentario 5: Se acoge observación y se modifica el texto en la propuesta de ordenanza, eliminando la temporalidad y definiendo la condición de que sino se presentan los documentos que acrediten la venta o donación de todos los lotes, no se podrá ejecutar un nuevo proceso de fraccionamiento.</p> <p>Comentario 6: Se acepta, la observación planteada ya que el fraccionamiento no lo genera un trazado sino una vía existente o la ejecución de una vía.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
11	<p>Artículo innumerado 290. Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal.- "... No obstante, lo previsto en el párrafo anterior:</p> <p>a) Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta veinte grados, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluadas previamente por el órgano responsable de la gestión del riesgo.</p> <p>Comentario 1: Esto implica que siempre se va a necesitar un informe de gestión de riesgos si el área verde está pendiente?</p> <p>...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.</p> <p>Comentario 2: aclarar que tiene que estar aprobado el trazado vial</p> <p>.... 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.</p> <p>Comentario 3: Aclarar que no es una carga del propietario construir el equipamiento, solo entregar el suelo.</p> <p>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.</p> <p>Comentario 4: ¿por qué se haría esto posteriormente si los lotes municipales se catastran como parte del procedimiento de aprobación de la licencia?</p>		x		<p>Comentario 1: Es una excepción, y en ese caso se requiere el respectivo pronunciamiento de la autoridad competente.</p> <p>Comentario 2: Se acoge parcialmente y se actualiza el texto del proyecto de ordenanza para homologar la terminología ya utilizada, la cual es trazados viales aprobados</p> <p>Comentario 3: No se acoge el comentario ya que el texto es concordante con el artículo 424 del COOTAD.</p> <p>Comentario 4: No se acoge ya que la actualización del catastro, conforme lo establece la normativa metropolitana vigente, se lo puede hacer únicamente con título de propiedad, y este título se lo genera cuando se protocoliza e inscribe en el Registrador de la Propiedad.</p>
12	<p>En el literal d) del artículo innumerado 290 se recomienda añadir luego de la palabra "vía" la palabra "vehicular".</p>			x	<p>No se acoge ya que el texto se encuentra desarrollada conforme la normativa nacional y metropolitana vigente, y no existe la terminología de "vía vehicular"</p>
13	<p>Dentro del último inciso del artículo innumerado 290, es necesario que se elimine las palabras "para su posterior catastro", pues se entiende que esto cambia el actual flujo definido en el SLUM.</p>	x			<p>Se acoge la recomendación y se modifica la terminología, ya que el proceso al que se hace referencia no es de catastrar sino de que el municipio actualice permanentemente el inventario de bienes que le corresponden, provenientes de un proceso de fraccionamiento.</p>
14	<p>Artículo Innumerado 290.- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal.-</p> <p>Numeral 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, hacia los corredores verdes de la Red Verde Urbana". RECOMENDAMOS LA ELIMINACIÓN de este artículo, ya que la ubicación de las áreas verdes tanto para Urbanizaciones como para lotes individuales, está en función determinante de la forma del terreno y sus dimensiones, lógicamente a criterio del proyectista. Por ejemplo si un lote tiene un frente muy limitado la ocupación de área verde comunal sería un obstáculo para una buena solución del proyecto, así mismo si tenemos lotes con un gran frente y poco fondo, se estaría contrariando una adecuada ubicación de las áreas verdes ya que la razón principal de la edificación es el proyecto arquitectónico en un caso y la adecuada ubicación en caso de urbanizaciones. En definitiva, la ubicación óptima siempre estará en función de miles de formas y dimensiones de los lotes y mal se puede de antemano condicionar la ubicación de estas áreas por parte del Municipio.</p>	x			<p>Se acoge a razón de que existe un número mínimo de lotes dentro de la ciudad que cumplen con esta característica para ser habilitados, por ese motivo se busca incentivar los procesos de urbanización para disminuir los asentamientos humanos informales.</p>
15	<p>Es necesario que se indique ¿Cómo se va a garantizar que se cumpla el numeral 7? del artículo innumerado 291.</p>			x	<p>No es una observación, y el fondo está previsto en el artículo 424 del COOTAD</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
16	<p>En el Artículo Innumerado 291 se debe eliminar numeral 2 y 3 por referirse a Particiones judiciales y sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Estas dos, no son producto de una autorización administrativa sino judicial, por lo que no se puede contravenir o establecido en el artículo 424 del COOTAD. Las sentencias judiciales no pueden ser modificadas por una autoridad administrativa y su cumplimiento es obligatorio.</p> <p>Adjunto al presente, con el fin de sustentar de mejor manera lo dicho, remito copias deln Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2022-0593-O de 01 de julio de 2022, por medio del cual se remitió a la Secretaría General de Concejo el proyecto de Ordenanza reformatoria a los artículos antes mencionados.</p> <p>En el Artículo Innumerado 291, en el numeral 4, se debe aclarar que la compensación será en las subdivisiones con fines de partición hereditaria, donación o venta.</p> <p>Artículo innumerado 291. Casos de compensación para áreas verdes en subdivisiones.-</p> <p>Comentario: 1 ¿por qué se quito el supuesto de que el administrado solicite una subdivisión de un predio afectado por un trazado vial? Eso estaba en el proyecto anterior y es necesario volver a incluirlo porque es básico para evitar expropiaciones al municipio y destrabar predios si los propietarios quieren aportar ese suelo como parte de la entrega de áreas de la subdivisión</p> <p>... Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m2, la contribución del 15% del área útil urbanizable adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente. (Aumentar texto en rojo)</p> <p>5. El valor del suelo se calculará en función de la normativa metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bien en el Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>Comentario 2: ¿Quién hace la determinación del valor y cómo se cobra?</p>	x		x	<p>De conformidad al COOTAD, y en función del principio de autonomía, es potestad del DMQ la regulación y el control del suelo, por tanto se determina que todo proceso de habilitación de suelo debe contemplar la entrega de áreas verdes, con las excepciones establecidas en el ordenamiento jurídico metropolitano. Se diferencian los artículos respecto de autorizaciones administrativas y decisiones judiciales.</p> <p>Se realiza la corrección a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo</p>
18	<p>Artículo innumerado 293. Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Además se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.</p> <p>Comentario: Aclarar que estas áreas siguen siendo privadas.</p> <p>En el artículo 294 debería definirse claramente si es que las redes de infraestructura de telecomunicaciones que se entregará al Municipio, incluyen o excluyen las acometidas.</p>		x		<p>Comentario 1: no tiene relación con el articulado planteado.</p> <p>Comentario 2 y 3 se realizan las aclaraciones respectivas con el fin de mejorar la propuesta de Régimen de Suelo.</p>
19	<p>Artículo innumerado 293. Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Además se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.</p> <p>Comentario: Aclarar que estas áreas siguen siendo privadas.</p> <p>En el artículo 294 debería definirse claramente si es que las redes de infraestructura de telecomunicaciones que se entregará al Municipio, incluyen o excluyen las acometidas.</p>			x	<p>No se acoge ya que las afectaciones se encuentran determinadas por normativa nacional, la cual no puede ser regulada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.</p>
20	<p>Artículo innumerado 293. Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Además se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.</p> <p>Comentario: Aclarar que estas áreas siguen siendo privadas.</p> <p>En el artículo 294 debería definirse claramente si es que las redes de infraestructura de telecomunicaciones que se entregará al Municipio, incluyen o excluyen las acometidas.</p>			x	<p>Determinado en norma nacional y metropolitana vigente.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
21	<p>Artículo innumerado 294.- Redes de infraestructura.- Todos los proyectos de habilitación del suelo en suelo urbano y rural deberán sujetarse a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y obtener aprobación de las empresas públicas metropolitanas competentes, de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica y por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para la infraestructura de telecomunicaciones.</p> <p>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.</p> <p>Comentario 1: Debería definirse a que se refiere por redes de infraestructura de forma que quede claro cuales son las obligaciones al respecto para el administrado. Las RTAU no contemplan un mínimo de redes aceptable para aprobar o no un proyecto determinado.</p> <p>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.</p> <p>Comentario 2: No queda claro a que se refiere con "Básicas" y "factibles", las condiciones de la urbanización en la ruralidad no son iguales en todos los casos, se debería definir que se debe cumplir como red de infraestructura básica</p> <p>Comentario 3: Las RTAU lo van a definir?</p>		x		<p>Comentario 1: se acoge la observación ya que se modifica el texto para dejar explícitamente que los proyectos de infraestructura deben ser aprobados por las empresas públicas competentes en materia de materia de agua potable y alcantarillado, y energía eléctrica.</p> <p>Comentario 2: se acoge parcialmente la observación y se aclara que todo proceso debe cumplir con la normativa establecida, independientemente de que ejecute en suelo con clasificación urbana y rural.</p> <p>Comentario 3: Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo no lo van a definir, ya que las reglas que aplican se encuentran definidas por otra normativa nacional y metropolitana.</p>
22	<p>Artículo innumerado 295. Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.- Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en la ordenanza y/o resolución de aprobación, en caso de urbanizaciones, y en la licencia metropolitana urbanística, en caso de subdivisiones; y, deberán ser ejecutadas por los propietarios y/o promotores de las mencionadas habilitaciones de suelo.</p> <p>Comentario: El plazo de ejecución de las urbanizaciones y subdivisiones, debe estar vinculado a la licencia metropolitana urbanística, caso contrario, para las urbanizaciones existirá dos plazos el de la resolución aprobatoria y el de la LMU, generando incongruencia para su ejecución</p>		x		<p>Los plazos para la ejecución de obras se encuentra definida en el cronograma de ejecución de obras que constan en el acto administrativo de autorización, por este motivo se hace ajuste en el texto para que sea concordante con lo que señala el Libro de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas en el Código Municipal vigente para el Distrito Metropolitano de Quito</p>
23	<p>El artículo 295 respecto de los plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo, maneja plazos diferentes para la ejecución. Es necesario que se homologue los plazos de las licencias urbanísticas con aquellos que constan en las autorizaciones administrativas de su aprobación.</p>		x		<p>Los plazos para la ejecución de obras se encuentra definida en el cronograma de ejecución de obras que constan en el acto administrativo de autorización, por este motivo se hace ajuste en el texto para que sea concordante con lo que señala el Libro de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas en el Código Municipal vigente para el Distrito Metropolitano de Quito</p>
24	<p>En el Artículo Innumerado 296, se debería establecer la entidad municipal a la cual se le debe realizar la entrega de las áreas verdes (DMGBI) para que se pueda catastrar e ingresar al inventario de bienes de ésta.</p>		x		<p>La propuesta de ordenanza establece que el órgano administrativo responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación con el órgano administrativo responsable del catastro metropolitano y la administración zonal correspondiente, verificarán los lotes destinados a áreas verdes y áreas de equipamiento comunitario de acuerdo a los planos de urbanización o subdivisión aprobados, registrados, o licenciados, según sea el caso, para su posterior inventario.</p>
25	<p>En el Artículo Innumerado 296, se debería establecer la forma en que se debe entregar el bien a la entidad municipal correspondiente. Se sugiere que los bienes que pasen a ser áreas verdes, se entreguen a la municipalidad con un cerramiento provisional.</p>			x	<p>El artículo 417 del COOTAD establece que los bienes de uso público pueden usarse de manera directa, general y gratuita, por lo que no es posible establecer una disposición que implique el cerramiento de espacio público, y por lo tanto limite el uso conforme lo establecido en el COOTAD.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
26	<p>Artículo innumerado 296.- Recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunitario, vialidad e infraestructura.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las administraciones zonales en coordinación con las empresas públicas correspondientes, recibirá las obras de: áreas verdes, equipamiento comunitario, vialidad e infraestructura; de conformidad con los planos aprobados y resolución de aprobación para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en este Título, estas transferencias de dominio se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad.</p> <p>Comentario: La inscripción de la LMU10 en el Registro de la Propiedad es lo que perfecciona la transferencia de dominio. El artículo está mezclando recepción de obras con transferencia de dominio del suelo, se tiene que aclarar.</p>		x		El artículo en la propuesta de régimen de suelo ha sido reformado a fin de dar mayor claridad a la disposición
27	<p>Artículo innumerado 297. Habilitación de la edificación.- La edificación se habilitará en función de las normas de aprovechamiento urbanístico de edificabilidad, previstas en este régimen, el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.</p> <p>Comentario: Las edificaciones no se habilitan, se construyen. Es confuso porque la habilitación es otra cosa en esta norma. Cambiar de término.</p>	x			Permite dar mayor claridad al texto de la propuesta de Régimen de Suelo
28	<p>Artículo innumerado 298. Habilitación de suelo y edificación en zonas expuestas a amenazas.-</p> <p>Comentario 1: ¿Por qué se habla aquí de habilitación si todo el capítulo de habilitación es antes y este es el capítulo de edificación?</p> <p>...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.</p>		x		El artículo en la propuesta de régimen de suelo ha sido reformado a fin de dar mayor claridad a la disposición
29	<p>Comentario 2: Si van a revisar las entidades, tales estudios y documentos deben constituir la aplicación de reglas técnicas . ¿Cómo gestiona a través de las entidades? ¿Quién aprueba?</p> <p>Artículo innumerado 299. Casos particulares en que la edificabilidad asignada no es aplicable.-</p> <p>"... 2. Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote mínimo del código de edificabilidad asignado y su coeficiente de ocupación de suelo en planta baja sea mayor al 25%, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m², y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura establecidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, por el Polígono de Intervención Territorial, o zona en que se encuentren, y cumplirán las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. No se podrá construir en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección, y áreas de protección especial.</p> <p>Comentario: Es incorrecto, cual es el sentido de este numeral? 1. Porque se habla de 300m² de área bruta, cuando el código de edificabilidad establece área útiles? No explica que área útil se puede construir dentro de los 300m². 2. En suelo rural existe COS PB de 25%? Asumiendo que si, se refiere a la edificabilidad básica o general máxima?</p> <p>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.</p> <p>Comentario: Este texto no es necesario aquí.</p>		x		El artículo en la propuesta de régimen de suelo ha sido reformado a fin de dar mayor claridad a la disposición, en los casos que la edificabilidad no es aplicable.
30	<p>Artículo innumerado 300. Deber de conservar y situación de ruina.- "...Las administraciones zonales, en colaboración con el órgano responsable del control, deberán identificar y determinar técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, a través de una resolución administrativa del órgano responsable del control."</p> <p>Comentario: Esto no es competencia de la AMC</p>		x		Una ordenanza metropolitana puede asignar responsabilidades y atribuciones, por lo tanto se asigna a las administraciones zonales.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
31	<p>Artículo innumerado 301.- De la propiedad horizontal.- "... 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."</p> <p>Comentario 1: Este párrafo menciona que los proyectos a "ser o no" declarados en PH, es decir todo tipo de edificación?</p> <p>- Aquellos que no son PH, no deberían estar mencionados en este artículo</p> <p>- Se determina que la distancia entre bloques se reduce a 3 m?</p> <p>Comentario 2: Esta condición no es clara, se determinara en las RTAU? es decir como se verifica si tiene o no condiciones de ventilación e iluminación adecuadas?</p>		x		<p>Comentario 1: No se acoge la observación, ya que un proyecto arquitectónico debe cumplir con la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento.</p> <p>Comentario 2: Se acoge la observación, ya que la distancia entre bloques se encuentra definida en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, por lo cual se borra este texto.</p>
32	<p>Artículo innumerado 301.- De la propiedad horizontal.</p> <p>Es conveniente que el Municipio aclare el alcance en la aplicación de las Alicuotas en el Documento de Habilitación PROPIEDAD HORIZONTAL, bajo los siguientes razonamientos:</p> <p>Todas las propiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal sufren una serie inequidades en el pago de expensas, pues en la actualidad las alicuotas determinadas por el Municipio se establecen por relación de áreas de cada departamento incluyendo terrazas, bodegas, estacionamientos, etc. a un mismo valor, situación que produce tremendas injusticias que afecta directamente a los propietarios y colateralmente a la comercialización de este tipo de propiedades por el alto costo de las expensas, a continuación ponemos un ejemplo ilustrativo del problema:</p> <p>Tenemos un departamento de 50 m2 con un terraza de 60 m2, el propietario tendrá que pagar igualmente por la terraza más el departamento, a sabiendas que la terraza tiene un valor completamente más bajo, si este caso comparamos con otro departamento del mismo edificio que tenga 100 m2, éste pagará mucho menos que el departamento de 60 metros del primer caso, produciéndose lógicamente la inconformidad del pago de expensas que se tiene que cubrir en el primer caso ocasionando situaciones muy complicadas y que en muchos casos ha llegado a instancias judiciales, pero justamente estas distorsiones fueron analizadas en las últimas reformas de la Ley de Propiedad Horizontal, que en los artículos 5 y 20 regulan el pago de expensas en base al valor de los locales, artículos que detallamos a continuación:</p> <p>Art. 5. "Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso, departamento o local, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes."</p> <p>Art. 20." Se tendrá como valor de cada piso, departamento o local, el precio del avalúo municipal."</p> <p>PROPONEMOS que se incluya el siguiente texto: "Las edificaciones declaradas En Propiedad Horizontal, deben incluir en su reglamento de Copropiedad una disposición que indique claramente que, para el pago de las expensas se tomará en cuenta los artículos 4 y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, obligación que será verificada por el Registro de la Propiedad, previo a su inscripción."</p>			x	<p>La ley de Propiedad horizontal y su reglamento, regulan las condiciones de Propiedad Horizontal por lo que no le corresponde al Municipio de Quito establecer determinaciones sobre lo que regula la normativa nacional.</p>
33	<p>En el artículo innumerado 308.- Áreas de protección de quebradas.- En el numeral 5 del proyecto de ordenanza, dice "Para la habilitación de suelo y edificación en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá, además de los informes correspondientes, el informe del órgano responsable de la gestión de riesgos, sobre el estado de la propiedad y área rellenada e informe favorable de la empresa pública metropolitana competente." . Sugiero se elimine este numeral por ir en contra de lo que manda el COOTAD en el artículo 432, en el cual no se permite obras en quebradas a excepción que sean para uso público. Nota: A referirse quebradas debe entenderse que son tanto las quebradas abiertas como las quebradas rellenas.</p> <p>Así mismo, en el numeral 6 del mencionado artículo debe eliminarse la posibilidad de construcción de edificación en las áreas existentes correspondientes a rellenos de quebrada que hayan sido adjudicadas por la municipalidad, por ir en contra de lo que manda el COOTAD en el artículo 432</p>			x	<p>El artículo 432 del COOTAD no se refiere a quebradas rellenas. En la propuesta de Régimen de suelo se establece como infracción grave a la ejecución de obras en rellenos de quebrada.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
34	<p>En el artículo 308, numeral 3, se debe considerar que hay lotes exiguos, de anchos limitados, que colindan con quebradas, en los cuales las vías de acceso se deben hacer por el área de protección, caso contrario quedarían inhabilitados.</p> <p>Esto se puede hacer siempre y cuando el planteamiento de las infraestructuras viales se haga de forma técnica, con los estudios de estabilización de suelo y taludes.</p> <p>Se sugiere eliminar esta restricción.</p>			x	Existe una prohibición expresa en el régimen de suelo y en el estándar de edificabilidad aprobado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, para impermeabilizar el suelo. De igual manera la propuesta de ordenanza verde-azul establece protección a las quebradas.
35	<p>En el artículo 308, numeral 6 debería permitir la habilitación de espacios públicos y espacios para la recuperación paisajística bajo condiciones compatibles con la Protección Ecológica. Ej: Parque lineal</p>		x		Existe una prohibición expresa en el régimen de suelo y en el estándar de edificabilidad aprobado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, para impermeabilizar el suelo. De igual manera la propuesta de ordenanza verde-azul establece protección a las quebradas. En ese sentido se permiten actividades de protección y recuperación ecológica.
36	<p>¿Se va a seguir utilizando la palabra zonificación?, si la respuesta es NO, revisar el artículo innumerado 103, y numeral 2 del artículo innumerado 283, ya que no se debería utilizar la palabra zonificación, lo correcto es aprovechamiento urbanístico o en su defecto clasificación, uso, ocupación o edificabilidad.</p> <p>Artículo innumerado 317. Accesibilidad universal (supresión de barreras arquitectónicas).-</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Comentario: Esto es una definición, probablemente no debería estar en este artículo</p> <p>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.</p> <p>Comentario: debería decir, urbano y arquitectónico</p>	x			Se revisa integralmente el texto de la propuesta de Régimen Administrativo del Suelo.
37	<p>Artículo innumerado 339. Aprobación de los trazados viales.- Los trazados viales propuestos por las administraciones zonales y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas que sean resultado de la planificación de vías proyectadas que consten en un instrumento debidamente aprobado por el Concejo Metropolitano, serán revisados y aprobados por el órgano responsable de la movilidad, a través de resolución administrativa, previo informe de cumplimiento de reglas técnicas emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>Comentario: El artículo dice que los trazados viales serán aprobados por el Concejo Metropolitano, y luego repite que serán aprobados por la Sec Mov. No es claro y se presta a confusión.</p>		x		El concepto de accesibilidad universal ya se encuentra previsto en otros instrumentos normativos, por lo que no se requiere la definición propia en el Régimen Administrativo del Suelo. Por otro lado, en el segundo párrafo se especifica que se tratan de proyectos urbanos y arquitectónicos.
38	<p>Respecto a los trazados viales establecidos en el artículo 338, debería establecerse que para que estos se aprueben debe obligatoriamente efectuarse una declaratoria de utilidad pública del suelo requerido para ejecutar la vía, para que puedan los órganos metropolitanos puedan introducirlo en su presupuesto anual.</p> <p>Artículo innumerado 340. Elementos de la infraestructura vial.- "... 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."</p> <p>Comentario: La obligación de soterramiento es costosa y no siempre necesaria, se puede construir infraestructura aérea si es ordenada o puede ser parcialmente soterrada, es decir, se puede soterrar la infraestructura de redes y no eléctrica por ejemplo. Esto afecta el costo de proyectos inmobiliarios pero también las construcciones hechas por eppmop afectando el costo de estas intervenciones. Esto debería contar con estudios previos que cuenten con la viabilidad de esta infraestructura.</p>		x		Se acoge parcialmente la observación, se cambia la estructura del texto para dar más claridad.
39	<p>La ordenanza de soterramiento indica que todo el DMQ se debe hacer soterramiento. Lo cual se ata con varios acuerdos ministeriales que obligan el soterramiento en proyectos nuevos.</p>			x	La ordenanza de soterramiento indica que todo el DMQ se debe hacer soterramiento. Lo cual se ata con varios acuerdos ministeriales que obligan el soterramiento en proyectos nuevos.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
40	<p>Artículo innumerado 341. Replanteo Vial.- Comentario: Se tiene que incorporar un artículo después de replanteo vial sobre el reconocimiento de vías existentes, porque no existe en la normativa municipal vigente un proceso administrativo para que el municipio apruebe las vías que por el su uso y el paso del tiempo, ya se convirtieron en vías públicas</p> <p>Los replanteos viales para vías locales de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, serán emitidos por las Administraciones Zonales dentro del ámbito de su circunscripción territorial. Para las vías arteriales, expresas y colectoras de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, el replanteo vial será emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.</p> <p>Comentario 2: La definición de los replanteos viales debería ser emitida por la entidad responsable de la normativitécnica, la epmmop es un órgano ejecutor más no normativo.</p>		x		Se acoge parcialmente: se aclara que el replanteo vial es un informe pero se mantiene que es de competencia de las Administraciones Zonales para vías de escala local, y para todas las demás es la EPMMP.
41	<p>En lo que refiere al replanteo vial definido en el artículo 341, debería aclararse cuando este es necesario para un administrado. Propongo un ejemplo, ¿se requiere un replanteo vial cuando existe un trazado vial aprobado por el concejo mediante resolución, pero que no se ha declarado todavía de utilidad pública y se ha expropiado el suelo para construir dichas vías? ¿El replanteo vial se lo otorga a partir de lo que está construido o de la vía aprobada? ¿Cuáles son los requisitos para solicitar un replanteo vial, de conformidad a la LOOETA que exige que estos consten por ordenanza y no por un acto de jerarquía inferior?</p> <p>Finalmente, respecto a la Disposición Transitoria Quinta que establece: <i>“En el plazo de sesenta (60) días contados a partir de la expedición de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria elaborará el procedimiento para efectuar el cobro monetario equivalente al porcentaje de áreas verdes de aquellos asentamientos humanos de hecho que no hayan sido declarados de interés social.</i></p> <p>Observación: Hay que considerar que un grupo de asentamientos regularizados no fueron declarados de interés social, debido a que varios de estos asentamientos, disponían de área verde igual o inferior al porcentaje exigible, por lo que no se requirió declararlos de interés social y por lo tanto no requerían exoneración de áreas verdes, a mi juicio no debió considerarse como único criterio tener o no área verde para declararlos de interés social.</p> <p>La disposición transitoria quinta castiga económicamente a quienes no pudieron dejar el porcentaje establecido, a pesar de que cuentan con las condiciones para ser declarados de interés social, por lo tanto, la disposición debe encaminarse a la identificación de los asentamientos no declarados de interés social y su posterior declaratoria, o en su defecto, bajo un informe de la UERB identificando los asentamientos no declarados de interés social, justificar su declaratoria y proceder con su declaratoria de interés social en este mismo cuerpo normativo</p>			x	No se acoge la observación porque los requisitos se encuentran definidos en uno de los anexos del proyecto de ordenanza.
42	<p>La disposición transitoria quinta castiga económicamente a quienes no pudieron dejar el porcentaje establecido, a pesar de que cuentan con las condiciones para ser declarados de interés social, por lo tanto, la disposición debe encaminarse a la identificación de los asentamientos no declarados de interés social y su posterior declaratoria, o en su defecto, bajo un informe de la UERB identificando los asentamientos no declarados de interés social, justificar su declaratoria y proceder con su declaratoria de interés social en este mismo cuerpo normativo</p>			x	La disponibilidad de área verde no es el único requisito para la declaración como de interés social. Los fraccionamientos requieren la cesión de un porcentaje de áreas verdes y esta disposición permite que se pueda cumplir conforme lo establece el COOTAD.
43	<p>Se recomienda eliminar la séptima disposición reformativa ya que por la complejidad e impactos al ambiente, movilidad, etc., que conlleven los proyectos superiores a 10.000 m2 de construcción, requiere que sea contemplados dentro de los procedimientos administrativos especiales y no ordinarios.</p>			x	Conforme lo establece la LOOETA no se pueden pedir más requisitos de los establecidos en norma. En este contexto los proyectos de más de 10 000 metros cuadrados ya tienen definida la norma que deben cumplir, por lo tanto no se puede solicitar más requisitos de los ya definidos, por lo tanto las entidades colaboradoras pueden revisar proyectos de más de 10.0000 m2 de la mismas manera que ya lo hacen con proyectos de metraje inferior.
44	<p>Sugiero que se eliminen las disposiciones reformativas sexta y séptima, en el primer caso porque se excluye que este procedimiento especial de licenciamiento sea conocido por el Concejo Metropolitano, sin existir una justificación técnica ni legal; y en el segundo caso, ya que al eliminar esta condición para edificaciones superiores a 10.000 m2, se lo estaría contemplando como un proceso ordinario de licenciamiento, lo que le “evitaría” que para esa escala de proyectos urbanísticos, se soliciten varios informes importantes necesarios como el de movilidad, ambiental, EPMAPS, ETC, por la magnitud del proyecto.</p>			x	Para el caso de la primera observación es preciso señalar que el artículo 472 del COOTAD establece claramente que el autorizar fraccionamientos es competencia del ejecutivo del GAD cantonal, por tal motivo no se está quitando una competencia al concejo, sino que se armoniza nuestras ordenanzas con norma superior. Para el segundo caso, conforme lo establece la LOOETA no se pueden pedir más requisitos de los establecidos en norma. En este contexto los proyectos de más de 10 000 metros cuadrados ya tienen definida la norma que deben cumplir, por lo tanto no se puede solicitar más requisitos de los ya definidos, por lo tanto las entidades colaboradoras pueden revisar proyectos de más de 10.0000 m2 de la mismas manera que ya lo hacen con proyectos de metraje inferior.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
45	<p>Artículo innumerado 288. Por regla general el área de derecho de vía es privadolhasta que se realice la expropiación, hay que dar lavuelta la redacción del artículo. ¿Qué es desarrollopaisajístico y cómo eso entra dentro del concepto del derecho de vía? El cerramiento de los inmuebles notiene que respetar el derecho de vía hasta que no seexpropie o se apruebe una servidumbre de paso. Loúnico que sí determina el derecho de vía es el retiro deconstrucción. La redacción de este artículo generaconfusiones y atenta contra el derecho a la propiedadprivada.</p> <p style="text-align: center;">MESA 4</p>			x	No se acoge esta observación ya que la definición que se muestra en el proyecto de ordenanza se obtiene de la Ley de Infraestructura Vial.
1	<p>Art. innumerado 126.- Agrega al final del artículo innumerado 126, “siempre y cuando se haga sin una unidad de actuación urbanística”, conforme el artículo 57 de la LOOTUGS, y desarrollar cargas directas e indirectas.</p>			x	Conforme el Artículo 45 de la LOOTUGS y lo establecido en el COOTAD, las obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional vigente, como la cesión de áreas verdes en fraccionamientos no se pueden considerar como carga en el reparto de cargas y beneficios
2	<p>Art. innumerado 129.- En el inciso segundo del artículo 129, considero que debería evaluarse usar la palabra fuentes oficiales nacionales o metropolitanas, y determinar qué tipos de actos son estas “fuentes”. ¿Una fuente podría ser una publicación, sin la necesidad de que la expida un acto administrativo? ¿Qué ocurriría si existe un valor más alto en los precios unitarios de la EPMMP y un valor más bajo en una fuente oficial del MIDUVI? ¿Cómo se resolvería esta contradicción?</p>	x			Se propone que para el cálculo de las cargas, se utilizarán los precios unitarios determinados por las entidades competentes en función del ámbito de la intervención de la obra a ejecutarse, y/o el valor catastral del suelo.
3	<p>Artículo innumerado 128. Cargas locales.- "...Las cesiones obligatorias de suelo establecidas en el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización no se considerarán como cargas locales."</p> <p>Comentario 1: Esto podría considerarse de forma que se incluya esto como una carga aceptable dentro del esquema de cargas y beneficios. El costo y esfuerzo económico que implica es considerable y mas cuando los predios a ser divididos son muy grandes. Ej: Un predio de 10000m2 con costo por m2 de 200 dólares, la subdivisión implica 1500m2, lo que representa 300.000\$</p> <p>Comentario 2: Adicionalmente se el impondría cargas adicionales, reduciendo la rentabilidad posible del predio y en consecuencia incentivando la aplicación de otras estrategias de urbanización como la PH, que se ha demostrado que tiene efectos negativos en el desarrollo.</p>			x	Conforme el Artículo 45 de la LOOTUGS y lo establecido en el COOTAD, las obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional vigente, como la cesión de áreas verdes en fraccionamientos no se pueden considerar como carga en el reparto de cargas y beneficios
4	<p>Artículo innumerado 129. Cálculo de cargas y beneficios.- Para el cálculo de beneficios generados por la asignación del mayor aprovechamiento del suelo a través de la transformación de la clasificación del suelo, la modificación del uso del suelo, el cambio de lote mínimo en el código de edificabilidad y/o el incremento de edificabilidad se utilizará la fórmula de la concesión onerosa de derechos establecida en la Sección 4 del anexo No. 01 !De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos” del presente Título.</p> <p>Comentario: Esto puede ser no adecuado, el ejercicio de cálculo de cargas y beneficios se define en función de una serie de condiciones locales en el área de implementación del plan, el establecer un valor equivalente a la COD, desvirtúa e incluso imposibilita alcanzar el equilibrio de cargas y beneficios. Es decir, puede que las cargas sean mucho más altas que los beneficios calculados o al contrario que las cargas sean menores que los beneficios, pero dado que se le asigna un valor específico, la diferencia la debería cubrir la ciudad. En su defecto implica que puede inviabilizar el proyecto.</p>		x		De conformidad con lo establecido en el Anexo No.1 "De la aplicabilidad de la concesión onerosa de derechos y cargas y beneficios", se propone lo siguiente: "El cálculo de los beneficios generados en los planes parciales y unidades de actuación urbanística por la asignación del mayor aprovechamiento del suelo por de la transformación de la clasificación del suelo, la modificación del uso del suelo, el cambio de lote mínimo en el código de edificabilidad y/o el incremento de edificabilidad, se lo realizará aplicando cada uno de los elementos de la fórmula de la concesión onerosa de derechos que para el efecto han sido planteados.", en concordancia en el párrafo segundo del Artículo 49 de la LOOTUGS
5	<p>Artículo innumerado 130. Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.- "... Se aplicará el cobro a través de contribución especial de mejoras, en los casos previstos en la normativa metropolitana vigente"</p> <p>Comentario: La naturaleza del CEM es distinta a las de los instrumentos de financiamiento?</p>			x	No es una observación sobre el articulado. Cabe señalar que de conformidad al artículo 569 del COOTAD y 1661 del Código Municipal el objeto de la Contribución Especial de Mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
6	<p>Artículo innumerado 131. Formas de pago del valor de la carga urbana.- "...El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda definirá los parámetros y procedimientos para las formas de pago del valor de la carga urbana."</p> <p>Comentario: Esto se consulto durante las reuniones mantenidas, debería incorporarse en la reglamentación secundaria relacionada al cobro de la COD y los procedimientos requeridos para el funcionamiento del Operador Urbano. Cuál es el nivel de avance al respecto?</p>			x	La propuesta establece que el órgano encargado de la operación urbana, definirá las condiciones y procedimientos para el pago del valor de las cargas establecidas, por cuanto es la entidad encargada de garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.
7	<p>Artículo innumerado 132. Responsable de la gestión urbana e inmobiliaria para el reparto equitativo de las cargas y beneficios.- Para los procesos de distribución o reparto equitativo de cargas y beneficios, el operador urbano será el órgano responsable de llevar a cabo y garantizará la ejecución de los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>Comentario: Esto no es competencia del Operador Urbano, debería ser la AMC quien garantice el cumplimiento de las obligaciones en las operaciones urbanas. El Operador Urbano debería encargarse de la coordinación y gestión, dentro de las condiciones específicas establecidas para una UAU o un Plan.</p>			x	El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de gestionar y garantizar el cumplimiento, la distribución y el reparto equitativo de cargas y beneficios, pues es el ente gestor de las Unidades de Actuación Urbanística. No es competencia de la AMC por cuanto no existe un procedimiento sancionatorio derivado de una infracción.
8	<p>Artículo innumerado 134. Iniciativa de las Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística en planes parciales podrán ser motivadas por:</p> <p>a) La administración pública;</p> <p>b) Los propietarios del suelo incluidos en el plan parcial;</p> <p>Comentario: Para activar la iniciativa por parte de privados, es importante establecer una forma de que la se motive por un % mayoritario de los propietarios del suelo. La aceptación absoluta de los propietarios del suelo puede limitar la iniciativa, la que puede ser positiva para la ciudad. Se puede sugerir que sea mayor al 50% de los propietarios."</p> <p>Art. innumerado 134.- Iniciativa de las Unidades de Actuación Urbanística. - Las unidades de actuación urbanística en planes parciales podrán ser motivadas por:</p>		x		La propuesta del Régimen Administrativo del Suelo, en el articulado respecto de la conformidad de los propietarios de suelo, establece que cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación urbanística deberán manifestar su conformidad a la iniciativa los que sean titulares de al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie de la unidad a través de una declaración juramentada.
9	<p>a) La administración pública;</p> <p>b) Los propietarios del suelo incluidos en el plan parcial;</p> <p>c) La persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.</p> <p>Las unidades de actuación urbanística en el Plan de Uso y Gestión de Suelo serán motivadas por la administración pública.</p> <p>Observación: La LOOTUGS dice que las UAU, pueden ser de iniciativa pública y privada, el RS, dice que solo las UAU en Planes Parciales pueden ser de iniciativa pública y privada, ¿Por qué la distinción?, ¿Qué pasa con los simples fraccionamientos, deben enmarcarse en una UAU y debe tener la iniciativa pública?</p>		x		Respecto del comentario 1, en cumplimiento de lo que establece el artículo 52 de la LOOTUGS la propuesta de Régimen de Suelo establece que las Unidades de Actuación Urbanística, podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta, para el PUGS y planes parciales.
10	<p>"Art. innumerado 136.- Derechos de los propietarios de suelo de una Unidad de Actuación Urbanística.- Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado, de acuerdo con el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>Observación: Elimina la posibilidad de" 2. Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística." Establecido en el art. 51 de la LOOTUGS" "</p>		x		Respecto del comentario 2, el artículo 57 de la LOOTUGS establece que el fraccionamiento se puede hacer dentro y fuera de una Unidad de Actuación Urbanística.
11	<p>Artículo innumerado 142.- De la gestión de las Unidades de Actuación Urbanística.- La gestión de las unidades de actuación urbanística corresponde a la coordinación y propuesta del proyecto urbanístico, la aplicación de instrumentos de gestión, el modelo de financiamiento, y demás obligaciones que permitirán alcanzar los objetivos y el cumplimiento de la norma de aprovechamiento urbanístico asignado por el plan que las delimita.</p> <p>Comentario: Existe una confusión sobre la gestión de las UAU, es el Operador U el que gestiona? cuál es el alcance de la gestión? este párrafo define qué es el promotor del proyecto? cuando hay varios propietarios de la tierra, cuál es el responsable de la gestión?</p>	x			Se ha reformulado el texto de la Propuesta de Régimen de Suelo, con el fin de aclarar que la gestión de las unidades de actuación urbanística corresponde al desarrollo de la propuesta del proyecto urbanístico, del modelo de financiamiento y gestión, aplicación de instrumentos de gestión del suelo, a fin de alcanzar los objetivos de planificación.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
12	<p>Artículo innumerado 145. Aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística serán aprobadas por la máxima autoridad administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o su delegado, a través de una resolución administrativa.</p> <p>Comentario: No queda claro a qué se refiere con aprobación de la UAU, en artículos anteriores se habla de que la Aprobación y delimitación depende del PUGS o del Plan Parcial PP que la delimita, y se deben aprobar dentro de la misma ordenanza. En este caso, qué aprobaría la máxima autoridad?</p>			x	En la conformación de las UAU existen dos momentos: 1) La delimitación espacialmente por uno o varios lotes en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en el plan parcial y 2) La aprobación de la UAU mediante resolución.
13	<p>Art. innumerado 145.-En el artículo 145 se detalla que el Alcalde será quien apruebe la Unidad de Actuación Urbanística, pero no se especifica qué es lo que se estaría aprobando. ¿Se está aprobando el proyecto como tal, por lo que no cubría la emisión de una licencia? ¿O se estaría aprobando las cargas y beneficios propuestos y materializados en especie y dinero? Debería aclararse lo que conlleva la aprobación para que no exista lugar a interpretaciones erróneas. Adicionalmente, esto constituye un trámite administrativo para el promotor de la UAU, por lo que se requiere especificar los requisitos y términos o plazos exigidos para el trámite, de conformidad con la LOOETA.</p>			x	En la conformación de las UAU existen dos momentos: 1) La delimitación espacialmente por uno o varios lotes en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en el plan parcial y 2) La aprobación de la UAU mediante resolución.
14	<p>Artículo innumerado 146.- De la aprobación de las unidades de actuación urbanística en planes parciales de regularización prioritaria.- Las unidades de actuación urbanística determinadas en planes parciales de regularización prioritaria, serán aprobadas en la ordenanza del plan parcial y contendrán lo dispuesto en los artículos de la delimitación y aprobación de las unidades de actuación urbanística del presente parágrafo y lo dispuesto en el instructivo de planes parciales de regularización prioritaria desarrollado para el efecto.</p> <p>Comentario: Aquí vuelve a levantarse la pregunta, no es claro el proceso de aprobación de la UAU</p>			x	Se realiza una diferenciación respecto de las unidades de actuación urbanística en planes parciales de regularización prioritaria, en donde la UAU y el proyecto se aprueba en la ordenanza conforme se especifica en el instrumento de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.
15	<p>"Art. innumerado 150.- 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.</p> <p>Observación: aparte de que este instrumento no está desarrollado, se copia solo el 50% del artículo de la LOOTUGS"</p>		x		Se propone eliminar el instrumento de cooperación entre partícipes del Régimen Administrativo del Suelo, por cuanto ya está previsto en la LOOTUGS, y ni la referida ley ni su reglamento no establecen el alcance y naturaleza del instrumento.
16	<p>Artículo innumerado 154. Vigencia de las Unidades de Actuación Urbanística aprobadas.- Las unidades de actuación urbanística estarán vigentes durante el plazo previsto en la Resolución Administrativa que las aprueba.</p> <p>Comentario: a qué se refiere con Vigencia? cuando se aprueba una UAU, en un PP, la vigencia depende del cumplimiento de las obligaciones y los derechos, y cualquier modificación debería estar sujeta a la modificación de la Ordenanza del PP</p>		x		No se plantea un articulado de vigencia de las Unidades de Actuación Urbanística; se propone que la resolución que aprueba las Unidades de Actuación Urbanística establezca el plazo para el cumplimiento de cargas urbanísticas.
17	<p>Artículo Innumerado 157.- Reajuste de terrenos. - El reajuste de terrenos permite agrupar varios lotes con el fin de reconfigurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.</p> <p>Comentario: La denominación "reajuste de terreno" en el contexto de este artículo, es inexacta, pues ello podría implicar redimensionamiento de la superficie de los terrenos. En el sentido del artículo, lo que se buscaría más bien es una "reestructuración parcelaria", lo cual implica una nueva división o agrupamiento de terrenos. Por este motivo sugiero que el epígrafe lleve por título "Reestructuración Parcelaria" y en el contenido se realice el mismo cambio.</p>			x	No se acoge, porque el reajuste de terrenos y la reestructuración parcelaria son dos instrumentos distintos. El primero conforme lo establece la normativa nacional, la definición del reajuste de terrenos comprende la unificación de lotes y su posterior fraccionamiento. Por otro lado, la reestructuración parcelaria tiene el propósito de generar re linderaciones o corregir imperfecciones en los predios, sin generar un nuevo fraccionamiento de los lotes involucrados
18	<p>Artículo Innumerado 160.- 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.</p> <p>Los administrados que apliquen a este instrumento recibirán incentivos en el aprovechamiento urbanístico, los mismos que se detallarán en el instructivo de aplicación emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>Comentario: La consecuencia jurídica prevista en este artículo ante el vencimiento de los plazos para construir o urbanizar, podrían incurrir en un exceso normativo que podría afectar el derecho constitucional a la propiedad. Las circunstancias personales, familiares o empresariales que impiden construir o urbanizar no deberían ser sancionadas con una venta forzosa.</p>			x	No se acoge, ya que la observación planteada no tiene relación con la integración inmobiliaria, motivo por el cual no se emite justificación

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
19	<p>Art. innumerado 161.- Integración inmobiliaria.- Antes del último párrafo RECOMENDAMOS INSERTAR el siguiente texto: "Los lotes cuya superficie total sea igual o mayor a dos (2) lotes mínimos de la zonificación asignada, tendrán un incremento de edificabilidad de máximo 3% en el COS PB. El volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS Planta Baja incrementado por el número de pisos asignados en la zonificación." Sugerimos la inclusión de esta disposición, porque se estaría incentivando la integración parcelaria que permitirá una mayor densificación y en especial, se estaría cumpliendo los incentivos que se determinan en los párrafos anteriores de esta disposición, SE ACLARA QUE ESTA NORMA YA CONSTABA EN EL PUOS CON BUEN ÉXITO EN SU APLICACIÓN."</p>			x	No se acoge la observación, porque en la propuesta ordenanza no se prevén incentivos para la integración inmobiliaria. El incremento de edificabilidad se encuentra regulado en capítulo sobre la Edificabilidad, siempre que se pague concesión onerosa de derechos y se cumplan los estándares urbanísticos.
20	<p>Artículo innumerado 161.- Integración inmobiliaria.- La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área, a través de la unión de dos o más lotes públicos y/o privados, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico.</p> <p>Comentario: Conforme el artículo 56 de la LOOTUGS se debe especificar que la integración inmobiliaria se puede realizar por plan parcial o a través de unidad de actuación urbanística</p>			x	El artículo 56 de la LOOTUGS establece que la integración inmobiliaria se podrá realizar dentro de una Unidad de Actuación Urbanística y fuera. Lo cual se especifica en la Propuesta del Régimen de Suelo, en el ámbito de aplicación de la integración inmobiliaria.
21	<p>Artículo innumerado 161.-El articulado innumerado 161 de integración inmobiliaria debe indicar, conforme lo dispone el artículo 56 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que la configuración física y espacial de un área (integración inmobiliaria), se puede hacer por plan parcial o a través de una unidad de actuación urbanística. Esta incorporación del lineamiento legal que antecede, en el artículo del instrumento de integración inmobiliaria, es esencial para que el administrado tenga claridad en la forma de aplicar este instrumento.</p>			x	El artículo 56 de la LOOTUGS establece que la integración inmobiliaria se podrá realizar dentro de una Unidad de Actuación Urbanística y fuera. Lo cual se especifica en la Propuesta del Régimen de Suelo, en el ámbito de aplicación de la integración inmobiliaria.
22	<p>Artículo innumerado. 162. Ambito de aplicación.- Se realizará en predios privados y/o públicos contiguos, sean de uno o varios propietarios, en clasificación de suelo urbano o rural. Estos predios podrán formar parte de un plan parcial y de una unidad de actuación urbanística.</p> <p>Comentario: Conforme el artículo 56 de la LOOTUGS, el instrumento de integración inmobiliaria se puede realizar a través de plan parcial o unidad de actuación urbanística, no dice que el predio puede ser parte de un plan parcial o unidad de actuación urbanística para aplicar el instrumento de integración inmobiliario, es incongruente y se contraponen con la LOOTUGS.</p>			x	El artículo 56 de la LOOTUGS establece que la integración inmobiliaria se podrá realizar dentro de una Unidad de Actuación Urbanística y fuera. Lo cual se especifica en la Propuesta del Régimen de Suelo, en el ámbito de aplicación de la integración inmobiliaria.
23	<p>Artículo innumerado 162.- La última oración del artículo innumerado 162 del ámbito de aplicación de la integración inmobiliaria, debe redactarse mejor o eliminarse, ya que conforme lo que establece el artículo 56 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, la integración inmobiliaria se puede realizar a través de plan parcial o una unidad de actuación urbanística, en predios privados o públicos. En ninguna parte de la LOOTUGS se dice que la integración inmobiliaria se puede hacer en predios que formen parte de un plan parcial o unidad de actuación urbanística. Se está interpretando de mala forma lo que dispone la LOOTUGS y se confunde la forma de aplicar este instrumento (plan parcial o unidad urbanística) con los predios que se pueden utilizar para la integración inmobiliaria (público o privado).</p>			x	El artículo 56 de la LOOTUGS establece que la integración inmobiliaria se podrá realizar dentro de una Unidad de Actuación Urbanística y fuera. Lo cual se especifica en la Propuesta del Régimen de Suelo, en el ámbito de aplicación de la integración inmobiliaria.
24	<p>Artículo innumerado 163. De la aplicación de la integración inmobiliaria.- " ... 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...."</p> <p>Comentario: Se están confundiendo las figuras jurídicas, una cosa es la integración de lotes determinado en el artículo 384 del COOTAD y otra cosa es el instrumento de integración inmobiliaria del artículo 56 de la LOOTUGS.</p>			x	La integración inmobiliaria y la unificación de lotes es el mismo instrumento, tal y como establece el artículo 483 del COOTAD y 56 de la LOOTUGS.
25	<p>Artículo innumerado 163.- En el artículo innumerado 163 de la aplicación de la integración inmobiliaria, en el tercer párrafo, se mezcla la figura de unificación de lotes con el instrumento de integración inmobiliaria. Se debe corregir la redacción y diferenciar estas dos figuras, porque son completamente diferentes conforme lo establecido en el artículo 384 del COOTAD y el artículo 56 de la LOOTUGS.</p>			x	La integración inmobiliaria y la unificación de lotes es el mismo instrumento, tal y como establece el artículo 483 del COOTAD y 56 de la LOOTUGS.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
26	Artículo innumerado 164.- En el artículo 165 del ámbito de aplicación del fraccionamiento, en la parte final debe redactarse mejor o eliminarse, ya que conforme lo que establece el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el fraccionamiento se puede realizar a través de plan parcial o una unidad de actuación urbanística, en predios privados o públicos. En ninguna parte de la LOOTUGS se dice que el fraccionamiento se puede hacer en predios que formen parte de un plan parcial o unidad de actuación urbanística. Se está interpretando de mala forma lo que dispone la LOOTUGS y se confunde la forma de aplicar este instrumento (plan parcial o unidad urbanística) con los predios que se pueden utilizar para el fraccionamiento (público o privado).			x	El artículo 57 de la LOOTUGS establece que el fraccionamiento se podrá realizar dentro o fuera de una Unidad de Actuación Urbanística. Lo cual se especifica en la Propuesta del Régimen de Suelo, en el ámbito de aplicación del instrumento.
27	Artículo innumerado 165.- Ámbito de aplicación.- El fraccionamiento se podrá realizar en lotes privados y/o públicos, en suelo con clasificación urbana o rural. Estos predios podrán formar parte de un plan parcial y de una unidad de actuación urbanística. Comentario: El artículo 57 de la LOOTUGS dice que el fraccionamiento se puede llevar a cabo mediante plan parcial o unidad de actuación urbanística, la forma de redacción hace entender que los predios que se van a fraccionar pueden formar parte de un plan parcial o de una unidad de actuación urbanística para el fraccionamiento. Es incongruente			x	El artículo 57 de la LOOTUGS establece que el fraccionamiento se podrá realizar dentro o fuera de una Unidad de Actuación Urbanística. Lo cual se especifica en la Propuesta del Régimen de Suelo, en el ámbito de aplicación del instrumento.
28	Art. innumerado 169.- La exclusión de los casos de área verde, artículo innumerado 169, no solo debe ser lo establecido en la propuesta de Ordenanza sin no establecer que se excluyen “otras previstas en la normativa vigente.”	x			Se establece la posibilidad de que la normativa nacional y metropolitana vigente establezcan otros casos de excepción.
29	Art. innumerado 172.- Sustituir la frase “no serán desafectados “del artículo innumerado 172 por “serán afectados”, o “mantendrán la afectación” Revisar el último párrafo del artículo innumerado 172, parece que no corresponde a este tema.			x	La propuesta de articulado ha sido redactada en función de lo que establece el artículo 61 de la LOOTUGS.
30	Art. Innumerado 172 y 173.- En relación al derecho de adquisición preferente, contenido en los artículos 172 y 173, se establece que el mecanismo para identificar y determinar los predios será una ordenanza. Esto lamentablemente surge del artículo 60 de la LOOTUGS que hace referencia también a una “ordenanza”. Considero que debería especificarse qué tipo de ordenanza, toda vez que en el Código Municipal consta en el artículo 2 todas las ordenanzas posibles, y no cabe una ordenanza de declaración del derecho de adquisición preferente. Sería necesario que se especifique si esta ordenanza hace referencia a un PUGS o un PUC, o es una ordenanza aparte. En estricto sentido, el derecho de adquisición preferente debería emitirse mediante una resolución del concejo metropolitano, ya que tiene efectos particulares y no generales, pero la LOOTUGS impide que sea mediante dicho acto legislativo.”	x			Se ha establecido que el Derecho de Adquisición Preferente será determinado mediante la ordenanza que apruebe el Plan del Uso y Gestión del Suelo o un plan urbanístico complementario.
31	Art. innumerado 176.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios y la normativa que los desarrolla, los predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deberán iniciar el proceso constructivo a través de la obtención de la licencia metropolitana urbanística en un plazo establecido que no será inferior a tres (3) años.		x		Ya que la urbanización es un proceso de habilitación de suelo se puede hablar de habilitación y construcción. Se ha modificado el texto en este sentido.
32	Observación. La LOOTUGS prevé este instrumento para Urbanización y construcción, el Régimen del Suelo solo para construcción. ¿Por qué la mutilación? Art. innumerado 195.- Bancos de suelos. Si bien la ordenanza establece los lineamientos generales del banco del suelo, hay que dar un paso más allá, mediante Oficio GADDMQ-DMGBI-2022-2373-O, 29 de junio de 2022 se informa a los concejales que se cuenta con un listado de 24 inmuebles susceptibles para el Banco de Suelos, ¿cómo se los va a incorporar al Banco de Suelos? Existe el acuerdo ministerial 034-19 y su reforma 008-2020 que establece los lineamientos para el funcionamiento de bancos de suelo que bien podría adaptarse a nuestra norma, el informe de factibilidad de ese reglamento concluye y recomienda que “Los lineamientos del banco de Suelo Nacional podrán ser considerados como insumo base para que los GAD municipales y metropolitanos conformen sus propios bancos de suelo.” Solicito se considere dicho insumo para desarrollar más a profundidad el Instrumento de Gestión de Suelo “Banco de Suelos”, así como también incorporar la posibilidad de que el banco de suelos pueda estar constituido no solo por lotes vacantes o baldíos, si no por bienes inmuebles municipales, conforme lo establece el artículo 70 de la LOOTUGS, incluidos lotes con edificaciones que no le reporten provecho al municipio.			x	El artículo respecto del concepto de banco de suelo establece que el mismo identificará y promoverá el desarrollo y uso eficiente de inmuebles de propiedad municipal en desuso y/o subutilizados, y priorizará su utilización para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios. Además, el Banco de suelos contempla el concepto, metodología, parámetros geográficos de evaluación de los lotes, proceso de validación a través de una comisión técnica, alineados a la normativa nacional vigente.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
33	<p>Ya que cualquier aprovechamiento adicional que se ejecute fuera de la asignación básica determinada del PUGS, está sujeta al cobro de concesión onerosa de derechos, al ser un instrumento de reparto de cargas y beneficios como lo manda la LOOTUGS artículo 72, y su Reglamento artículos 26 y 27, es necesario que en los literales 2, 3 y el último párrafo del artículo innumerado 96, se complementen con el siguiente texto: “los predios que se acopian a esta condición están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.”; el mismo texto debe añadirse al segundo párrafo del literal a) del artículo innumerado 207, y de igual forma para el literal c) sobre el mayor aprovechamiento de subsuelos, además se solicita que se añada al final de este literal, “se deberá garantizar condiciones óptimas de habitabilidad, como iluminación y ventilación”</p>		x		<p>Se ha incorporado en los artículos referentes a los tipos de edificabilidad, que las edificabilidades máximas están sujetas al pago de Concesión Onerosa de Derechos.</p>
34	<p>Art. innumerado 207.- Respecto a la fórmula de Concesión Onerosa de Derechos, del artículo innumerado 210, es importante que se añada al final del párrafo, el texto: “...<i>que tendrá como fundamento legal y técnico el artículo 72 de la LOOTUGS y su Reglamento.</i>”, ya que de esta manera la fórmula planteada deberá enmarcarse en la normativa nacional.</p> <p>Sobre este mismo tema en el artículo innumerado 214, en necesario que se añada al final del párrafo, el texto: “, <i>producto de la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; aplicación de una edificabilidad máxima, o la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.</i>”, y así estar acorde a lo que indica la norma nacional.</p>		x		<p>El articulado del Régimen de Suelo ya establece los ámbitos de aplicación de la COD, que son: a) Transformación de clasificación del suelo. b) Modificación de uso del suelo. c) Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo. En ese sentido, no es necesario repetir los ámbitos de aplicación. Por otro lado, no existe justificación legal ni técnica de hacer un recambio a la LOOTUGS respecto del fundamento de la fórmula.</p>
35	<p>Art. innumerado 207.- Ya que cualquier aprovechamiento adicional que se ejecute fuera de la asignación básica determinada del PUGS, está sujeta al cobro de concesión onerosa de derechos, al ser un instrumento de reparto de cargas y beneficios como lo manda la LOOTUGS artículo 72, y su Reglamento artículos 26 y 27, es necesario que en los literales 2, 3 y el último párrafo del artículo innumerado 96, se complementen con el siguiente texto: “<i>los predios que se acopian a esta condición están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.</i>”; <i>el mismo texto debe añadirse al segundo párrafo del literal a) del artículo innumerado 207, y de igual forma para el literal c) sobre el mayor aprovechamiento de subsuelos, además se solicita que se añada al final de este literal, “se deberá garantizar condiciones óptimas de habitabilidad, como iluminación y ventilación”</i></p>		x		<p>Se ha incorporado en los artículos referentes a los tipos de edificabilidad, que las edificabilidades máximas están sujetas al pago de Concesión Onerosa de Derechos.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
36	<p>Artículo innumerado 207.- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.- Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo al incrementar la edificabilidad, según los siguientes casos:</p> <p>a) Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica: El incremento de pisos sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignados edificabilidad máxima de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo; o, la aprobación de un Plan Parcial. Para acceder al incremento de pisos correspondiente a la edificabilidad máxima, se deberá cumplir con los estándares urbanísticos de edificabilidad establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios y lo determinado en los estándares que se emitan para acceder a la edificabilidad máxima por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda mediante un instructivo de aplicación.</p> <p>Comentario 1: Regla técnica de estándares urbanísticos?</p> <p>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:</p> <p>Comentario 2: Debería incluirse una aclaración de que pueden ser nuevos y/o existentes</p> <p>i. En suelo urbano con uso múltiple, se permitirá el aprovechamiento de mayor coeficiente de ocupación en planta baja, únicamente con fines comerciales permitidos, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, con la finalidad de potenciar la mixtidad de usos y una mejor relación con el espacio público.</p> <p>ii. Para proyectos comerciales compatibles con las actividades CM4 y que se implanten en suelo urbano con uso múltiple, siempre que exista edificabilidad general máxima, se permitirá el aprovechamiento de mayor coeficiente de ocupación en planta baja. Se podrá ocupar el coeficiente de ocupación adicional en hasta dos pisos, respetando los retiros obligatorios y la aplicación de los estándares urbanísticos de edificabilidad relacionados con el mejoramiento de las condiciones del espacio público.</p> <p>Comentario 3: Para los dos casos, es importante que se especifique que se aplicará estándares de acuerdo a las reglas técnicas de estándares urbanísticos, ya que se entiende que no se aplicaran todos y la definición de cuales se aplica y en qué condiciones debe estar en la regla técnica.</p> <p>... 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:</p> <p>ii. En suelo rural con uso de suelo residencial rural se permitirá el tres por ciento (3%) de incremento de coeficiente de ocupación en planta baja y el seis por ciento (6%) de incremento de coeficiente de ocupación total, sin exceder el número de pisos de la edificabilidad básica, cumpliendo los estándares urbanísticos de edificabilidad.El incremento del coeficiente de ocupación de suelo aplicará según lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Comentario 4: Dirigir a comentario anterior</p> <p>...d) Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo: Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o, de la aprobación de un Plan Parcial, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:</p> <p>Comentario: Parecería que hay un vacío en este caso. La formula de la COD calcula dos condiciones, 1. el área útil excedente y 2. el uso del suelo. En ninguno de los casos se puede calcular el cambio del lote mínimo. El aprovechamiento (COS TOTAL) puede no cambiar pero si el lote mínimo. Como se resolvería esto?</p>			x	<p>Comentario 1, 3 y 4: Se eliminaron las determinaciones técnicas de este artículo por cuanto es competencia del PUGS determinarlas. El Régimen de Suelo establece el marco legal, y las especificidades técnicas están establecidas en el PUGS.</p> <p>Comentario 2: la normativa ya lo establece.</p> <p>Comentario 5: la fórmula de la COD sí prevé la posibilidad del cambio de lote mínimo.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
37	<p>Artículo innumerado 210. Fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos.- La determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos será efectuada, según corresponda, con la aplicación de la fórmula contenida en el anexo respectivo del presente Título.</p> <p>Comentario 1: Será anexo de este documento la fórmula de la COD?</p> <p>...El factor alfa (α) será revisado cada año por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda debidamente sustentado con análisis técnicos que consideren las variables macroeconómicas del país y del Distrito Metropolitano de Quito..."</p> <p>Comentario 2: El periodo de un año puede ser muy corto.</p>			x	<p>Comentario 1: la fórmula de la concesión onerosa de derechos se encuentra detallada en el ANEXO NO. 01 DE LA APLICABILIDAD DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS Y CARGAS Y BENEFICIOS.</p> <p>Comentario 2: será revisado cada año una vez se hayan publicado los informes macroeconómicos correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior emitidos por parte del Banco Central del Ecuador. En ese sentido existe una justificación técnica para que su actualización sea anual.</p>
38	<p>Artículo Innumerado 211. - Revisión del factor alfa y del índice de revalorización del suelo de la fórmula de la concesión onerosa de derechos.</p> <p>La fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos contiene, entre otros:</p> <p>a) El índice de revalorización del suelo;</p> <p>b) El valor del factor alfa (α) que constituye el porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo de la construcción. El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado del cálculo de los índices de revalorización del suelo para cada Administración Zonal y su actualización se efectuará al renovarse la Ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito. El factor alfa (α) será revisado cada año por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda debidamente sustentado con análisis técnicos que consideren las variables macroeconómicas del país y del Distrito Metropolitano de Quito, conforme a los lineamientos y parámetros establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, una vez que se hayan publicado los informes macroeconómicos correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior, emitidos por parte del Banco Central del Ecuador. Asimismo, en caso de que en la referida revisión se verifique que es necesaria la actualización del factor alfa (α), se seguirá el procedimiento determinado en el siguiente artículo.</p> <p>Comentario: En el inciso cuarto de este artículo, sugiero que en la revisión del "factor alfa", intervenga también la Dirección Metropolitana Tributaria, pues se trata de un asunto con incidencia tributaria.</p>			x	<p>De conformidad al artículo 226 del COOTAD, la Concesión Onerosa de Derechos es un ingreso "no tributario", por lo que la Dirección Tributaria no tiene incidencia en la misma.</p> <p>Cabe recalcar que la información referente a la actualización del factor alfa y el índice de revalorización, ha sido reubicada en el Anexo 01. De la aplicabilidad de la concesión onerosa de derechos y cargas y beneficios.</p>
39	<p>Art. innumerado 213.- agregar luego de la frase "Dentro del proceso de licenciamiento," la frase " , para la compra de edificabilidades máximas, COS, PB, o mayor edificabilidad prevista en el PUGS".</p>			x	<p>El articulado del Régimen de Suelo ya establece los ámbitos de aplicación de la COD, que son: a) Transformación de clasificación del suelo. b) Modificación de uso del suelo. c) Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo. En ese sentido, no es necesario repetir los ámbitos de aplicación.</p>
40	<p>Artículo innumerado 213. Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos.- " ... Al Operador Urbano, le corresponderá realizar el cálculo del valor a ser cancelado por concepto de la concesión onerosa de derechos generada en las unidades de actuación urbanística por aplicación del instrumento de cargas y beneficios.</p> <p>Comentario: Es confuso, quien calcula el valor a ser cancelado por COD?</p>	x			<p>A fin de evitar confusiones se establece un articulado específico en el Parágrafo sobre "cargas y beneficios".</p>
41	<p>Artículo innumerado 215. Modalidades de pago.- El administrado obligado al pago de la concesión onerosa de derechos podrá optar por alguna de las siguientes formas de pago:</p> <p>a) De contado</p> <p>b) Por cronograma</p> <p>c) En especie</p> <p>d) Mixto</p> <p>Los procedimientos para el pago de la concesión onerosa de derechos serán especificados en el anexo respectivo del presente título.</p> <p>Comentario: cuál es el nivel de avance de este anexo?</p>			x	<p>No es observación, sin embargo cabe señalar que el No. 01 "De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios", ha sido remitido en conjunto con la propuesta de articulado del Régimen de Suelo , tal y como lo evidencia el oficio No. STHV-2022-0894-O de 15 de junio de 2022.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
42	<p>Artículo innumerado 220. Pago en especie en proyectos de conservación patrimonial.- "... 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."</p> <p>Comentario: El operador urbano es responsable de el catalogo de proyectos y en este caso ya deberían estar valorados y priorizados aquellos proyectos de protección patrimonial. Es incluir un paso innecesario una nueva verificación. El IMP debería ser el ente responsable de controlar que las intervenciones se desarrollen técnicamente. Sino, el pago en especie podría ser que se le pague al IMP la intervención.</p>		x		Se elimina el articulado respecto de pago en especie en proyectos de conservación patrimonial por cuanto ya está previsto en el catálogo de proyectos, el cual establece que puede ser conformado por proyectos de rehabilitación patrimonial en bienes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
43	<p>Art. innumerado 221.- La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en su artículo 72 inc. 4, establece la posibilidad de exonerar o rebajar el pago de las concesiones onerosas con el fin de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, sin establecer porcentajes.</p> <p>Si bien el PUGS plantea la exoneración total, cuando "el equivalente al 20% del área útil total del proyecto está destinado a vivienda de interés social" se debería corregir y aplicar solo a la parte que corresponde, por lo que se sugiere en el artículo innumerado 223, especificar que la exoneración será únicamente de la parte destinada a ese tipo de vivienda.</p>	x			Se plantea una metodología para la determinación de la exoneración de la COD, en función del área bruta de Vivienda de Interés Social construida, detallado en el Anexo No.1 "de la aplicabilidad de la concesión onerosa de derechos y cargas y beneficios"
44	<p>Artículo innumerado 222. Contrato de cumplimiento de obligaciones del valor de la concesión onerosa de derechos.- "...El operador urbano efectuará el seguimiento a los compromisos asumidos por el administrador descritos en el contrato de cumplimiento de obligaciones y verificará que el proyecto sea destinado a los fines establecidos en el catálogo de proyectos..." (Eliminar palabra suprimida)</p>			x	No es observación, se trata de una falta de ortografía.
45	<p>Art. innumerado 222.- "El contrato, como mínimo deberá contener: objeto, cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y plazo para la ejecución y/o entrega de las obras o actuaciones a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de conformidad con las condiciones técnicas a ser cumplidas contenidas en el informe técnico del proyecto, obligaciones de las partes, garantías en caso de ser pertinente, multas, penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones, forma de cálculo de multas, formas de terminación del contrato, controversias, determinación del administrador, supervisor, fiscalizador de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del Municipio y otros aspectos que correspondan según la naturaleza del contrato.", por lo que se solicita eliminar después de la palabra garantías, la frase "en caso de ser pertinente", ya que esta frase podría ocasionar que el establecimiento de garantías sea discrecional, adicionalmente se solicita incorporar un el párrafo referido al tipo de garantías, condiciones, ejecución y devolución para subdivisiones, urbanizaciones y pago en especie cuando se suscriba un contrato de cumplimiento de obligaciones por concesión onerosa de derechos. Cabe recalcar que este párrafo consta actualmente en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.</p>		x		Se elimina la frase "de ser pertinente", para evitar confusiones y malas interpretaciones. Además, la propuesta prevé artículo sobre el contrato de cumplimiento de obligaciones del valor de la concesión onerosa de derechos.
46	<p>Art. innumerado 222.- Respecto al artículo 222, considero que es de las disposiciones más importantes de toda la propuesta de ordenanza. Adicionalmente, es una innovación jurídica que si no está bien regulada podría generar problemas a futuro. Si bien la ordenanza no debería ser el instrumento que regule al detalle las cláusulas que debe contener en el contrato de cumplimiento de obligaciones del valor de la concesión onerosa de derechos, si surgen algunas dudas que deben evaluarse para su buen uso. ¿Existe un límite de sanciones a imputarle al administrador? ¿la garantía debería solo exigirse en caso de ser pertinente o en todos los casos? ¿cómo se calcularía la garantía? ¿se puede dar por terminado el contrato y emitir títulos de crédito para el cobro en dinero de la COD? Considero que este artículo debería contener un informe específico de la procuraduría metropolitana, para evaluar si es que se emite un modelo de contrato como parte de una disposición transitoria.</p>			x	Previsto en el articulado sobre el contrato de cumplimiento de obligaciones del valor de la concesión onerosa de derechos.
47	<p>Art. innumerado 226.- se recomienda que el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano esté enfocado en mejorar o cumplir los tratamientos establecidos en el PUGS para cada polígono de intervención territorial (PIT), evaluando el cumplimiento de los tratamientos establecidos mediante la revisión del expediente que se genere en cada uno de ellos.</p>			x	No existe justificación técnica, ni legal de la observación. El objeto del Catálogo de proyectos es la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, proyectos de adquisición de suelo para alimentar el Banco de Suelo y proyectos de rehabilitación patrimonial en bienes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para los fines previstos en este artículo, y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
48	Artículo innumerado 226. Distribución de los recursos recaudados por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.- "... La máxima autoridad administrativa de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda Operador Urbano pondrá en conocimiento de los miembros del Directorio, los informes técnicos para la distribución de la Concesión Onerosa de Derechos y las resoluciones de aprobación de los proyectos por parte de la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, siendo éstos los documentos habilitantes que garantizarán la distribución de los recursos en estos proyectos." Comentario: No se entiende si se habla de la empresa o del operador que no es la misma persona.	x			La observación es de forma. Se ha revisado el texto del Régimen en su totalidad a fin de evitar confusiones.
49	Art. innumerado 226.- referente a la distribución de recursos recaudados por Concesión Onerosa de Derechos, se debería contemplar y de ser necesario transcribir lo que determina el artículo 73 de la LOOTUGS, que indica: " <i>Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas. Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para 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 habitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.</i> ", así mismo se sugiere que este texto / artículo, se lo reubique antes del artículo innumerado 215 relativo a las Modalidades de Pago.			x	El artículo que define el catálogo de proyectos, establece que estará conformado por proyectos que tengan por objeto la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, proyectos de adquisición de suelo para alimentar el Banco de Suelo y proyectos de rehabilitación patrimonial en bienes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para los fines previstos en este artículo, y otras actuaciones para la habitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad. Por otro lado el artículo respecto de la distribución de los recursos recaudados por concepto de la concesión onerosa de derechos establece que se destinarán únicamente para la ejecución de proyectos disponibles en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano. Lo cual está en cumplimiento del artículo 73 de la LOOTUGS.
50	Art. innumerado 227.- Respecto al instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial, establecido en el artículo 227, considero que no hace ninguna propuesta y solo lo define. En las subsiguientes mesas de trabajo solicitaré trabajar en este instrumento para presentar una propuesta normativa que permita que sea ejecutable el instrumento. Para lo cual debe quedar claro el concepto del instrumento. ¿Podría el administrador pagar la COD en especie en un inmueble patrimonial de su propiedad? ¿O solo puede hacerlo en el banco de proyectos del IMP? Esta discusión se la debe tener de forma especial. Al tenor de la observación anterior, ¿no debería el catálogo de proyectos, definido en el artículo 272, contener también aquellos que ejecuta el Instituto Metropolitano de Patrimonio? "			x	Se propone eliminar al instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial ya que el artículo que define el catálogo de proyectos establece que puede ser conformado por proyectos de rehabilitación patrimonial en bienes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por lo que si se puede pagar COD en este tipo de proyectos. No se puede pagar en inmuebles privados, ya que no se pueden invertir recursos públicos en bienes privados.
51	En la letra d) del Artículo Innumerado 229.- Ambito de aplicación.- se sugiere la ampliación del texto para que incluya la prohibición expresa de ventas ilegales de bienes inmuebles parte de un asentamiento humano.			x	De acuerdo al Código Civil ecuatoriano y demás normativa respectiva, una venta ilegal por defrinción está prohibida.
52	Anexo: En relación a la fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos constante en el Anexo del Plan de Uso y Gestión de Suelo, misma que al ser una herramienta de gestión del suelo y no de planeamiento del suelo y de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en adelante LOOTUGS, se recomienda que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda proceda con la rectificación o reformulación de la misma respecto a su concepción dando estricto cumplimiento a lo establecido en el artículo 72 de la LOOTUGS, que establece que su fin es: " garantizar una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan", ya que dicha fórmula está establecida en función de valores catastrales y no de valores de mercado o valores comerciales por revalorización, ocasionando que no se dé cumplimiento con la ley			x	La observación carece de sustento técnico por cuanto no se justifica porque la fórmula de la COD no garantiza la participación de la Administración Pública.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
53	<p>Se plantea reemplazar el Artículo Innumerado 235.- Atribuciones de las empresas ejecutoras de obras públicas y prestadoras de servicios en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.-, por el siguiente texto:</p> <p>"Las Empresas Públicas Metropolitanas y las empresas prestadoras de servicios básicos, 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 potable, alcantarillado pluvial y sanitario, saneamiento adecuado, la red de energía eléctrica y la gestión integral de residuos."</p> <p>En reemplazo de:</p> <p>"Las Empresas Públicas Metropolitanas y las empresas prestadoras de servicios, serán las responsables de la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, "</p>		x		Se reformula el texto a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.
54	<p>Art innumerado 236.-Clarificar que tipo de obras son atribución de las zonales en los asentamientos establecida en el numeral b, de artículo innumerado 236.</p>			x	Las obras de cada asentamiento humano de hecho son determinadas dentro del plan parcial, las cuales son producto de un análisis espacial, social, económico y legal. Por lo tanto, cada asentamiento tendrá diferentes intervenciones conforme a su particularidad. Siendo prioridad el servicio de agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario, saneamiento adecuado, la red de energía eléctrica y la gestión integral de residuos
55	<p>Art innumerado 238.-Incorporar en el artículo innumerado 238, levantamiento y análisis técnico.</p>			x	El artículo 239 define las etapas del proceso integral de regularización, dentro de los cuales se contempla la identificación de asentamientos humanos de hecho (levantamientos) para, posteriormente, tanto en la declaratoria de regularización prioritaria como en el parcial de regularización los asentamientos sean sometidos a análisis técnicos
56	<p>Art innumerado 254.-Sobre este mismo tema, se debe aclarar el artículo innumerado 254, donde indica como requisito la licencia metropolitana de habilitación de suelo, para que puedan inscribir las escrituras individuales, consulto cómo se logrará esto, si al ser asentamientos irregulares la mayoría de veces ni siquiera cumplen con el lote mínimo; por lo tanto tampoco tendría sentido los artículos innumerados 260 y 261, que deberían eliminarse, ya que no hay lógica en incrementar requisitos al ser asentamientos irregulares que tienen características especiales y distintas a las Unidades de Actuación Urbanística en las que se encuentran, donde además intervendría el operador urbano, cuando quien debería indicar los datos es la UERB en coordinación con la STHV, puesto que el incrementar pasos solo se genera más burocracia.</p>			x	Una vez se cuente con declaratoria regularización prioritaria, inicia el proceso de regularización mediante plan parcial conforme lo establece la LOOTUGS y la resolución Nro. 006-CTUGS-2020 de Lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho. En este sentido, el plan define el fraccionamiento, normativa, delimitación de unidades de actuación urbanística, cargas y beneficios. Posterior a la sanción de ordenanza del plan parcial de regularización de suelo para la ejecución de obras. Cabe recalcar que, para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, la ley establece la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan.
57	<p>Artículo innumerado 258.- 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.</p> <p>Comentario 1: la competencia de fiscalizar, es exclusiva de los miembros del Concejo, en este artículo al referirse al control y fiscalización, se entiende que hace alusión a la obra en sí, por ende, se debe clarificar que son las entidades municipales competentes (EPMOP, AZ, EPMAPS, ENTRE OTRAS) quienes en función de su ámbito y materia, verifiquen el cumplimiento y fiscalización de las obras de la COD. El operador urbano no tiene esta facultad, se debe corregir la redacción de este artículo.</p> <p>Comentario 2: La presente ordenanza puede dar competencias de control al operador urbano, pero por su naturaleza no sería el más idóneo para que realice control, talvez puede generar informes sobre la falta de cumplimiento para que la AMC realice el control?</p>			x	El órgano encargado de la operación urbana es el responsable de supervisar que los recursos de la Concesión Onerosa de Derechos sean utilizados para los fines establecidos en la LOOTUGS, en el Régimen de Suelo y el Catálogo de proyectos. Además, la propuesta del Régimen Administrativo del Suelo contempla un artículo en el que se establece lo siguiente: "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"

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
58	<p>Art innumerado 264.- De los instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho. La Regularización de asentamientos de interés social, no debe entenderse, ni aplicarse como un proceso de urbanización privada, y me refiero particularmente a: Garantías por ejecución de obra, y lo que conlleva, levantamiento de hipotecas y subrogación; y, plazos para ejecución de obras. Así como también es necesario considerar la declaratoria de regularización prioritaria; y, declaratoria de interés social.</p>			x	<p>El artículo 34 de la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 establece tres formas de financiamiento de dotación de obras, las cuales son: pública, privada y compartida, las cuales se adoptan. Respecto a la aplicación de garantías constituidas mediante hipotecas se realiza exclusivamente para asentamientos humanos que no sean declarados de interés social, posterior al análisis socio económico del mismo. Cabe recalcar que, el proceso actual ya considera la figura de hipoteca con el fin de garantizar la ejecución de obras.</p>
59	<p>Art innumerado 264.- <i>“Las obras de infraestructura determinadas en las cargas locales de cada unidad de actuación urbanística que deban ejecutarse, constituyen una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en el instrumento que aprueba el proyecto de regularización. Su ejecución deberá estar respaldada por una garantía constituida mediante hipoteca, en el caso de financiamiento privado, a favor de la municipalidad sobre cada uno de los lotes materia del proceso de regularización. No se podrá solicitar garantías adicionales a las establecidas en este instrumento. En caso de que el asentamiento humano de hecho y consolidado, en garantía de las obras de infraestructura, deba hipotecar los predios en favor de la municipalidad, se podrá aceptar la garantía hipotecaria en segunda, de tal forma que los deudores hipotecarios, puedan garantizar en primera a cualquier entidad del sector financiero público o privado. Las obras de infraestructura determinadas como cargas generales no están sujetas al levantamiento de hipotecas por cargas locales.”</i></p> <p>Observación: Debe quedar expresamente la disposición de no constituir hipotecas a los beneficiarios, ya que las obras deben ser realizadas por la municipalidad, por eso no tiene sentido en que se establezca, financiamiento privado. El incumplimiento de las obras en un plazo determinado, atado a una garantía hipotecaria, ha generado multas excesivas e impagables por parte de los asentamientos, sumado a que no pueden levantar sus hipotecas por dichas multas, lo que genera el bloqueo y no disposición de su patrimonio, por lo que se considera necesario eliminar el articulado que corresponde a garantías por ejecución de obra, levantamiento de hipotecas y subrogación.</p> <p>Mucho agradeceré que en la propuesta se determine un régimen transitorio para: - Levantamiento de hipotecas impuestas por el Concejo Metropolitano equívocadamente, sin más requisitos que la presentación de la escritura con hipotecas u otros que sean estrictamente necesarios, pero por ningún motivo, pago de multas o terminación de obras. -Eliminación de multas, impuestas a los asentamientos, siempre y cuando no estén con orden de cobro.</p>			x	<p>No todos los asentamientos humanos de hecho guardan las mismas características, por lo tanto, el análisis socio económico desarrollado en el plan parcial definirá el método de financiamiento. El financiamiento privado se establece en la legislación nacional</p>
60	<p>Art innumerado 268.- Sobre los Asentamientos Humamos de Hecho que no son susceptibles a regularización, respecto a la pendiente superior a 45°, ya que en el propio Código Municipal, determina condiciones para estas pendientes, sin embargo no las prohíbe, además que en muchos casos si son taludes artificiales producto de intervención antrópica, puede ser modificada y mitigada, esta cuestión podría ser consultado con la Dirección de Riesgos.</p>				<p>Para la declaratoria de regularización prioritaria se establecen cuatro parámetros de análisis: capacidad de integración urbana, respeto al patrimonio natural y cultural, de amenazas y exposición; y la identificación de beneficiarios. En este sentido, para el apartado de amenazas y exposición, 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.</p> <p>En el Régimen se establece además que aquellos asentamientos de hecho que no sean parte de la declaratoria de regularización prioritaria pueden aplicar a relocalización en zonas declaradas como Especiales de Interés Social (ZEIS).</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
61	<p>En el Artículo Innumerado 272.-“Catálogos de proyectos para el desarrollo urbano”. Sugiero considerar se incluya al final de este artículo una disposición en la que priorice los proyectos la vivienda de interés social.</p> <p>Esta priorización también deberá ser considerada en los estudios, proyectos y obras por parte de las entidades municipales acorde a sus competencias.</p>			x	<p>Los proyectos que forman parte del catálogo son priorizados por la Comisión Técnica de Catálogo de Proyectos, conforme la metodología emitida por el órgano encargado de la Operación Urbana, en ese sentido, no es recomendable incluir una obligación de priorizar proyectos de vivienda de interés social, porque depende de los proyectos presentados y de las necesidades identificadas de la población. Además, el artículo 73 de la LOOTUGS ya establece el destino de los recursos de la Concesión Onerosa de Derechos que son, 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.</p>
62	<p>Artículo innumerado 273. Lineamientos para la inclusión de proyectos al Catálogo.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y el órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en el ámbito de su competencia, emitirán los lineamientos de política territorial para la inclusión de proyectos al referido Catálogo. Estos lineamientos, estarán enmarcados en:</p> <p>a) La visión de desarrollo del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial,</p> <p>b) El Modelo Territorial Deseado,</p> <p>c) Las centralidades establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial,</p> <p>d) Los Polígonos de Intervención Territorial con tratamiento urbanístico prioritario.</p> <p>Comentario 1: No hay mención a que se debe tener cierta metodología o que se definirá en otro instrumento la forma de inclusión en los proyectos en el catálogo.</p> <p>Comentario 2: hay un porcentaje de pago que se puede desarrollar en el mismo pit del proyecto, esos también deberían estar en el catálogo de proyectos.</p>			x	<p>Comentario 1: La Disposición Décimo Novena de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 establece que la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda desarrollará los instructivos para la creación del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano. Por otro lado, la propuesta de régimen establece que el órgano encargado de la operación urbana, emitirá, mediante resolución, la metodología para la creación del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.</p> <p>Comentario 2: El Plan de Uso y Gestión del Suelo en el Subpárrafo VIII establece lineamientos para el pago del catálogo de proyectos, por lo que el Régimen Administrativo de Suelo no debe repetir, pues son disposiciones del actual PUGS.</p>
63	<p>En el Artículo Innumerado 275.-“Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano”: Sugiero que la Comisión Técnica también este integrada por un delegado de la Comisión de Uso de Suelo.</p>			x	<p>No existe justificación técnica ni jurídica de por qué un delegado de la CUS debe pertenecer a la Comisión, por cuanto los órganos que la conforman tienen incidencia en la planificación, en el caso de las Secretarías y como responsable del Catálogo de Proyectos el Operador Urbano.</p>
64	<p>Artículo innumerado 275. Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.- La Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano estará conformada por el órgano responsable del territorio hábitat y vivienda, el órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Operador Urbano.</p> <p>Comentario: Se recomienda que también sea la administración zonal.</p>			x	<p>No existe justificación técnica ni jurídica de por qué las Administraciones Zonales deben pertenecer a la Comisión, por cuanto los órganos que la conforman tienen incidencia en la planificación, en el caso de las Secretarías y como responsable del Catálogo de Proyectos el Operador Urbano.</p>
65	<p>Artículo innumerado 277. Supervisión de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos.- El Operador Urbano realizará la supervisión de los proyectos del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano, excepto de aquellos que haya sido proponente, para aquellos casos, la supervisión será efectuada por las administraciones zonales.</p> <p>Comentario: las administraciones zonales no son parte de la comisión. Deberían ser parte de la comisión para poder fiscalizar los proyectos. Sin embargo, no me parece necesario que otro fiscalice cuando sea propuesta del ou.</p>			x	<p>Las Administraciones zonales no requieren ser parte de la comisión para supervisar proyectos, pues se trata de una atribución otorgada a través de una ordenanza. Este artículo se refiere a la supervisión de proyectos y no a la fiscalización prevista en el artículo precedente.</p>
66	<p>Artículo Innumerado 278.-“Operador Urbano”. Respecto al contenido de este artículo, que indica el Operador Urbano se constituye como “gestor y ente ejecutor”. Al ser ejecutor ¿con qué presupuesto va a iniciar sus actividades?. Al tener tanta injerencia como Operador Urbano y al desarrollar todo lo dispuesto por el PUGS deberá contar con presupuesto adicional que permita el desarrollo de estas actividades.</p>			x	<p>El artículo 99 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas prohíbe el establecimiento de preasignaciones presupuestarias, en ese sentido en su planificación anual la EMPHV solicitará la asignación de recursos según sus atribuciones, programas y proyectos que vaya a desarrollar. Además, cabe señalar que como empresa pública tiene autonomía financiera para obtener recursos de su gestión propia.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
67	<p>En el Artículo Innumerado 280.-"Atribuciones y responsabilidades del Operador Urbano". Sugiero se incluya una atribución que le permita al Operador Urbano la potestad de monitorear y disponer el inicio de un procedimiento sancionador al ente competente del control en caso de presentarse infracciones. Se sugiere incorporar una atribución en la cual la EPMHV coordine con las entidades responsables de infraestructura de soporte en vías y agua potable, cuya ejecución es responsabilidad de las empresas EPMOP y EPMAPS conforme lo disponen las ordenanzas específicas para cada proyecto, con cargo al presupuesto de estas, para los proyectos municipales de hábitat y vivienda que impulsa y desarrolla la EPMHV. Las mismas que deberán priorizar si ejecución. Sugiero incorporar una atribución que les permita intervenir en propiedades privadas y el mecanismo para recuperar esta inversión.</p> <p>General.- Respecto a la institución de la enajenación forzosa mediante subasta pública, sugiero que exista una sección general para que aplique tanto para la unidad de actuación urbanística, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, y la declaratoria de ruina. En el proyecto de ordenanza esta institución se la desarrolla de mejor manera en la sección que aborda la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, por lo que debería juntarse las disposiciones en una sola sección. Ahora, respecto de la misma, tengo algunas inquietudes que conviene solventar al ser una institución novedosa en el ordenamiento jurídico ecuatoriano.</p>			x	<p>Son atribuciones que la normativa metropolitana vigente ya prevé para la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, empresa que fue designada como Operador Urbano de conformidad a la Disposición General Décimo Sexta de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021.</p>
68	<p>Primero, ¿qué ocurriría si es que no existen oferentes en la subasta pública? ¿el proceso se volvería a realizar hasta que exista un comprador? En la legislación colombiana se requiere que previo a la enajenación forzosa existe una certificación presupuestaria para poder realizar una declaratoria de utilidad pública del bien, en el caso de que no exista un comprador. ¿Esto es congruente con el marco jurídico ecuatoriano?</p> <p>Segundo, ¿la prohibición de enajenar que se inscribe en el Registro de la Propiedad y en el IRM, se la hace luego de que el propietario haya sido notificado? ¿qué ocurriría si es que no se logra notificar en legal y debida forma a todos los propietarios? ¿El acto administrativo no sería eficaz, por lo que no cabría la prohibición de enajenar?</p> <p>Tercero, se detalla que el instructivo para la ejecución de la enajenación forzosa por subasta pública, será emitido por el operador urbano, pero no consta una disposición transitoria que mande a hacerlo en un tiempo determinado. Convendría tenerlo."</p> <p>General.- Respecto al proceso de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho, se evidencia que por lo menos en tres artículos referentes a esta temática, se indica que se deben realizar instructivos y normativa complementaria para poder ejecutar el proceso de regularización (Artículos 231, 232, 250) por ello consulto si lo mejor no sería que todo esto conste en un instrumento integral, así no conste en el Régimen del Suelo, sino en una ordenanza aparte, como se lo planteó en la Ordenanza Metropolitana PMDOT – PUGS, ya que como se evidenciará en los subsiguientes párrafos, debería analizarse con más profundidad, por la complejidad de la normativa que ahora se debe aplicar</p> <p>Por ejemplo se deben revisar los requisitos físicos y legales mínimos, ya que tal y como están planteados, ni la tercera parte de asentamientos serían susceptibles al proceso de regularización, sin contar los que tienen prohibición como los que se encuentran en zonas riesgo no mitigable o de protección ecológica, por ello, al respecto solicito que previo al tratamiento en segundo debate la UERB realice un ejercicio con los asentamientos que están próximos a regularizarse e indique de estos, cuántos podrán hacerlo bajo los nuevos requisitos planteados en este proyecto de ordenanza, y así se puedan realizar las rectificaciones necesarias de ser el caso, aspecto fue mencionado desde mi despacho en varias ocasiones en las mesas de trabajo convocadas, y porque además se está desconociendo una realidad que tiene todo el territorio del DMQ, por ello consulto ¿Qué pasará con los asentamientos que no cumplen con estos requisitos y por ende no sean susceptibles a regularizarse, pero tampoco podrán regularizarse en zonas de interés social o relocalizarse porque no cumplen tampoco con esos requisitos, se mantendrán en la informalidad, consulto, el municipio continuará sin dar solución a una problemática de la que El también es responsable?.</p>		x		<p>Se ha establecido una disposición transitoria que manda a expedir el instructivo que contiene el procedimiento para la ejecución de la enajenación forzosa por subas tapública de los lotes cuyos propietarios no se adhieran a la ejecución de la unidad de actuación urbanística.</p>
69	<p>General.- Respecto al proceso de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho, se evidencia que por lo menos en tres artículos referentes a esta temática, se indica que se deben realizar instructivos y normativa complementaria para poder ejecutar el proceso de regularización (Artículos 231, 232, 250) por ello consulto si lo mejor no sería que todo esto conste en un instrumento integral, así no conste en el Régimen del Suelo, sino en una ordenanza aparte, como se lo planteó en la Ordenanza Metropolitana PMDOT – PUGS, ya que como se evidenciará en los subsiguientes párrafos, debería analizarse con más profundidad, por la complejidad de la normativa que ahora se debe aplicar</p> <p>Por ejemplo se deben revisar los requisitos físicos y legales mínimos, ya que tal y como están planteados, ni la tercera parte de asentamientos serían susceptibles al proceso de regularización, sin contar los que tienen prohibición como los que se encuentran en zonas riesgo no mitigable o de protección ecológica, por ello, al respecto solicito que previo al tratamiento en segundo debate la UERB realice un ejercicio con los asentamientos que están próximos a regularizarse e indique de estos, cuántos podrán hacerlo bajo los nuevos requisitos planteados en este proyecto de ordenanza, y así se puedan realizar las rectificaciones necesarias de ser el caso, aspecto fue mencionado desde mi despacho en varias ocasiones en las mesas de trabajo convocadas, y porque además se está desconociendo una realidad que tiene todo el territorio del DMQ, por ello consulto ¿Qué pasará con los asentamientos que no cumplen con estos requisitos y por ende no sean susceptibles a regularizarse, pero tampoco podrán regularizarse en zonas de interés social o relocalizarse porque no cumplen tampoco con esos requisitos, se mantendrán en la informalidad, consulto, el municipio continuará sin dar solución a una problemática de la que El también es responsable?.</p>		x		<p>En el Capítulo VI, de la Gestión de Suelo, Sección V, se ubica el Instrumento para la Gestión del Suelo de los Asentamientos Humanos de Hecho, que contiene el procedimiento integral; sin embargo, el desarrollo del plan parcial de regularización se ubica en el Capítulo II, Sección II, Instrumentos de Planificación Territorial, Párrafo de los Instrumentos Urbanísticos Complementarios, Sub Párrafo V, Plan Parcial de Regularización Prioritaria, que contiene la contextualización de todas las tipologías de planes complementarios.</p> <p>Por otro lado, los asentamientos humanos de hecho que no cumplen con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el municipio aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, serán regulados mediante plan parcial</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
1	<p>Artículo innumerado 59. Instrumentos de planeamiento del suelo.- Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Polígonos de intervención territorial. 2. Tratamientos urbanísticos. 3. Estándares urbanísticos <p>Comentario: Es pertinente definir con claridad que son estándares urbanísticos, norma urbanística y regla técnica. De acuerdo al artículo, los Est Urb son instrumentos de planeamiento, y no norma urbanística. Esta definición es importante para que las Entidades Colaboradoras para la revisión de planos pueda revisarlos de acuerdo a los alcances de su acreditación.</p>			x	La LOOTUGS, su reglamento general, la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020 del CTUGS y la propuesta de Régimen Administrativo del Suelo definen claramente lo que son los estándares urbanísticos. No se puede legislar en función de interpretaciones particulares, ya que la norma nacional vigente es clara.
2	<p>Se sugiere que en el Artículo innumerado 60.- Polígonos de intervención territorial.- se proceda agregar o especificar, luego de la frase: "(...),o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio(...)", lo siguiente: " con proyección de densidad poblacional desde 4.8 a 12 años y porcentaje de crecimiento para las obras de Infraestructura urbana y sus servicios básicos ".</p>		x		Se acoge parcialmente, las grandes obras de infraestructura no siempre están atadas a los polígonos de intervención territorial. Se incluirá el siguiente texto: " Artículo innumerado 60.- (...). a partir de la identificación de características homogéneas, de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico, demográfico e histórico cultural.."
3	<p>Artículo innumerado 61.- tratamientos urbanísticos.- "...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." Comentario: la resolución 005 de la CTUGS establece que debe existir un informe, los justificativos y definiciones en las que se basa el GAD para establecer nuevos tratamientos. Cómo cumplirá Quito con esa determinación?</p>		x		Se acepta parcialmente esta observación. Los nuevos tratamientos fueron justificados en el PUGS mediante la memoria técnica. En el artículo innumerado 61 se indica que en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se pueden crear nuevos tratamientos. Se incluirá un texto a continuación en este artículo que indique: " e indicará su alcance y aplicación."
4	<p>Artículo innumerado 62.- 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." Comentario: La resolución 005 CTUGS establece que para definir un nuevo tratamiento el GAD debe justificarlo con un informe tecnico que debe estar incorporado en el PUGSy debe ser conocido y aprobado por el concejo municipal o metropolitano. Cómo se justifica que se establezcan nuevos tratamientos en el régimen de suelo?</p>		x		Se acepta parcialmente esta observación. Los nuevos tratamientos fueron justificados en el PUGS mediante la memoria técnica. En el artículo innumerado 61 se indica que en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se pueden crear nuevos tratamientos. Se incluirá un texto a continuación en este artículo que indique: " e indicará su alcance y aplicación."
5	<p>Artículo innumerado 63.- Aplicación de los tratamientos.- Comentario: el nombre del artículo no es parte integrante del mismo, hay que verificar en toda la ordenanza que se pueda leer el artículo sin el nombre y que tenga lógica</p>	x			Se realiza una revisión integral de la propuesta de ordenanza a fin de revisar consideraciones de forma y técnica legislativa.
6	<p>Artículo innumerado 64.- Tratamientos urbanísticos para suelo rural.- "...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". Comentario: La resolución 005 CTUGS establece que para definir un nuevo tratamiento el GAD debe justificarlo con un informe tecnico que debe estar incorporado en el PUGSy debe ser conocido y aprobado por el concejo municipal o metropolitano. Cómo se justifica que se establezcan nuevos tratamientos en el régimen de suelo?</p>		x		Se acepta parcialmente esta observación. Los nuevos tratamientos fueron justificados en el PUGS mediante la memoria técnica. En el artículo innumerado 61 se indica que en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se pueden crear nuevos tratamientos. Se incluirá un texto a continuación en este artículo que indique: " e indicará su alcance y aplicación."
7	<p>Art. innumerado 66.- La creación, modificación y/o eliminación de los estándares urbanísticos definidos por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que afecten en menores requerimientos deberán ser conocidos y aprobados el Concejo Metropolitano o en los planes urbanísticos complementarios, para ello deberán estar sustentados en informes técnicos emitidos por las entidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas metropolitanas, en el ámbito de sus competencias y pasar al pleno del CMQ.</p> <p>Lo señalado permitirá ampliar la capacidad fiscalizadora del Concejo y sus miembros al igual que garantizar la función social del urbanismo en procura de mejores beneficios para la ciudad en garantía del bien común.</p>	x			Se plantea la disposición de que los estándares urbanísticos y la regla técnica que detalla su aplicación, sean aprobados por concejo metropolitano.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
8	<p>Artículo innumerado 66.- Estándares urbanísticos.- Consisten en las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.</p> <p>Comentario 1.- Evaluar qué actor podría ingresar como propuesta el artículo que desarrollamos para la compensación o sustitución de los estándares que no se puedan cumplir.</p> <p>Comentario 2.- Las RTAU son determinaciones de orden técnico para habilitar el suelo, mas no son orientadas a la evaluación del cumplimiento de las determinaciones del planeamiento o actuaciones urbanísticas. Defunción RTAU en art in 349. "Son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad." Se requiere una definición clara para que las entidades colaboradoras puedan revisar en función de los alcances de su acreditación.</p>			x	<p>La LOOTUGS, su reglamento general, la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020 del CTUGS y la propuesta de Régimen Administrativo del suelo definen claramente lo que son los estándares urbanísticos. De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 84 y 425 de la Constitución, existe la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales. No se puede legislar en función de interpretaciones particulares, ya que la norma nacional vigente es clara.</p>
9	<p>Artículo innumerado 67.- De la aplicación de los estándares urbanísticos.- "... El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución especificará las condiciones y ámbitos de aplicación de los estándares urbanísticos vigentes que hayan sidob debidamente aprobados a través de ordenanza por el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo."</p> <p>Comentario: Si los estándares se entiende que son Regla Técnica, porque existe diferencia en el instrumento de aprobación, cuando las RTAU se aprueban por la Autoridad Administrativa y la especificidad de los estándares de aprueba por resolución de la STHV?</p>			x	<p>No es una observación. La propuesta de Régimen Administrativo de Suelo plantea la posibilidad de que las reglas técnicas de los estándares urbanísticos sean aprobados por el Concejo Metropolitano.</p>
10	<p>Art. innumerado 67.- En vista de que los estándares son condiciones técnicas novedosas, cuya aplicación debe afinarse y probarse en el tiempo, se sugiere, luego del numeral 3 del artículo innumerado 67, se sugiere introducir lo siguiente relativo a la imposibilidad o inviabilidad de aplicar los estándares:</p> <p>"Los propietarios o promotores de proyectos que debido a las condiciones URBANÍSTICAS o del predio donde se planifique desarrollar un proyecto, no puedan cumplir alguno de los estándares URBANOS de edificabilidad establecidos en el PUGS, podrán acceder a la edificabilidad máxima siempre y cuando cumplan con una mayor exigibilidad de los estándares de sostenibilidad. Los estándares de sostenibilidad y su mayor aplicabilidad para estos casos, serán definidos en la norma técnica o instructivos de aplicabilidad de estándares de EDIFICABILIDAD a ser desarrollados por la STHV. Así mismo, el promotor o propietario del proyecto, podrá proponer medidas alternativas que demuestren el cumplimiento de los objetivos de los estándares que por esta condición no puedan ser cumplidos, mismas que serán evaluadas por las Entidades Colaboradoras de Certificación de Planos en atención a la normativa técnica o instructivos desarrollados por la STHV".</p> <p>Con esto se evitará caer en la inviabilidad de aplicar ciertos estándares, pero al mismotiempo se propenderá a encontrar soluciones alternativas.</p>			x	<p>Este tipo de disposiciones pueden permitir arbitrariedades en la aplicación normativa. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 84 del COOTAD, es decir, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, es el competente para emitir reglas técnicas de obligatorio cumplimiento, no se puede permitir que el promotor o constructor sea el que emita reglas técnicas.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
11	<p>Artículo innumerado 68.- Instructivo del Estándar de Edificabilidad.- El instructivo del estándar de edificabilidad define el ámbito de aplicación de los distintos parámetros de los estándares de edificabilidad para proyectos en suelo de clasificación urbana y de clasificación rural.</p> <p>Comentario 1: Aquí deberíamos hablar de las Reglas Técnicas de los Estándares Urbanísticos, ya no de Instructivo, para subsanar el problema con las entidades.</p> <p>Comentario 2: Estándares Urbanísticos de Edificabilidad, Para que guarde coherencia con el PUGS y el presente documento.</p> <p>Comentario 3: Especifica, para que guarde coherencia con el artículo anterior.</p> <p>Comentario 4: Condiciones y ámbitos de aplicación, para que guarde coherencia con el artículo anterior.</p> <p>Comentario 5.- A qué se refiere con parámetros de los estándares? no es claro</p> <p>En suelo de clasificación urbana, la aplicabilidad se establecerá en función del tipo de edificabilidad, la escala de la edificación, el tipo de usos de la edificación y los estándares mínimos por tipo de edificabilidad. En suelo de clasificación rural, la aplicabilidad se determinará en función del uso de suelo y el tipo de usos de la edificación.</p> <p>El instructivo del estándar de edificabilidad, además, detallará la asignación de puntaje, en cumplimiento de estándares específicos para la definición del incremento de edificabilidad por sobre la edificabilidad básica que puede tener un proyecto.</p> <p>Comentario 6: Recomendación, se use la terminología del PUGS al respecto para mayor claridad: "...sistema de puntaje que será emitido por la entidad encargada del territorio"</p>		x		Se tratan de observaciones de forma que permiten dar mayor claridad al documento. El texto del Régimen Administrativo de Suelo ha sido revisado en su totalidad por cuestiones de técnica legislativa y de forma.
12	<p>Artículo innumerado 304.- Informe de Regulación Metropolitana (IRM) RECOMENDAMOS que se debe incluir un dato adicional correspondiente a las Coordenadas de la propiedad, requerimiento que solicitan muchas instituciones de financiamiento de vivienda. (MIDUVI)</p>			x	Las coordenadas ya constan en el nuevo IRM que está desarrollando la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
13	<p>Art. innumerado 342.- De la gestión y regulación del sistema de espacio público.- El sistema de espacio público se gestionará y regulará a través de ordenanza metropolitana, y los instrumentos que se creen para el efecto, de conformidad a lo dispuesto en los componentes del sistema del espacio público determinados en el presente capítulo; en función de la naturaleza de cada componente se definirá su propia gestión y regulación.</p> <p>Comentario 1: La ordenanza deberá contener los mecanismos y responsables de la gestión, y ser regulado por las determinaciones de Ordenanza. No es claro a que se refiere como gestionará a través de Ordenanza.</p> <p>Para la aplicación del presente capítulo se entenderá lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Comentario 2: La descripción de las formas de uso y ocupación en espacio público es confusa. El aprovechamiento se entiende como la forma de ocupación en función de la asignación de usos y aprovechamientos, lo cual es similar a la ocupación.</p> <p>El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con los órganos municipales competentes, laborará 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.</p> <p>Comentario 3: La STHV elaborará los instrumentos para la gestión y regulación del espacio público, y luego se aprueba por ordenanza como dice el párrafo anterior? es una condición del procedimiento que no es clara.</p>		x		Se tratan de observaciones de forma que permiten dar mayor claridad al documento. El texto del Régimen Administrativo de Suelo ha sido revisado en su totalidad por cuestiones de técnica legislativa y de forma.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
14	<p>Artículo innumerado 343. Inventario georreferenciado de espacio público. "... 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).</p> <p>Comentario 1: No es recomendable este término.</p> <p>Comentario 2: Quiénes "serán"? la rectoría sobre el espacio público es competencia de la STHV, otras instituciones tienen competencias específicas sobre elementos que son parte del espacio público, vialidad o ambiente por ejemplo. La rectoría y competencia del inventario y definición del sistema de espacio público debe ser competencia e la STHV</p> <p>Artículo innumerado 344. Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP).- El Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP) son fichas técnicas del inventario de espacio público que contendrán información pública completa según el tipo de espacio público, como: ubicación, número de identificación, superficie y/o longitud según sea el caso, categoría, actividades específicas permitidas, infraestructura, otros. Será desarrollado por el órgano responsable de territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>Comentario: Este texto concuerda con el comentario anterior, es la STHV quien debe mantener el inventario de Espacio Público</p>		x		<p>Se acoge la primera observación a fin de evitar confusiones en el texto.</p> <p>Respecto de la segunda observación es importante señalar que existen varios elementos que conforman el sistema de espacio público y hay varias entidades que ejercen atribuciones sobre dichos elementos, por lo que tienen la experticia técnica para aportar con esos elementos en el inventario de espacio público (SIGEP).</p>
15	<p>Artículo innumerado 348.- Norma técnica de espacio público.-</p> <p>Comentario: Las consideraciones para el desarrollo de la norma de espacio público debería ser objetivas y concretas, el texto incorpora algunas consideraciones que parecen ser subjetivas o de muy difícil evaluación. Se recomienda revisar el texto y evitar temas subjetivos.</p> <p>Artículo innumerado 349. Reglas Técnicas.- Son las especificaciones de orden técnico nacional o municipal, a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuban al orden público y la convivencia ciudadana.</p> <p>Artículo innumerado 349.- Solicitamos en el capítulo X de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, se incorpore un artículo que haga referencia conceptual de lo que son las reglas técnicas para que pueda existir claridad, sobre las mismas, su aplicación y la verificación que hace la entidad colaboradora. A continuación remitimos una propuesta de articulado: <i>"Reglas Técnicas.- Son las especificaciones de orden técnico nacional o municipal, a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuba al orden público y la convivencia ciudadana."</i></p>		x	x	<p>El IREP se trata de un documento de información respecto del espacio público. Son fichas que contienen la información del espacio público.</p> <p>Se trata de una recomendación de forma. El texto del Régimen Administrativo de Suelo ha sido revisado en su totalidad por cuestiones de técnica legislativa y de forma.</p> <p>Se corrige la falta ortográfica, no es una observación al articulado.</p>
16	<p>Artículo innumerado 349.- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- Es necesario aclarar la aplicación de la disposición actual sobre la implantación de ascensores en el Distrito Metropolitano, la misma que dice: "Ascensores.- Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a cinco (5) pisos, que se considerará desde el subsuelo en caso de haberlo. Se exonera de esta obligación a las edificaciones existentes que acogió desde la zonificación vigente, presenten proyectos modificatorios y ampliatorios hasta seis (6) pisos incluido subsuelos."</p> <p>La aplicación de esta norma por parte de funcionarios Municipales ha causado una serie de impases con los administrados al considerar que, la implementación de un ascensor debe darse únicamente por el número de pisos, y mas no por su recorrido, contrariando la correcta aplicación que realizan las entidades colaboradoras, existen casos de edificaciones que tienen seis pisos y sin embargo el recorrido es menor a esa altura, estos casos se dan especialmente por los proyectos arquitectónicos que consideran en su diseño departamentos dúplex, o en su defecto existe aprovechamiento de pendientes negativas, que generalmente empiezan sus recorridos en planta baja hacia locales superiores e inferiores. La norma debe decir claramente que en el caso de un RECORRIDO mayor a cinco niveles es obligatorio el emplazamiento de un ascensor, independientemente del número de pisos de la edificación. Proponemos, SE ACEPTE el siguiente texto: "Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuyo recorrido sea superior a la altura de cinco (5) pisos, que se considerará desde el subsuelo en caso de haberlo. Se exonera de esta obligación a las edificaciones existentes que acogió desde la zonificación vigente, presenten proyectos modificatorios y ampliatorios hasta seis (6) pisos incluido subsuelos."</p>				<p>Se acoge por cuanto el concepto ya está establecido en el artículo 2145 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito vigente.</p>
17					
18					
19					<p>No es materia del Régimen Administrativo del Suelo, ya que son consideraciones de orden técnico que se establecen en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
20	Artículo innumerado 355.- Actuaciones de control territorial.- El control de la habilitación del suelo y la edificación se podrá realizar a través de las siguientes actuaciones, sin perjuicio de las demás actuaciones que el órgano responsable del control pueda realizar, en el ámbito de sus competencias			x	Se corrige de una falta ortográfica, no es una observación al articulado.
21	Artículo innumerado 357.- respecto de la Auditoría técnica de las entidades colaboradoras, se debe eliminar la parte que indica <i>“posterior a la emisión de la licencia metropolitana urbanística de habilitación o edificación”</i> , ya que la auditoría se debe realizar en cualquier momento, y no debería condicionarse a la emisión de una licencia urbanística. Así mismo, se debe eliminar el último párrafo de este artículo, ya que la Agencia Metropolitana de Control no tiene competencia para emitir norma y establecer el proceso de auditoría de las entidades colaboradoras. La regulación normativa del proceso de auditoría, de ser el caso, de las entidades de control, no es una competencia de la Agencia Metropolitana de Control, sino del Concejo Metropolitano.			x	No se acoge la recomendación porque este proyecto de ordenanza debe guardar concordancia con el libro de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas donde se encuentra calaramente definido que las autoridades administrativas otorgantes no pueden realizar una nueva revisión de los proyectos que ya cuentan con certificados de conformidad expedidos por una de las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, por este motivo, el control se debe realizar posterior a la emisión de la LMU. Esto adicionalmente concuerda con lo definido por el Código Orgánico Administrativo. Por otro lado, es pertinente recordar, que las atribuciones de la función pública emanan de la ley, por este motivo se incorporó una disposición transitoria que establece que la Agencia Metropolitana de Control expida mediante resolución administrativa los procedimientos de auditoría técnica hacia las entidades colaboradoras, al ser esta, la entidad a cargo de su acreditación.
22	Artículo innumerado 357. Auditoría técnica de las entidades colaboradoras.- El órgano responsable del control en coordinación con las autoridades administrativas otorgantes, posterior a la emisión de la licencia metropolitana urbanística de habilitación o edificación , podrán iniciar un proceso de auditoría debidamente motivado para verificar el cumplimiento de normas administrativas, estándares urbanísticos y reglas técnicas, en la emisión de los certificados de conformidad por parte de las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, de oficio o por pedido de las autoridades administrativas otorgantes de las licencias metropolitanas urbanísticas. Comentario: La auditoría se debe realizar en cualquier momento, no debería condicionarse a la emisión de una licencia, se debería eliminar este párrafo ...El proceso de auditoría será establecido por el órgano responsable del control mediante resolución administrativa de carácter normativo. Comentario: La Agencia Metropolitana de Control, no es competente para emitir la normativa aplicable para la auditoría de las entidades colaboradoras.			x	No se acoge la recomendación porque este proyecto de ordenanza debe guardar concordancia con el libro de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas donde se encuentra claramente definido que las autoridades administrativas otorgantes no pueden realizar una nueva revisión de los proyectos que ya cuentan con certificados de conformidad expedidos por una de las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, por este motivo, el control se debe realizar posterior a la emisión de la LMU. Esto adicionalmente concuerda con lo definido por el Código Orgánico Administrativo. Por otro lado, es pertinente recordar, que las atribuciones de la función pública emanan de la ley, por este motivo se incorporó una disposición transitoria que establece que la Agencia Metropolitana de Control expida mediante resolución administrativa los procedimientos de auditoría técnica hacia las entidades colaboradoras, al ser esta, la entidad a cargo de su acreditación.
23	Artículo innumerado 359.- En el artículo innumerado 359 respecto del cumplimiento de los estándares urbanísticos, en el segundo párrafo cuando se hace referencia a las entidades colaboradoras, se debe indicar que las entidades colaboradoras que se acrediten para el efecto (control territorial), pueden realizar el control del cumplimiento de los estándares urbanísticos. Si no se hace esta aclaración, se puede asumir, que las actuales entidades colaboradoras, tiene esta facultad de control y puede generar confusión en las funciones.		x		Se elimina esta posibilidad para entidades colaboradoras, a fin de no confundir con que se transfiera la potestad del Control a entidades colaboradoras.
24	Artículo innumerado 359. Cumplimiento de los estándares urbanísticos.- " .. Una vez que se encuentre emitida la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20), el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito o las entidades colaboradoras , deberán efectuar las inspecciones técnicas in-situ, durante la construcción del proyecto, para comprobar el cumplimiento de los estándares de edificabilidad establecidos en la respectiva licencia. Comentario: Se debe incorporar lo siguiente: acreditadas para el efecto, caso contrario se puede entender que las actuales entidades colaboradoras tienen esta función de control de cumplimiento de los estándares urbanísticos.		x		Se elimina esta posibilidad para entidades colaboradoras, a fin de no confundir con que se transfiera la potestad del Control a entidades colaboradoras.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
25	<p>Artículo innumerado 361. 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.</p> <p>Comentario: Se recomienda que los dispositivos mencionados estén claramente definidos en el instructivo (regla técnica) tanto en su cantidad, unidades de medición, estándares a medir, etc. Existen estándares q no pueden ser medidos objetivamente, que ocurrirá con estos?</p>			x	Se puede tomar en cuenta la observación para el desarrollo de la regla técnica del estándar de edificabilidad.
26	<p>Artículo innumerado 363. Obligaciones del administrador.- "... 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 condominiales."</p> <p>Comentario: Los administradores condominiales responden a las decisiones del directorio del condominio o su asamblea, sería inadecuado que se les solicite esta información o se los responsabiliza sobre el cumplimiento de estándares.</p>		x		El párrafo no se refiere a responsabilizar a los administradores condominiales, sin embargo se aclara a fin de que tenga mayor coherencia con el resto del artículo.
27	<p>Artículo innumerado 366. Infracciones leves.- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde el diez por ciento (10%) de un salario básico unificado, hasta cincuenta (50) salarios básicos unificados, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de carácter civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:</p> <p>Comentario 1: El porcentaje base para la determinación de la sanción debe estar sustentada en metodologías que se han aplicado para definirlos. Sería pertinente que se explique esta determinación porcentual base.</p> <p>Comentario 2: El rango es desproporcionado. Además, solo se especifica el monto para la sanción de fraccionamiento, las otras faltas leves, no es claro cuál es la sanción económica, lo que complica la definición de la multa correspondiente.</p>			x	El Artículo 114 de la LOOTUGS establece la proporcionalidad de la sanciones, las cuales han sido acogidas en el Régimen Administrativo del Suelo. Cabe señalar que este capítulo ha sido desarrollado con la Agencia Metropolitana de Control.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
28	<p>Artículo innumerado 370. Infracciones leves.- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde el diez por ciento (10%) de un salario básico unificado, hasta cincuenta (50) salarios básicos unificados, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de carácter civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:</p> <p>Comentario 1 : El rango es desproporcionado y la sanción de 50 SBU es tambien desproporcionada para infracción leve</p> <p>...b) Edificar incumpliendo o excediendo con lo estipulado en la licencia metropolitana urbanística o autorización respectiva. Se aplicará el máximo de la sanción prevista en este artículo, aplicando los factores previstos en este artículo, cuando:</p> <p>iv. No se realice el reforzamiento estructural en edificaciones sujetas al procedimiento de reconocimiento y/o regularización.</p> <p>Comentario 2: Generalizando, el reconocimiento de edificaciones en muchos casos es producto de la falta de cumplimiento de norma o licencia en barrios de bajos recursos, por cualquiera que fuera la razón, pero el reforzamiento estructural es costoso y a veces imposible, en casos de edificaciones de bajo costo o en barrios informales, una multa de 50 SBU es desproporcionada. Además, hay que recordar que existe una responsabilidad compartida con el MDMQ por su incapacidad de control, procesos largos y costosos, o el costo de estudios técnicos para casos de edificaciones de bajos recursos. Se deberá revisar la proporcionalidad de esta sanción.</p> <p>En las edificaciones de hasta 120 m2 totales de construcción, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,002 por cada metro cuadrado de la edificación.</p> <p>En las edificaciones que superan 120 m2 hasta los 240 m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,004 por cada metro cuadrado de la edificación; y,</p> <p>En las edificaciones que superan 240 m2 hasta los 600 m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,008 por cada metro cuadrado de la edificación.</p> <p>En los casos de edificaciones que superan los 600 m2 de construcción total se aplicará la multa prevista en el primer inciso de este artículo.</p> <p>Comentario 3: Este factor de ajuste podría analizarse en función de la valoración catastral, mas no en m2 ya que no siempre guardan las mismas condiciones de costo por los m2. Ej. Una casa en un barrio de alta plusvalía no es igual a una casa en un barrio de bajo costo, sin embargo se los sanciona en las mismas condiciones, 40 USD.</p>			x	<p>El Artículo 114 de la LOOTUGS establece la proporcionalidad de la sanciones, las cuales han sido acogidas en el Régimen Administrativo del Suelo. Cabe señalar que este capítulo ha sido desarrollado con la Agencia Metropolitana de Control. Por otro lado, las infracciones se ajustan con un factor establecido por m2 que la AMC ha recomendado que se mantenga.</p>
29	<p>Artículo innumerado 372. 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:</p> <p>Comentario: El porcentaje base para la determinación de la sanción debe estar sustentada en metodologías que se han aplicado para definirlos. Sería pertinente que se explique esta determinación porcentual base.</p>			x	<p>El Artículo 114 de la LOOTUGS, en concordancia con lo establecido en el Artículo 132 de la Constitución, establece la proporcionalidad de la sanciones, las cuales han sido acogidas en el Régimen Administrativo del Suelo. Cabe señalar que este capítulo ha sido desarrollado con la Agencia Metropolitana de Control.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
30	<p>DISCUSIÓN GENERAL PRIMERA.- "... 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."</p> <p>Comentario 1: Es necesario incorporar en los formularios declarativos para la obtención de las licencias urbanísticas, una declaración que indique si el profesional (es) que diseñó el proyecto, será quien construirá el proyecto o no; y de esta forma, vincular la información a la misma licencia desde el momento de su emisión. Y para la actualización de esta información, durante la ejecución de una obra, se mantendrá el proceso actual a través de la AMC, y dentro del expediente de inicio de obra.</p> <p>Comentario 2: No se puede responsabilizar al profesional (es) que diseñó el proyecto por el cumplimiento de las obras. La contratación de un profesional puede ser únicamente por el diseño y no puede ser responsable solidario por los incumplimientos del dueño del proyecto</p> <p>"Disposiciones Reformatorias.- En las Disposiciones Reformatorias, solicitamos que se agregue la siguiente disposición reformatoria con la finalidad que exista coherencia técnica y legal, en las competencias y funciones de las entidades colaboradoras en toda la normativa municipal:</p> <p>DISPOSICION REFORMATORIA .- Modifíquese el Título VIII "DE LAS ENTIDADES COLABORADORAS" del Código Municipal de acuerdo a lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sustitúyase el Art. 2073 "Gestión del sistema de acreditación" del Código Municipal, por el siguiente texto: <p>Art. 2073.- Gestión del sistema de acreditación.-</p> <p>1. La acreditación de entidades colaboradoras le corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la entidad municipal decimada mediante Resolución de la</p>			x	El artículo se refiere a todos los profesionales técnicos que intervienen en el proceso constructivo, no solo a quienes diseñan. En ese sentido las obligaciones son en general a los profesionales técnicos.
31				x	No se acoge la recomendación ya que la propuesta planteada no es materia del Régimen Administrativo del Suelo, ya que el título de las entidades colaboradoras corresponde a un Libro distinto del Código Municipal. Por otra parte, es pertinente señalar que las entidades colaboradoras no se acreditan únicamente para procesos relacionados con el uso y ocupación de suelo, sino que pueden acreditarse para auxiliar en cualquier proceso de competencia de la municipalidad.

OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
<p>Disposiciones Reformatorias.- INCLUIR DISPOSICIÓN REFORMATIVA OCTAVA.- Modifíquese el Título VIII !DE LAS ENTIDADES COLABORADORAS” del Código Municipal de acuerdo a lo siguiente: 1. Sustitúyase el Art. 2073 !Gestión del sistema de acreditación” del Código Municipal, por el siguiente texto:</p> <p>Art. 2073.- Gestión del sistema de acreditación.-</p> <p>1. La acreditación de entidades colaboradoras le corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la entidad municipal designada mediante Resolución de la máxima autoridad dependiendo del ámbito del procedimiento administrativo del que se trate, en el que se requerirá tales tareas. (Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana)”.</p> <p>2. Para la acreditación, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá contar con el auxilio de personas jurídicas de Derecho privado o público, especializadas en la materia, a través de la contratación de servicios.</p> <p>3. Cuando sobre una solicitud de acreditación recaiga decisión denegatoria, la entidad solicitante podrá manifestar su disconformidad ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, empleando los recursos administrativos establecidos en el ordenamiento jurídico metropolitano”.</p> <p>4. Los requisitos de acreditación serán los previstos en este Título y en los Términos de Referencia que sean emitidos por la entidad municipal competente, atendiendo las circunstancias de la gestión”.</p> <p>2. Modifíquese el inciso primero del artículo 2074 del Código Municipal por el siguiente texto:</p> <p>Art. 2074.- Requisitos para la acreditación.- Para obtener y mantener la acreditación, las entidades colaboradoras deberán cumplir los requisitos establecidos en los Términos de Referencia que se expidan con este fin y, en particular los siguientes”.</p> <p>3. Sustitúyase el artículo 2077 del Código Municipal por el siguiente texto:</p> <p>Art. 2077.- Modificación y/o actualización de la acreditación.- Las entidades colaboradoras están obligadas a comunicar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cualquier modificación de los requisitos que sirvieron de base para su acreditación, el cual emitirá, si procede una nueva Acta de Acreditación o extinguirá la que se hubiese otorgado. En el caso de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito requiera hacer modificaciones y/o actualizaciones a las exigencias técnicas para la emisión de informes o certificados de conformidad, podrá modificar y/o actualizar los Términos de Referencia que sirvieron de base para la acreditación de las entidades colaboradoras lo cual deberá constar en una nueva Acta de Acreditación, siempre que se verifique que la entidad colaboradora cumple con los demás requisitos necesarios para su acreditación, caso contrario podrá extinguir la que se hubiese otorgado”.</p> <p>4. Sustitúyase el artículo 2079 por el siguiente texto:</p> <p>Art. 2079.- Habilitación Administrativa.- 1. Una vez obtenida la acreditación, la Entidad Colaboradora continuará el trámite de habilitación ante el ente municipal competente que concedió la acreditación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano. El cumplimiento de los requisitos necesarios para obtener la habilitación administrativa deberán justificarse aportando, junto a la solicitud, los siguientes documentos:</p> <p>a. Estatutos o normas por la que se rija la entidad;</p> <p>b. Acta de acreditación;</p> <p>c. Póliza de seguros o garantía bancaria, señalada en el Capítulo VI de este título, con la cuantía determinada por el Alcalde Metropolitano vía resolución administrativa;</p> <p>d. Compromiso de disponer con carácter permanente de un sistema de información compatible con el de la Municipalidad que permita el intercambio de información y que pueda adecuarse de forma continua a las características técnicas y funcionales que establezca el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a los efectos de control informático del régimen De gestión y control dispuesto en este Título;</p> <p>e. Acreditación de contar con un procedimiento de reclamaciones que garantice a los administrados la adecuada defensa de sus derechos e intereses legítimos. Dicho procedimiento será gratuito;</p> <p>f. Declaración de disponer de un sistema de atención al cliente;</p> <p>g. Declaración de adecuarse a la imagen corporativa de identificación del servicio, establecida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y,</p> <p>h. Tarifario, que en ningún caso podrá ser superior al referencial fijado por el Concejo Metropolitano a través de ordenanza.</p> <p>2. El plazo máximo de resolución de la autorización será de un mes desde la fecha en que la solicitud, con todos los documentos y requisitos previstos, haya sido ingresada formalmente en la entidad municipal competente para su tramitación.</p>			x	No se acoge la recomendación ya que la propuesta planteada no es materia del Régimen Administrativo del Suelo, ya que el título de las entidades colaboradoras corresponde a un Libro distinto del Código Municipal. Por otra parte, es pertinente señalar que las entidades colaboradoras no se acreditan únicamente para procesos relacionados con el uso y ocupación de suelo, sino que pueden acreditarse para auxiliar en cualquier proceso de competencia de la municipalidad.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
33	<p>Disposiciones Transitorias.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA PRIMERA.- En el término de noventa (90) días contados a partir de la expedición de la presente ordenanza, la Agencia Metropolitana de Control deberá emitir, mediante resolución administrativa, el proceso de auditoría para verificar el cumplimiento de normas administrativas, estándares urbanísticos y reglas técnicas, en la emisión de los certificados de conformidad por parte de las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, de oficio o por pedido de las autoridades administrativas otorgantes de las licencias metropolitanas urbanísticas.</p> <p>Comentario: En esta disposición, no queda claro si se trata de las entidades colaboradoras de revisión de planos, o si se trata solo de entidades encargadas del control (auditoria)</p> <p>Disposiciones Transitorias.- Para que las entidades colaboradoras puedan cumplir con sus funciones, se deben implementar estas disposiciones transitorias:</p> <p>XXXXXX.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el plazo de noventa (90) días actualizará la acreditación de las Entidades Colaboradoras que prestan servicios en el proceso de licenciamiento metropolitano urbanístico”.</p> <p>XXXXXX.- En el plazo de noventa (90) días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda presentará para sanción por parte de la máxima autoridad el proyecto de Resolución para modificar los Anexos Técnicos del Título !De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas” del Código Municipal.</p>	x			Se aclara la referida disposición, pues se trata de una observación de forma.
34	<p>XXXXXXX.- En el plazo de noventa (90) días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, el Instituto Metropolitano de Capacitación en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control y la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, realizará la capacitación a las entidades municipales pertinentes y a las Entidades Colaboradoras de los contenidos del Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado”.</p> <p>XXXXXXX.- En el plazo de noventa (90) días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Instituto Metropolitano de Patrimonio de Capacitación en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control y la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, realizará la capacitación a las entidades municipales pertinentes y a las Entidades Colaboradoras, de la normativa administrativa secundaria , Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismos y demás reglas técnicas expedidas con ocasión de la aprobación del PUGS”.</p>			x	No se plantea la posibilidad de un régimen transitorio. Cabe señalar que se han realizado capacitaciones a las entidades colaboradoras, instituciones municipales y administraciones zonales, desde el lunes 18 de julio al lunes 8 de agosto de 2022. Por otro lado, no se justifica la necesidad jurídica ni técnica de reformar los anexos al Libro de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas del Código Municipal.

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
35	<p>Disposiciones Transitorias.- Solicitamos se incorpore las siguientes Disposiciones Transitorias, para garantizar la correcta viabilidad en las funciones de las entidades colaboradoras:</p> <p>5.1 “Disposición Transitoria: El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el plazo de noventa (90) días actualizará la acreditación de las Entidades Colaboradoras que prestan servicios en el proceso de licenciamiento metropolitano urbanístico.</p> <p>5.2 Disposición Transitoria: En el plazo de noventa días (90) contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda presentará para sanción por parte de la máxima autoridad el proyecto de Resolución para modificar los Anexos Técnicos del Título “De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas” del Código Municipal.</p> <p>5.3 Disposición Transitoria: En el plazo de noventa días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, el Instituto Metropolitano de Capacitación en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control y la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, realizará la capacitación a las entidades municipales pertinentes y a las entidades colaboradoras de los contenidos del Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado.</p> <p>5.4 Disposición Transitoria: En el plazo de noventa días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Instituto Metropolitano de Patrimonio de Capacitación en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control y la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, realizará la capacitación a las entidades municipales pertinentes y a las entidades colaboradoras, de la normativa administrativa secundaria, reglas técnicas de arquitectura y urbanismo y demás reglas técnicas expedidas con ocasión de la aprobación del PUGS.</p> <p>5.5 Disposición Transitoria: Hasta que se actualice la acreditación de las entidades colaboradoras y se realicen las capacitaciones previstas en las Disposiciones Transitorias que anteceden, las entidades colaboradoras que actualmente presentan servicios en el proceso de licenciamiento metropolitano urbanístico (LMU10 y LMU20), para la emisión de los respectivos certificados de conformidad de los proyectos urbanísticos, considerarán la normativa administrativa y reglas técnicas de arquitectura y urbanismos vigentes antes de la sanción de la presente Ordenanza; y, todo lo concerniente al PUGS, a excepción del Apéndice C3_3.1_01_ Estándar de Edificabilidad.</p> <p>5.6 Disposición Transitoria: Hasta que se actualice la acreditación de las entidades colaboradoras prevista en las disposiciones transitorias, será la Secretaría encargada del Territorio, hábitat y vivienda la entidad competente para la revisión de los proyectos que apliquen al sistema de puntaje del estándar de edificabilidad.</p>			x	<p>No se plantea la posibilidad de un régimen transitorio. Cabe señalar que se han realizado capacitaciones a las entidades colaboradoras, instituciones municipales y administraciones zonales, desde el lunes 18 de julio al lunes 8 de agosto de 2022. Por otro lado, no se justifica la necesidad jurídica ni técnica de reformar los anexos al Libro de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas del Código Municipal.</p>
36	<p>General.- Se sugiere incorporar un articulado que permita garantizar la implementación, uso y disfrute de las “Áreas Culturales”, las “Áreas Verdes” y las “Áreas Comunitarias” como superficies territoriales propias, cuantificables y equivalentes para cada uno de los polígonos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Las áreas culturales serían espacios públicos con equipamiento e infraestructura artístico-cultural pública destinados en la planificación y en desarrollo de la ciudad como superficies territoriales cuantificables en cada uno de los polígonos de planificación de uso de suelo que contienen a cada parroquia urbana y rural del distrito, de uso gratuito y plenamente operativos. Ej: Concha Acústica de la Villaflora.</p> <p>Éstas serían espacios públicos con equipamiento e infraestructura artístico cultural pública destinados a observar el patrocinio del pleno ejercicio de los derechos culturales de las quiteñas y de los quiteños por parte de las instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano. Es por ello responsabilidad de cada una de las instituciones municipales, garantizar su planificación, ejecución, mantenimiento y su plena operatividad.</p> <p>Las “áreas comunitarias” actualmente pueden ser para uso de una infraestructura de seguridad o para uso de una infraestructura artístico-cultural, con la consolidación en el territorio de las “áreas culturales” con base a una superficie territorial cuantificable propia, similar a la superficie territorial propia destinada a las áreas verdes, y similar a la superficie territorial propia destinada para las áreas comunitarias se equipara la distribución en cada uno de los polígonos de planificación de uso y gestión del suelo.</p>			x	<p>No es materia del Régimen Administrativo del Suelo; sin embargo, la observación puede servir de insumo para el desarrollo del Plan Maestro de Espacio Público o la ordenanza de gestión y regulación del sistema de espacio público.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
37	<p>General.- Considerando que esta ordenanza regula el uso del suelo, es necesario que se analice la posibilidad de establecer si el cierre de vías puede ser a través de garitas en el espacio público que cuenten con una autorización administrativa, toda vez que la situación de inseguridad de muchos barrios, calles o avenidas que no tienen conexiones con otros espacios, requieren el cierre de las mismas a través de un acto administrativo de autorización.</p> <p>Hay que tomar en cuenta que la ciudadanía actualmente, con el fin de protegerse de la delincuencia, ha tomado la seguridad de sus barrios imponiendo este tipo de protecciones.</p> <p>La Declaración Universal de Derechos Humanos en su artículo 3 establece: "Todo individuo tiene derecho a la vida, a la libertad y a la seguridad de su persona."</p> <p>De la misma manera, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, en el artículo I indica: "Todo ser humano tiene derecho a la vida, a la libertad y a la seguridad de su persona."</p> <p>Asimismo, la Convención Americana sobre Derechos Humanos, conocida como Pacto de San José, señala en el artículo 4, numeral 1: "Toda persona tiene derecho a que se respete su vida. Este derecho estará protegido por la ley y, en general, a partir del momento de la concepción. Nadie puede ser privado de la vida arbitrariamente."</p> <p>Por su parte, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: "Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, Sumak Kawsay".</p> <p>En el mismo sentido, el artículo 3 numeral 8 de la norma ut supra indica que: "Son deberes primordiales del Estado: Garantizar a sus habitantes el derecho a una cultura de paz, a la seguridad integral y a vivir en una sociedad democrática y libre de corrupción";</p> <p>El artículo 84, literal r) del Código Orgánico de Organización Territorial, prescribe como funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: "(r) Crear y coordinar los consejos de seguridad ciudadana metropolitanos, con la participación de la Policía Nacional, la comunidad y otros organismos relacionados con la materia de seguridad, los cuales formularán y ejecutarán políticas locales, planes y evaluación de resultados sobre prevención, protección, seguridad y convivencia ciudadana;" (Énfasis añadido)</p> <p>De conformidad a lo señalado en estas normas, es obligación del Estado, implementar la política pública respecto a la seguridad ciudadana, que permita adoptar "medidas de protección eficaces frente a las acciones particulares que pueden amenazar o vulnerar el derecho a la vida de las personas que habitan en su territorio".</p> <p>El Estado debe prevenir que se produzcan hechos que amenacen, pongan en riesgo o violen el derecho a la vida de todas las personas y debe garantizar la protección de los derechos de los ciudadanos con la implementación de políticas públicas, planes, programas y medidas legislativas. (Énfasis añadido).</p> <p>Por lo expuesto, es necesario que se realice un análisis legal y constitucional para que se agregue un articulado que permita realizar este tipo de cierres, considerando que ningún derecho se puede contraponer a otro, en este caso, el de libre movilidad al de seguridad.</p>			x	<p>El artículo 417 del COOTAD establece que los bienes de uso público pueden usarse de manera directa, general y gratuita, por lo que no es posible establecer una disposición que implique el cerramiento de espacio público, y por lo tanto limite el uso conforme lo establecido en el COOTAD.</p>
1	<p>MESA 6</p> <p>"Inclúyase como disposiciones transitorias los siguientes textos:</p> <p>Primera</p> <p>La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda en el plazo de 15 días presentará a Concejo Metropolitano el recalcu y correctivos a implementarse a todos los proyectos aprobados desde el primero de enero de 2016 hasta la fecha, que se encuentren en el ámbito del "Examen Especial a las asignaciones del uso de suelo, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo, de los planes parciales, planes especiales PUAES, PUA y coeficientes en Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS); a las resoluciones administrativas e informes para las transformaciones de uso, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo; al cálculo y pago de la contribución especial y/o concesión onerosa producida por la planificación urbanística; y a sus respectivas ordenanzas, por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 al 31 de agosto de 2021" aprobado con fecha 13 de junio de 2022."</p>			x	<p>No es materia del Régimen Administrativo del Suelo, el establecer este tipo de disposiciones. Cabe señalar que todos los órganos e instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, están obligados a acoger las recomendaciones emitidas por la Contraloría General del Estado, conforme lo establece la Ley de la Contraloría General del Estado.</p>

	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACEPTA	SE ACEPTA PARCIALMENTE	NO SE ACEPTA	JUSTIFICACIÓN
2	<p>"Inclúyase como disposiciones transitorias los siguientes textos:</p> <p>Segunda Todos los proyectos ingresados a partir del 13 de septiembre de 2021 a ser aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, deberán acoger todas las recomendaciones emitidas por la Contraloría General del Estado en el "Examen Especial a las asignaciones del uso de suelo, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo, de los planes parciales, planes especiales PUAES, PUA y coeficientes en Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS); a las resoluciones administrativas e informes para las transformaciones de uso, forma de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento del suelo; al cálculo y pago de la contribución especial y/o concesión onerosa producida por la planificación urbanística; y a sus respectivas ordenanzas, por el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 al 31 de agosto de 2021"; siendo de exclusiva responsabilidad del Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, generar todas las propuestas normativas para conocimiento de la Comisión de Uso del Suelo previo conocimiento del Concejo Metropolitano, así como todas las resoluciones administrativas que estén en el ámbito de sus competencias."</p>			x	<p>No es materia del Régimen Administrativo del Suelo, el establecer este tipo de disposiciones. Cabe señalar que todos los órganos e instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, están obligados a acoger las recomendaciones emitidas por la Contraloría General del Estado, conforme lo establece la Ley de la Contraloría General del Estado.</p>
3	<p>"La comisión de codificación legislativa, obtuvo ya un último texto en relación a la Codificación del Código Municipal, motivo por el cual solicito a usted en calidad de presidenta de la comisión, que se señale de forma detallada que artículos se van a reformat, y con esto no aprobaríamos artículos innumerados ya que esto podría generar inconvenientes al momento de realizar una nueva codificación.</p>	x			<p>Se establecen de forma detallada las disposiciones reformatorias al Código Municipal vigente. Además, se trabajará con la comisión de codificación la propuesta de ordenanza.</p>
4	<p>Y a su vez en la disposición general octava señala que se renumeren los artículos, cuando lo correcto sería que se codifique el código municipal esto con la finalidad de precautelar la seguridad jurídica del mismo.</p>	x			<p>Se coloca una disposición general que establece lo siguiente: "<i>Codifíquese la presente ordenanza en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.</i>"</p>

**ANEXO NO. 2 “REGISTRO DE ASISTENCIA MESAS DE TRABAJO
– REVISIÓN OBSERVACIONES RÉGIMEN ADMINISTRATIVO
DEL SUELO” AL INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DE LA
ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I
“DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1
“DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL
CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO**

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO – REVISIÓN OBSERVACIONES RAS

TEMA: MESA 1 - Generalidades / Ordenamiento Territorial/ Instrumentos de planificación territorial / Clasificación de suelo

AÑO: 2022

MES: AGOSTO

DÍA: JUEVES 4

LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 17:00

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO ALCALDÍA	Sr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo			
2		Sr. Bernardo Abad Merchán			
3		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
4		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos		<i>Cecilia Benítez</i>	<i>[Firma]</i>
5		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
6		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
7	DESPACHO CONCEJALES	Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso		<i>Gissela Chala</i>	<i>[Firma]</i>
8		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
9		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
10		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
11		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			
12		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			

13		Sra/Srta. Maria Paulina Izurieta Molina			
14		Sra/Srta. Analia Cecilia Ledesma Garcia			
15		Sr. Ferrnando Mauricio Morales Enriquez			
16		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López		A	SPYTRINCO DUDAS
17		Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio			
18		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar		h	Emilia Brito
19		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro			Alfonso Belver.
20		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
21		Sra/Srta. Mónica Sandovai Campoverde			
22		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza		o	Cabriela Alcaraz
23		Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
24		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez			
25	SILLA VACÍA	Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			
26		Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Maffia			
27		Sra/Srta. María del Cino Gualán Sosoranga			
28	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			
29	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez			
30	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal			
31	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tuñño			

FIGURA

DELEGADO

FIGURA

32	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. Maria Cristina Gómezjurado Jaramillo		DELEGADO Miguel Chávez	FIGURA
33	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		Verónica Orea	Verónica Orea
34	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes		- Nancy Jiménez	- Nancy Jiménez
35	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino		- Jorge Oria Borrodo	- Jorge Oria Borrodo
36	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo			
37	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
38	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justine García Ari		- Dora Pila	- Dora Pila
39	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
40	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya		- Ma. Gabriela Bachel	- Ma. Gabriela Bachel
41	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano			
42	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera		Ma. Mercedes Orcaitegui M.	Ma. Mercedes Orcaitegui M.
43	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

Secretaría de Territorio Habitat y Vivienda

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y
VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO – REVISIÓN OBSERVACIONES RAS

TEMA: MESA 1 - Generalidades / Ordenamiento Territorial/ Instrumentos de planificación territorial / Clasificación de suelo

AÑO: 2022

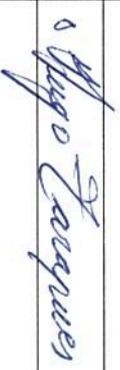
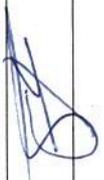
MES: AGOSTO

DÍA: VIERNES 5

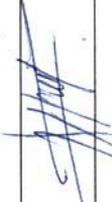
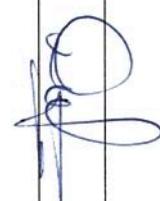
LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 17:00

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO ALCALDÍA	Sr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo			
2		Sr. Bernardo Abad Merchán			
3		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
4		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
5		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
6		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
7	DESPACHO CONCEJALES	Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
8		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
9		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
10		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
11		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			
12		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
13		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
14		Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García			
15		Sr. Fernando Mauricio Morales Enriquez			
16		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López		Evelyn Zeita	
17	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio			
18		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar		Emilia Brito	
19		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro			
20		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
21		Sra/Srta. Mónica Sandovai Campoverde			
22		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
23		Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
24		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez			
25	SILLA VACÍA	Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			Klarisabel Vasquez
26		Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Mafía			
27		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
28	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			
29	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez		Edwin Flores	
30	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal		Mónica Guzmán	

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
31	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tufiño			
32	OPERADOR URRBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo		Miguel Chavez	
33	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		Vesuviana Cera	Vesuviana Cera 
34	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes		Nancy Jimenez	Nancy Jimenez 
35	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino			
36	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo			
37	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
38	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lidia Justinne García Ari		David Pila	
39	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
40	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya			
41	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano			
42	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera		Maña Mercedes Uzcátegui M.	Uzcátegui M. 
43	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

**Secretaría de
TERRITORIO
HÁBITAT Y VIVIENDA**

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y
VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO – REVISIÓN OBSERVACIONES RAS

TEMA: MESA 2 - Aprovechamiento Urbanístico: Usos de suelo y Edificabilidad.

AÑO: 2022

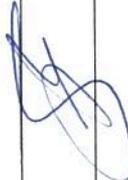
MES: AGOSTO

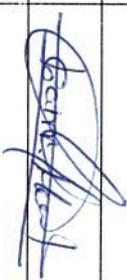
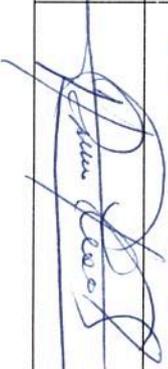
DÍA: LUNES 08

LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 17:00

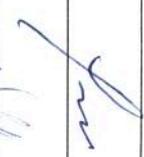
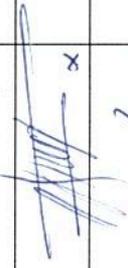
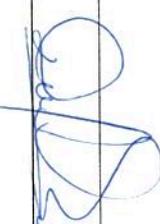
Nº	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO ALCALDÍA	Sr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo			
2		Sr. Bernardo Abad Merchán			
3		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
4		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos		<i>Cecilia Benítez</i>	
5		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
6	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
7		Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chalá Reinoso			
8		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
9		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
10		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
11		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos		<i>Juan Carlos Fiallo</i>	

		FIRMA	NOMBRE DELEGADO	FIRMA
12		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado		
13		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina		
14		Sra/Srta. Analia Cecilia Ledesma García		
15		Sr. Fernando Mauricio Morales Enríquez		
16		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López		
17		Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio		
18		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar		
19		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro	Atensio Belivar,	f.
20		Sr. Luis Humberto Robles Pusda		
21		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde		
22		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza	Gabriela Alcaraz	
23		Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando		
24		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez		
25	SILLA VACIA	Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia		
26		Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Mafía		
27		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga		
28	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero	Roberto	
29	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez	Felipe Flores	

FIRMA

NOMBRE DEL ECUADO

FIRMA

30	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal			Edison YEPER	
31	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tufiño				
32	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo			Miguel Chávez	
33	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera			Jenonica Cera	
34	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguez Paredes			Nancy Jimenez	
35	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino				
36	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo				
37	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca				
38	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justine García Ari			David Pila	
39	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias				
40	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya			Gabriela Bucheli	
41	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano				
42	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera			Dianaes cezur	
43	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			Paulo Lopez C.	

Secretaría de Territorio Habitat y Vivienda

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HABITAT Y
VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO – REVISIÓN OBSERVACIONES RAS

TEMA: MESA 2 - Aprovechamiento Urbanístico: Usos de suelo y Edificabilidad.

AÑO: 2022

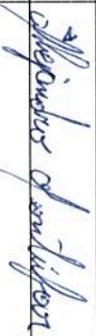
MES: AGOSTO

DÍA: MARTES 9

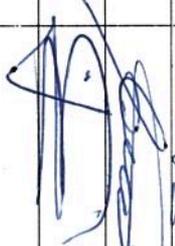
LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 17:00

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO ALCALDÍA	Sr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo			
2		Sr. Bernardo Abad Merchán			
3		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
4		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benitez Burgos			
5		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
6		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
7	DESPACHO CONCEJALES	Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
8		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
9		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
10		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
11		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			
12		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
13		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
14		Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García			
15		Sr. Fernando Mauricio Morales Enríquez			
16		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
17	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Orlando Toshio Núñez Acurio			
18		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar			
19		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro		Alfonso Bolívar	
20		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
21		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
22		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
23		Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
24		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez		Manisabell Vasconez	
25	SILLA VACÍA	Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia		JOSE BARRA	
26		Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Mafía			
27		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
28	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero		Bbb Topo	
29	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez		Edwin Forest	
30	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Arstizabal		Edison Yeste?	

Nº	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
31	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tufiño			
32	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo		Miguel Chavez	
33	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera			
34	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes		Manuel J. Alvarez	
35	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino		Jorge Alvarez	
36	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castiño			
37	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
38	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justine García Ari		David Pila	
39	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias		Ethon Canaval	
40	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya		Carlos Villanueva	
41	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano			
42	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera		Dolores Corvira	
43	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y
VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO – REVISIÓN OBSERVACIONES RAS

TEMA: MESA 2 - Aprovechamiento Urbanístico: Usos de suelo y Edificabilidad.

AÑO: 2022

MES: AGOSTO

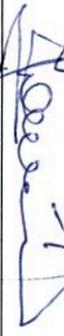
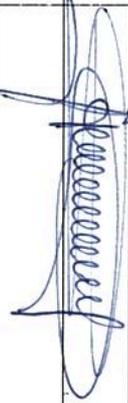
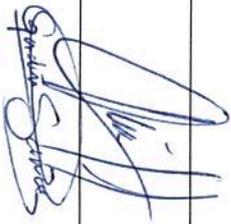
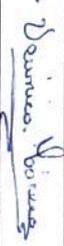
DÍA: MIÉRCOLES 10

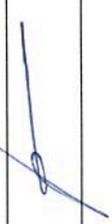
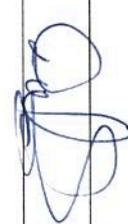
LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 17:00

Nº	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO ALCALDÍA	Sr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo			
2		Sr. Bernardo Abad Merchán			
3		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
4		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos		<i>Cecilia Soledad Benítez</i>	<i>[Firma]</i>
5		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
6		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
7	DESPACHO CONCEJALES	Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chalá Reinoso			
8		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
9		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
10		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
11		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			
12		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
13		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
14		Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García			
15		Sr. Fernando Mauricio Morales Enriquez			
16		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
17	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio			
18		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar			
19		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro		Alfonso Bolívar,	
20		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
21		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
22		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
23		Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
24		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez		Equipo Técnico Cultura Esra del TBG	
25	SILLA VACÍA	Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia		cr	
26		Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Matla			
27		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
28	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			
29	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásquez		Mina Santai Gordon CULTURA	
30	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal		Venerable Cabildos	

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
31	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tufiño			
32	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo		Miguel Chavez	
33	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		Dolores Cruz	
34	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes			
35	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino			
36	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castiño			
37	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdoba Vaca			
38	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justinne García Ari		Lida Pila	
39	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
40	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya		GABRIELA BUCHEDA	
41	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano			
42	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera		Dolores Cruz	
43	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y
VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO – REVISIÓN OBSERVACIONES RAS

TEMA: MESA 3- Habilitación del Suelo, Edificación, y trazados viales.

AÑO: 2022

MES: AGOSTO

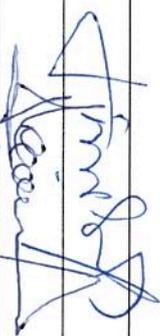
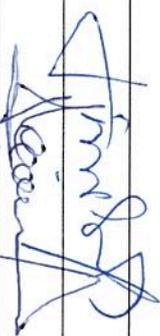
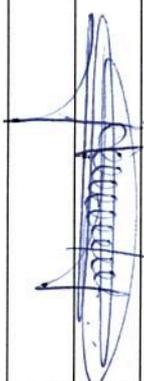
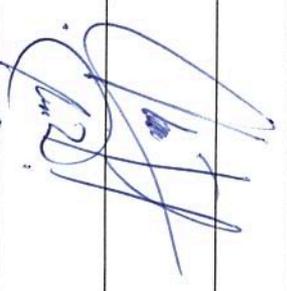
DÍA: JUEVES 11

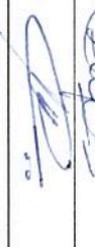
LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 17:00

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO ALCALDÍA	Sr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo			
2		Sr. Bernardo Abad Merchán			
3		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
4		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
5		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
6		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
7	DESPACHO CONCEJALES	Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
8		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
9		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
10		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
11		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			
12		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
13		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
14		Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García			
15		Sr. Fernando Mauricio Morales Enriquez			
16		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
17		Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio			
18	DESPACHO CONCEJALES	Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar			
19		Sr. Luis Eucevijo Reina Chamorro		Alfonso Beliver	
20		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
21		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
22		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
23		Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando		D. José Barros	
24		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez		Pablo Romero	
25		SILLA VACÍA	Sr. Wilson Patricia Montalvo Tapia		
26		Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Matía			
27		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
28	ENTIDAD COLABORADORA -CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			
29	ENTIDAD COLABORADORA -DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez		ANDRES DEFAZ	
30	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Arístizabal		ÉDISON YOPET	

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
31	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tuñiño		<i>Ileana Gisel Paredes Tuñiño</i>	
32	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo		<i>Miguel Chávez</i>	
33	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		<i>Vanessa Carolina Velásquez Rivera</i>	
34	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes		<i>Nancy Jurenez</i>	
35	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino		<i>Cristina Reyes Merino</i>	
36	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo			
37	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
38	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justinne García Ari		<i>Lida Justinne García Ari</i>	
39	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias		<i>Laura Vanessa Flores Arias</i>	
40	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya			
41	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano		<i>Ana Lucía Vez</i>	
42	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardella Lara Rivera			
43	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y
VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO – REVISIÓN OBSERVACIONES RAS

TEMA: MESA 3- Habilitación del Suelo, Edificación, y trazados viales.

AÑO: 2022

MES: AGOSTO

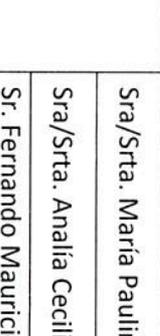
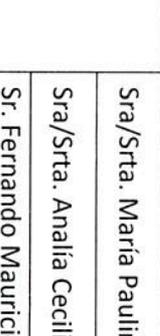
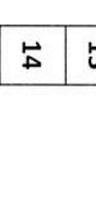
DÍA: LUNES 15

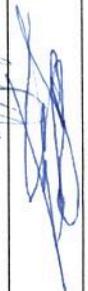
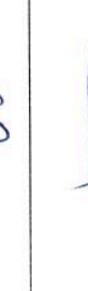
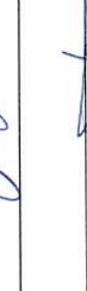
LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 17:00

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO ALCALDÍA	Sr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo			
2		Sr. Bernardo Abad Merchán			
3		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
4		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benitez Burgos			
5		Sr. Juan Manuel Carrion Barragón			
6		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
7	DESPACHO CONCEJALES	Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
8		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
9		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
10		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
11		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			
12		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
13		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
14		Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García			
15		Sr. Fernando Mauricio Morales Enríquez			
16		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
17	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio			
18		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar			
19		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro			
20		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
21		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
22		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
23	SILLA VACÍA	Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
24		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez			
25		Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			
26		Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Maffia			
27	ENTIDAD COLABORADORA -CAE	Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga		JOSÉ BARROS J.S.1	
28		Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			
29	ENTIDAD COLABORADORA -DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez			
30	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal		EDISON YEPET	

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
31	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tufiño		<i>Jules Portabeca</i>	
32	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo		<i>Nigel Chavez</i>	
33	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		<i>Hugo Saiz</i>	
34	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes		<i>Nancy Jimenez</i>	
35	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino			
36	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castiño			
37	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca		<i>Mario Paredes P</i>	
38	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justinne García Ari		<i>David Pila</i>	
39	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
40	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya			
41	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano		<i>Ana Lucia Lopez</i>	
42	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera		<i>Hanya Mercedes Urtegui M.</i>	
43	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO – REVISIÓN OBSERVACIONES RAS

TEMA: MESA 4 – Instrumentos de Gestión de Suelo.

AÑO: 2022

MES: AGOSTO

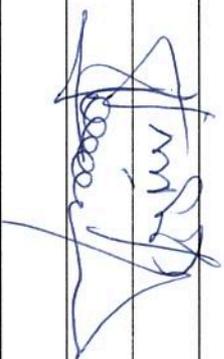
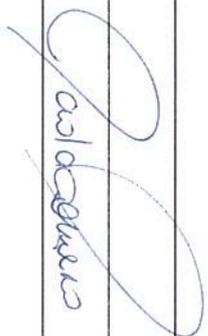
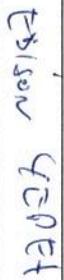
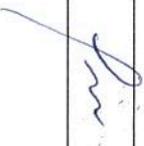
DÍA: MARTES 16

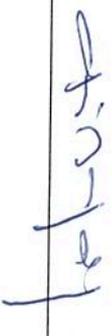
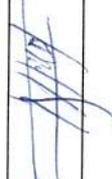
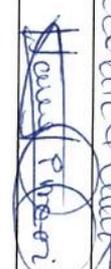
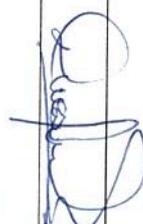
LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 17:00

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO ALCALDIA	Sr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo			
2		Sr. Bernardo Abad Merchán			
3		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
4		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
5		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
6		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
7	DESPACHO CONCEJALES	Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chalaí Reinoso			
8		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
9		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
10		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
11		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			
12		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
13		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
14		Sra/Srta. Analia Cecilia Ledesma García			
15		Sr. Fernando Mauricio Morales Enríquez			
16		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
17	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio			
18		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar			
19		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro			
20		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
21		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
22		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
23		Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
24		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez			
25	SILLA VACÍA	Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			
26		Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Matía			
27		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
28	ENTIDAD COLABORADORA -CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			
29	ENTIDAD COLABORADORA -DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez			
30	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
31	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tufiño			
32	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezejurado Jaramillo		Miguel Chávez	
33	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		Verónica Caba	Verónica Caba
34	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes		Wences Jover	
35	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino			
36	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castiño			
37	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca		David Pila	
38	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justinne García Ari			
39	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
40	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya		GABRIELA BUCHEU	
41	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano			
42	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera		María Mercedes Urzategui M.	Maria Mercedes Urzategui M.
43	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres		Alex Proaño	

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y
VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO – REVISIÓN OBSERVACIONES RAS

TEMA: MESA 4 – Instrumentos de Gestión de Suelo.

AÑO: 2022

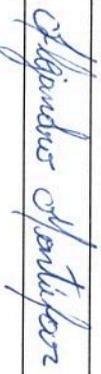
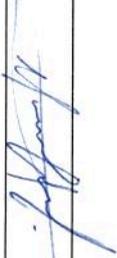
MES: AGOSTO

DÍA: MIÉRCOLES 17

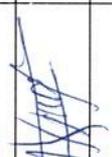
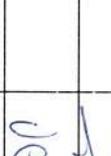
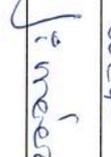
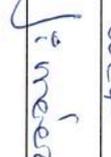
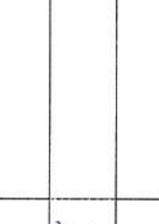
LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 17:00

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO ALCALDÍA	Sr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo			
2		Sr. Bernardo Abad Merchán			
3		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
4		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
5		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
6		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
7	DESPACHO CONCEJALES	Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
8		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
9		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
10		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
11		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			
12		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			

Nº	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
13		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
14		Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García			
15		Sr. Fernando Mauricio Morales Enriquez		MARIA GORDILLO V	
16		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López		SANTIBCO BUDIS	
17	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio			
18		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar			
19		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro			
20		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
21		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
22		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
23		Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
24		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez		JOSÉ BARRA	
25	SILLA VACÍA	Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			
26		Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Matía			
27		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
28	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			
29	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez		Nina Samai Gordon Cacho	
30	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal		SANDRO YENEA	

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
31	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tuffiño			
32	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera	<i>H. Reyes</i>	Miguel Chávez	
33	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		Jessica Vera	
34	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes		Nancy Jiménez	
35	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino			
36	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castiño			
37	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
38	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justinne García Ari		Laura Pola	
39	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
40	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya			
41	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano			
42	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera			
43	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO – REVISIÓN OBSERVACIONES RAS

TEMA: MESA 5-Instrumentos de planeamiento territorial: Tratamientos y Estándares Urbanísticos / Espacio Público.

AÑO: 2022

MES: AGOSTO

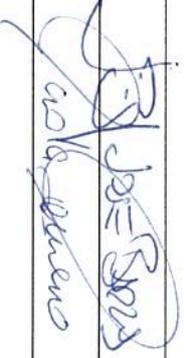
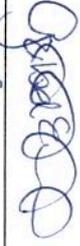
DÍA: VIERNES 19

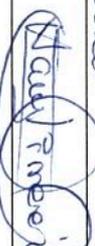
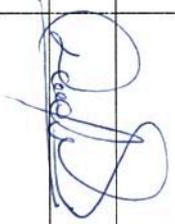
LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 17:00

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO ALCALDÍA	Sr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo			
2		Sr. Bernardo Abad Merchán			
3		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
4		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
5		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
6		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
7	DESPACHO CONCEJALES	Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
8		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
9		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
10		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
11		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			
12		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
13		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
14		Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García			
15		Sr. Fernando Mauricio Morales Enríquez			
16		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
17	DESPACHO	Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio			
18	CONCEJALES	Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar		Emilia Brito	
19		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro		Alfonso Bolívar.	
20		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
21		Sra/Srta. Mónica Sandovai Campoverde			
22		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
23		Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
24		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez			
25	SILLA VACÍA	Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			
26		Sra/Srta. Alejandra Desirée lasso Matla			
27		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
28	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			
29	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez		Opriuel = Endoso	
30	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal		Sandro VEROZ	

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
31	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tufiño			
32	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo		Miguel Chávez	
33	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		VERONICA ORTA	
34	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes		Wancy Jimenez	
35	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino			
36	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo			
37	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
38	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justinne García Ari		Darel Pila	
39	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
40	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya			
41	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano			
42	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera			
43	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

**ANEXO NO. 3 “REGISTRO DE ASISTENCIA MESAS AMPLIADAS
RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO” AL INFORME
TÉCNICO- JURÍDICO DE LA ORDENANZA METROPOLITANA
QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO
DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE
TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO**

Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT
Y VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO AMPLIADAS

MESA 1. PLANES COMPLEMENTARIOS

TEMAS:

- Iniciativa y elaboración de Planes
- Escala de planes
- Propuesta de plan especial que modifique norma por orden de entidad nacional competente

AÑO: 2022

MES: AGOSTO

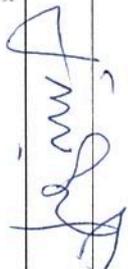
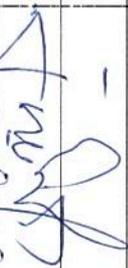
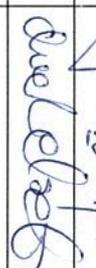
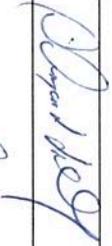
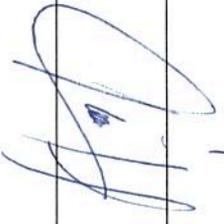
DÍA: VIERNES 26

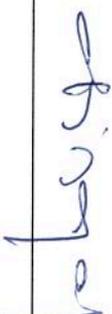
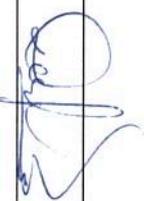
LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 16:30

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Bernarido Abad Merchán			
2		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
3		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos		<i>Jenny Pinta</i>	<i>Jenny Pinta</i>
4		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
5		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
6		Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
7		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
8		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
9		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
10		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos		Hugo Tarapues	
11		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			
12		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
13		Sra/Srta. Analia Cecilia Ledesma García			
14		Sr. Fernando Mauricio Morales Enriquez		o MARIA GORRILLA V.	o 
15	DESPACHO CONCEJALES	Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
16		Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio			
17		Sra/Srta. Bianca María Paucar Paucar			
18		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro			
19		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
20		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
21		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
22		Sr. Gustavo Hernán Fierro Quidano			
23		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez		ANDREA ESPINEL	
24	SILLA VACIA	Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			
25		Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Maffa			
26		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
27	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
28	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez		Mauricio Acosta	
29	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal		Edison YEPER	
30	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tuñño		EDITH MORALES DÍAZ / SM	
31	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo		Riguel Chaviz	
32	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		Jesús María Olaya	
33	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes		Nancy Jover	
34	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino		Carolina Troya	
35	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo			
36	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
37	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justine García Ari		Dora Rila	
38	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
39	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya			
40	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano		Arg. Gabriela Romero	
41	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera			
42	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

DM CASAPRO

Gabriela 1926



Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT
Y VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO AMPLIADAS

MESA 2. EDIFICABILIDAD Y REDISTRIBUCIÓN

TEMAS:

- Tipos de edificabilidades
- Componentes de la edificabilidad
- Redistribución COS PB (usos)
- Redistribución Cos Total
- Redistribución segundo medio de egreso

AÑO: 2022

MES: AGOSTO

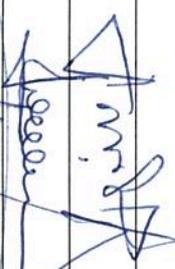
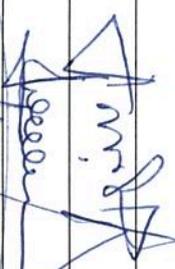
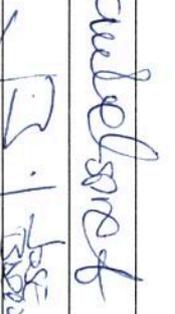
DÍA: LUNES 29

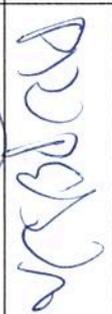
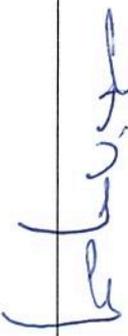
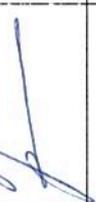
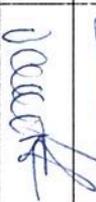
LUGAR: STHV

HORA INICIO: 13:00

HORA FIN: 17:00

Nº	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Bernardo Abad Merchán			
2		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
3		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
4		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
5		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
6		Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
7		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
8		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
9		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
10		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			
11		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			
12		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
13		Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García			
14	DESPACHO	Sr. Fernando Mauricio Morales Enriquez		MARÍA GORDILLO V.	
15	CONCEJALES	Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
16		Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio			
17		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar			
18		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro			
19		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
20		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
21		Sra/Srta. Briti Catherine Valca Chicaiza			
22		Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando		cuelsoret	
23		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez		J.S. 	
24	SILLA VACIA	Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			
25		Sra/Srta. Alejandra Desirée Lasso Maffia			
26		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
27	ENTIDAD COLABORADORA -CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero		Rafael Toro	
28	ENTIDAD COLABORADORA -DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásquez		ANDRES DEFAZ	
29	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal		EDISON VEPET	
30	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tufiño			
31	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo		Miguel Chavez	
32	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		JERONICA ORA	
33	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes			
34	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino			
35	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo			
36	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
37	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justine Garcia Ari		David Rla	
38	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
39	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya			
40	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano		Ana Ana Vera Vera	
41	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera		Karla Mercedes Vizcarra M.	
42	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT
Y VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO AMPLIADAS

MESA 3. MORFOLOGÍA

TEMAS:

- Adosamiento en forma de ocupación aislada.
- Pendientes
- Subsuelos
- Quebradas

AÑO: 2022

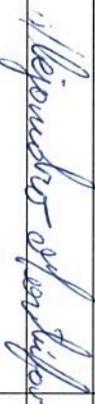
MES: AGOSTO

DÍA: MARTES 30

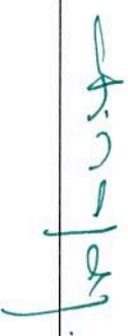
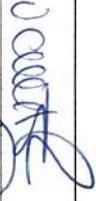
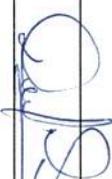
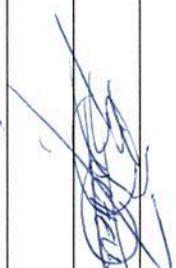
LUGAR: STHV

HORA INICIO: 13:00

HORA FIN: 17:00

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Bernardo Abad Merchán			
2		Sr. René Patricio Bedón Garzón		Jenny Pinhs	
3		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
4		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
5		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
6		Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chalaí Reinoso			
7		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
8		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
9		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
10		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos		<i>Juan Carlos Cobos</i>	<i>Juan Carlos Cobos</i>
11		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			
12		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
13		Sra/Srta. Analia Cecilia Ledesma García			
14		Sr. Fernando Mauricio Morales Enriquez			
15		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
16		Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio			
17		Sra/Srta. Bianca María Paucar Paucar			<i>Bianca María Paucar Paucar</i>
18		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro			
19	Sr. Luis Humberto Robles Pusda				
20	Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde				
21	Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza				
22	SILLA VACIA	Sr. Gustavo Hernán Fierro Qúandu	<i>Gustavo Fierro</i>		
23		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez	<i>Hernán Mejía</i>	<i>Hernán Mejía</i>	
24		Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia	<i>Wilson Patricio Montalvo Tapia</i>	<i>Wilson Patricio Montalvo Tapia</i>	
25	SILLA VACIA	Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Mafía	<i>Alejandra Iasso</i>		
26		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga	<i>María del Cisne Gualán Sosoranga</i>		
27	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero		<i>Felipe Xavier Corral Cordero</i>	<i>Felipe Xavier Corral Cordero</i>

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
28	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásquez		Ang. Gabriela Eusebio	
29	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal		EDISON YEPET	
30	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tufiño			
31	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo		Miguel Chávez	
32	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		DESINTECSA	
33	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes		Hanury Jimenez	
34	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino		Carolina Taya	
35	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo			
36	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
37	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justine García Ari		David Rila	
38	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
39	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya		GABRIELA BUSTOS	
40	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano			
41	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera		Mrs. Dolores Coarve	
42	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT
Y VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO AMPLIADAS

MESA 4. INSTRUMENTO DE FINANCIAMIENTO/ COD

TEMAS:

- Antecedentes Suelo Creado
- Concepto y metodología COD
- Ámbito y casos de Aplicación
- Ejercicios de aplicación

AÑO: 2022

MES: AGOSTO

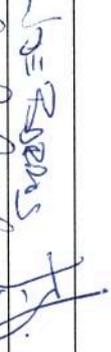
DÍA: MIÉRCOLES 31

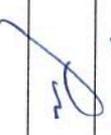
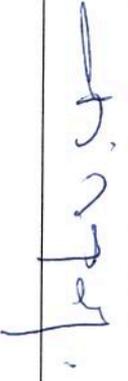
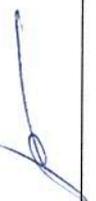
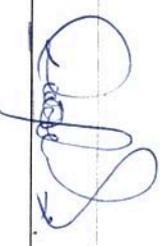
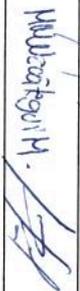
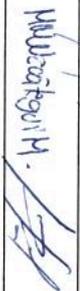
LUGAR: STHV

HORA INICIO: 9:00

HORA FIN: 13:00

Nº	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Bernardo Abad Merchán			
2		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
3		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
4		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
5		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
6		Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
7		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA	
8	DESPACHO CONCEJALES	Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar				
9		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro				
10		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos				
11		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado				
12		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina				
13		Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García				
14		Sr. Fernando Mauricio Morales Enríquez			MARCELA GORDILLO V	
15		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López				
16		Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio				
17		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar				
18	Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro					
19	Sr. Luis Humberto Robles Pusda					
20	Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde					
21	Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			NOSY COSTA		
22	Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando					
23	Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez			JOSE RUBEN		
24	Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			DELEGADO		
25	SILLA VACÍA	Sra/Srta. Alejandra Desiree Lasso Matla				
26		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga				

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
27	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			
28	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECOSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásquez		García Ernesto	
29	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal		EDISON YERGEN	
30	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tuffiño			
31	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo		Miguel Chávez	
32	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		Vanessa Clara	
33	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes			
34	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino		Carolina Troya	
35	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo			
36	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
37	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justinne García Ari		Diana Pila	
38	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
39	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya			
40	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano		Ana Lucía Carr	
41	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera		Marta Mercedes Ponce de León	
42	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

Secretaría de Territorio Habitat y Vivienda

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT
Y VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO AMPLIADAS

MESA 5. ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

TEMAS:

- Regla técnica de aplicación del estándar para suelo de clasificación Urbano: Urbanos - Sostenibles

AÑO: 2022

MES: SEPTIEMBRE

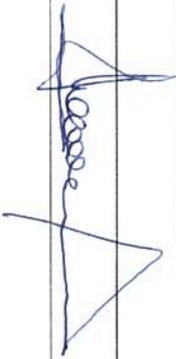
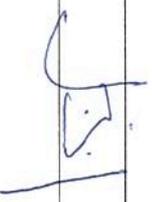
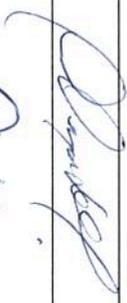
DÍA: JUEVES 1

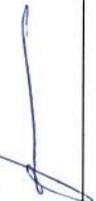
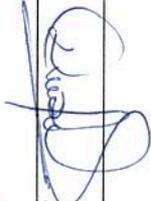
LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 16:30

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Bernardo Abad Merchán			
2		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
3		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
4		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
5		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
6		Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
7		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
8		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
9		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
10		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
11		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			
12		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
13		Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García			
14		Sr. Fernando Mauricio Morales Enríquez			
15		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
16	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio			
17		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar			
18		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro			
19		Sr. Luis Humberto Robles Pusá			
20		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
21		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
22		Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
23		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez			
24	SILLA VACÍA	Sr. Wilison Patricio Montalvo Tapia			
25		Sra/Srta. Alejandra Desirée Lasso Mafía			
26		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
27	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			
28	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
29	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal		Edison VENTURA	
30	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tufiño			
31	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezejurado Jaramillo		Miguel Chavez	
32	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		Verónica Orea	
33	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes		Wances Jimez	
34	AZ INIWIUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Imerino			
35	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo			
36	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
37	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justinne García Ari		David Pila	
38	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
39	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya		Fabrizio Celfin	
40	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano			
41	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardella Lara Rivera			
42	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT
Y VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO AMPLIADAS

MESA 6. ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

TEMAS:

- Regla técnica de aplicación del estándar para suelo de clasificación Urbano: Sostenibles
- Regla técnica de aplicación del estándar para suelo de clasificación Rural: Rural - Sostenibles

AÑO: 2022

MES: SEPTIEMBRE

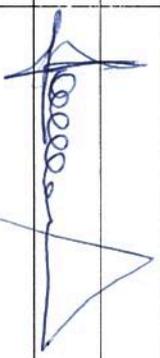
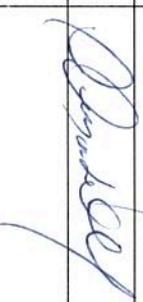
DÍA: VIERNES 2

LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 16:30

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Bernardo Abad Merchán			
2		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
3		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
4		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
5		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
6		Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
7		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
8		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
9		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
10		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			
11		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			
12		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
13		Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García			
14		Sr. Fernando Mauricio Morales Enriquez			
15	DESPACHO CONCEJALES	Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
16		Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio			
17		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar		Emilia Roche	
18		Sr. Luis Eucevio Reina Chamarro			
19		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
20		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
21		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
22		Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
23		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez		Jose Luis Saenz ↑	
24	SILLA VACÍA	Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			
25		Sra/Srta. Alejandra Desiree Iasso Mafía			
26		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
27	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero		Roberto	PROPRIO

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
28	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vasconez		<i>Aurora</i>	<i>Marta Lopez</i>
29	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal			
30	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tufiño			
31	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo	<i>Christina</i>	<i>Miguel Chavez</i>	<i>Marta</i>
32	SGC/IPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		<i>Vanessa Oca</i>	<i>Marta</i>
33	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes		<i>Nancy Jimenez</i>	<i>Marta</i>
34	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino			
35	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo			
36	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
37	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lidia Justinne García Ari		<i>David Pila</i>	<i>David Pila</i>
38	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
39	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya			
40	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano			
41	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelía Lara Rivera			
42	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO – REVISIÓN OBSERVACIONES RAS

TEMA: MESA 5 - Instrumentos de planeamiento territorial: Tratamientos y Estándares Urbanísticos / Espacio Público

AÑO: 2022

MES: SEPTIEMBRE

DÍA: 05

LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 17:00

Nº	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO ALCALDÍA	Sr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo			
2		Sr. Bernardo Abad Merchán			
3		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
4		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
5		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
6	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
7		Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chalaí Reinoso			
8		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
9		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
10		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
11		Sr. Juan Carlos Fernando Fallo Cobos			

SECRETARÍA

Administración Zonal Quindío

VERONICA ORA

Ana Lucia Lopez

VERONICA ORA

Ortiz

DETLH

QUESTIONS

12	Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			
13	Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
14	Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García			
15	Sr. Fernando Mauricio Morales Enríquez			
16	Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
17	Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio			
18	Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar			
19	Sr. Luis Eusevio Reina Chamorro			
20	Sr. Luis Humberto Robles Pasda			
21	Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
22	Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
23	Sr. Gustavo Hernán Fierro Ohando			
24	Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez			
25	SILLA VACÍA Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			
26	Sra/Srta. Alejandra Desirée Jasso Mafía			
27	Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
28	ENTIDAD COLABORADORA - CAE Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			
29	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez			

PRECURADURA

EDISON YEPET

Roberto Esquivel Morales
María Rosaura
Edwin Torres

PRO DSD

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT
Y VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO AMPLIADAS

MESA 5. ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

TEMAS:

- Regla técnica de aplicación del estándar para suelo de clasificación Urbano: Urbanos - Sostenibles

AÑO: 2022

MES: SEPTIEMBRE

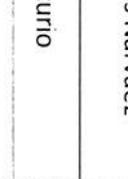
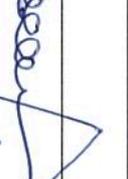
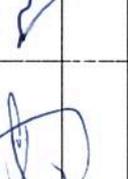
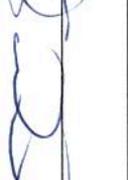
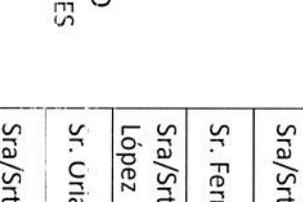
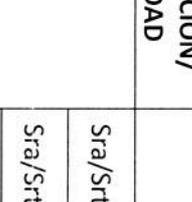
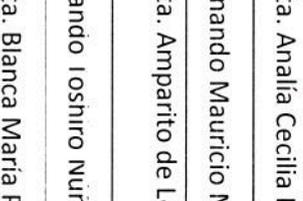
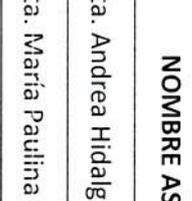
DÍA: 6, MARTES

LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 16:30

Nº	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Bernardo Abad Merchán			
2		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
3		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
4		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
5		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
6		Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
7		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
8		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
9		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
10		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
11	DESPACHO CONCEJALES	Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			
12		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
13		Sra/Srta. Analia Cecilia Ledesma García			
14		Sr. Fernando Mauricio Morales Enríquez			
15		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
16		Sr. Oriando Ioshro Nuñez Acurio			
17		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar			
18		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro			
19		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
20		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
21		Sra/Srta. Briti Catherine Vaca Clitcaiza			
22	SILLA VACÍA	Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
23		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez			
24		Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			
25		Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Maffia			
26		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
27	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			
28	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
29	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal			
30	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Heana Gisel Paredes Tufiño			
31	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo			
32	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		BRENICA ODA	maria
33	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes		Nancy J. Gomez	Nancy J. Gomez
34	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Mérimo			
35	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo			
36	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
37	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justine García Ari		David Pila	David Pila
38	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
39	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya		Fabian Balbín	1709348622
40	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano		Ana Lucia Coza	
41	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera			
42	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT
Y VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO AMPLIADAS

MESA 5. ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

TEMAS:

- Regla técnica de aplicación del estándar para suelo de clasificación Urbano: Urbanos - Sostenibles

AÑO: 2022

MES: SEPTIEMBRE

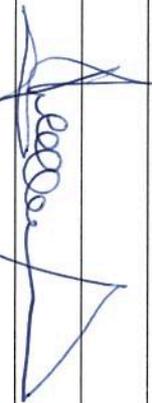
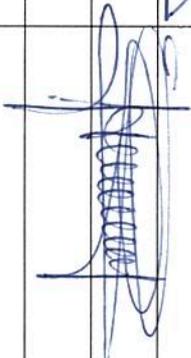
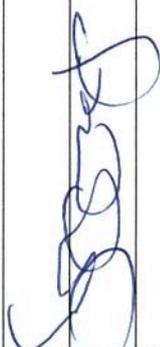
DÍA: MIÉRCOLES 7

LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 16:30

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Bernardo Abad Merchán			
2		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
3		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benitez Burgos			
4		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
5		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
6		Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
7		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
8		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
9		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
10		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
11	DESPACHO CONCEJALES	Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			
12		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
13		Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García			
14		Sr. Fernando Mauricio Morales Enriquez			
15		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
16		Sr. Oriando Ioshiro Nuñez Acurio			
17		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar			
18		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro			
19		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
20		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
21		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
22	SILLA VACÍA	Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
23		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez			
24		Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			
25		Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Mafía			
26	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
27		Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			
28	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
29	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal			
30	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tufiño			
31	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo			
32	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera			
33	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguéz Paredes			
34	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino			
35	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo			
36	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
37	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justine García Ari			
38	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
39	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya			
40	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano			
41	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera			
42	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

ANEXO No. 4 “MESAS DE TRABAJO DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD” AL INFORME TÉCNICO - JURÍDICO DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Mesas de Trabajo

Mesas de trabajo del instructivo de aplicación del estándar de edificabilidad

❖ Estas mesas de trabajo se realizaron del 18 al 26 de octubre del 2021.

1.1. Mesa de trabajo de estándares de asoleamiento

Imagen 01. Registro de asistencia de asistencia del 18 de octubre del 2021.

Secretaría de TERRITORIO		SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	STHV-DMQ-2021
ACTA DE REUNIÓN			
MESAS DE TRABAJO INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD			
LISTADO DE ASISTENTE			
NOMBRES	INSTITUCIÓN	MAIL	TELÉFONO
Adriana Saldador Mija Sevez	Ecología C+	adriana.m.sevez@hot mail.com	0932 597025
SANTIAGO MORALES F.	ARCH-BIO	Santiago Rarch-bioec.com antrea@arch-bioec.co	0998005615
Andrés Alvarado M.	ARCH-BIO	andres@arch-bioec.co	0995950972
Reith Jorano	Evolution	reithjorano@evolutionecengine.com	0986335651
Pablo Trejo	ECP	ptrejo@ecp.ec	09983624
ESTEFANIA MONTES	ECP	EMONTES@ECP.EC	0984468267
CAROLINA PRANO	ECODIVERCITY	carolina.prano@gmail.com	0993047986
Cristina Gomeguro	—	cristinagomeguro@gmail.com	0997772987
Ruth Saldador	STHU	ruthsaldador1@gmail.com	0998323565
Jean Pierre Padilla	STHU	arg.pierrepadilla@gmail.com	0982339945
Francisco Torres	ECP	ftorres@ecp.ec	0994154226
Pamela Sánchez	STHV	psanchez@alcan@guacil.com	0778753176
Nirike Celi	STUN	nirikeceli@gmail.com	0981644481

18/10/2021

1.2. Comentarios de la mesa de trabajo de estándares de asoleamiento

Imagen 02. Comentarios de asistentes a la mesa del 18 de octubre del 2021.

INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD	
NOMBRE:	Francisco Torres
ENTIDAD:	ECP
MESA DE TRABAJO NO.:	1)
TEMA:	

ESTÁNDAR: Asoleamiento

• En cuanto al asoleamiento se deberán cerrar mucho más el tema de mitigación.
De esta manera no será tan ambiguo. Se podrán trabajar conjuntamente en estándares mínimos a cumplir para mitigar.

ESTÁNDAR:

Secretaría de TERRITORIO  Por un Quito Digno

Imagen 03. Comentarios de asistentes a la mesa del 18 de octubre del 2021.

INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

NOMBRE:	ESTEFANIA MONTEZ.
ENTIDAD:	ECP - CB - P.
MESA DE TRABAJO NO.:	1 (UNOS 18/10/2021)
TEMA:	PLAN DE MITIGACIÓN POR ACCESO SOLAR.

ESTÁNDAR: PROYECCIÓN DE SOLCAMIENTO EN CONTIGUIDAD AISLADA.

- ¿DEFINIR LINEAMIENTOS DE ESTUDIOS DE IMPACTO Y MITIGACIÓN. ¿SE PRESENTARÁ MEDICIÓN IN SITU?
- ¿EL IMPACTO Y MITIGACIÓN SERÁ EN TODO EL EDIFICIO? DEFINIR % DE IMPACTO Y NIVELES O PISOS QUE DEBERÁN VERSE COMPENSADOS.
- EL ANÁLISIS Y CONTROLES DEBERÁN SER MÁS ESTRICTA EN EDIFICACIONES DE VIVIENDA.
- EL IMPACTO DEBERÍA SER ANALIZADO NO SOLO EN LOS COLINDANTES SI NO MEDIANTE UN ANÁLISIS DE SOMBRA Y LA DEFINICIÓN DE LA LONGITUD DE LA SOMBRA PROYECTADA.
- LOS LINEAMIENTOS LOCALES DE LA COMPENSACIÓN DEBERÁN SER CLAROS Y DESLINDANTES DE RESPONSABILIDAD A LA ENTIDAD. ¿75% DE LOS COPROPIETARIOS SI EL EDIFICIO AFECTADO ESTÁ EN 3H?

ESTÁNDAR:

- EN MITIGACIÓN DE CONFORT TÉRMICO Y RECONDICIONAMIENTO TÉRMICO ¿QUÉ PARÁMETROS SE CONSIDERARÁN? ¿CARACTERÍSTICAS DE ENVOLVENTE, RANGOS DE CONFORT HORARIOS, DE OMPACIÓN?
- ¿CUAL SERÁ EL MÍNIMO REQUERIDO? O ¿CÓMO SE COMPENSARÁ EL IMPACTO MÍNIMO
- DEFINIR DE FORMA CLARA CUALES SERÍAN LOS CONDICIONANTES MORFOLÓGICAS Y DE SUPERFICIE PARA QUE NO APAREZCAN RETRANQUEOS

Imagen 04. Comentarios de asistentes a la mesa del 18 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	Andrea Alvarado
ENTIDAD:	ARCH-BIO
MESA DE TRABAJO NO.:	1
TEMA:	Parámetros Urbanísticos.

ESTÁNDAR: Asdeamiento

- Al bajar la edificabilidad en ciertas zonas del PUS como afecta el impacto de los edificios colindantes que afectan a los nuevos edificios? Se requieren estudiar estas excepciones también donde no se necesita mitigar a la edif. colindante.
- ser más específicas en soluciones y en condiciones para que sea irrefutable y poco sujeto a criterios de interpretación.

ESTÁNDAR: Retinas.

Secretaría de
TERRITORIO



Por un
**Quito
Digno**

Imagen 05. Comentarios de asistentes a la mesa del 18 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	CAROLINA PRADO
ENTIDAD:	Ecodivercity.
MESA DE TRABAJO NO.:	1
TEMA:	

ESTÁNDAR:

Ando de vía: cuidar que el procedimiento y los recursos no sean el espacio para obviar la norma. Requerimientos de ser el quien es una excepción: determinación de condiciones de orientación que no afecten al espacio público (ej: calles este-oeste) y - identificación de quién es el vecino (ej: equipamiento público de baja altura)

ESTÁNDAR:

Imagen 06. Comentarios de asistentes a la mesa del 18 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	SANTIAGO MORALES F.
ENTIDAD:	SECH-RIO / C+
MESA DE TRABAJO NO.:	1
TEMA:	ESTÁNDARES EDIF.

ESTÁNDAR: RETRASQUEO ←

- DEFINIR DÍA Y HORA PARA AFECTACIÓN.
- MITIGACIÓN SOBRE EL NIVEL DE PERFIL URBANO ALEDAÑO
- MITIGAR Y COMPENSAR SOLO PERFIL DE EDIFICIO QUE NO CUMPLE CON 8°
- DISMINUIR COMPENSACIÓN PARA PROYECTOR DE HASTA 16 PISOS

GENERAL

- ENVIAR JUNTA PARA ANÁLISIS PREVIO



ESTÁNDAR:



Secretaría de
TERRITORIO



Por un
Quito
Digno

Imagen 07. Comentarios de asistentes a la mesa del 18 de octubre del 2021.

INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

NOMBRE:	Joseph Jozano
ENTIDAD:	Evolution
MESA DE TRABAJO NO.:	
TEMA:	Estándar de edificabilidad

ESTÁNDAR: Ancho mínimo de vía

Espacio público de conectividad: La vía incluye
en su definición
un pasaje?

El pasaje debería tener consideraciones especiales
con respecto a el ancho mínimo de vía.

1/2 que requiere en la mayoría de los casos, mejor en el
espacio público.

Adicionalmente un espacio exclusivamente peatonales.

ESTÁNDAR: Proyección de asoleamiento.

- Diferencia entre espacio de
afectación. Que debe ser estudiado
 - Diferencia entre espacio de
mitigación. En donde se deben
implementar estrategias.
- } en consideración
de la topografía
y las pendiente
del territorio.

Se requiere un sistema definido para el
cálculo de compensación.
Se debe implementar mecanismos de
valoración económica. Normas. Además
de tipos de compensación.

Imagen 08. Comentarios de asistentes a la mesa del 18 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	Adriana Mejía
ENTIDAD:	Evolución
MESA DE TRABAJO NO.:	↓ 18/10/2021
TEMA:	Instructivo Pte Edificabilidad

ESTÁNDAR:

- tener consideraciones especiales por riesgos pedregales en los techos.
- saber definir líneas como "línea", por una mejor consideración del proyecto y que no todas las "líneas" tienen las mismas funciones como ciudad.
- en planes de mitigación de impacto, es mejor tener formatos técnicos base por que tanto el técnico que lo realiza y el técnico que revise tenga partes claras por ejecución, y no se base en la realidad de Quito correspondiente al entorno. Al menos partes clave mínimas básicas por todas por igual.
- tener más enfoque la escritura de promedios
- se definen estrategias de cálculo que den resultados concretos en los planes como la aplicación de indicadores que porcentran actividades, entre otros
- al escribir las normas en lo máximo es mejor escribir "principios abiertos" pero un mejor entendimiento del contexto y su dinámica

ESTÁNDAR:

Tabla 01. Sistematización de Comentarios

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 1				
ESTANDARES URBANOS DE ASOLEAMIENTO				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Estándares de edificabilidad para suelo de clasificación urbana				
Condicionantes según el ancho mínimo de vía	<ul style="list-style-type: none"> * Pasajes requieren tratamiento especial. * Tratamientos especiales para pasajes. * ¿Pasajes entran como vías? * Especificar esto. 	Lizeth Lozano - EVOLUTION	NA	Las condiciones generadas en el estándar aplican para todas las calles independiente del ancho. Se debe cumplir con los parámetros del estándar.
	<ul style="list-style-type: none"> * Equipamientos - también contemplar equipamientos privados. 		NA	La condición de equipamiento aplica solamente en predios públicos.
	<ul style="list-style-type: none"> * Espacio público de conectividad: ¿La vía incluye en su definición un pasaje? * Que requiere la mayoría de los casos, mejor el espacio público. * Adicionalmente son espacios exclusivamente peatonales. 		NA	Las condiciones generadas en el estándar aplican para todas las calles independiente del ancho. Se debe cumplir con los parámetros del estándar.
	<ul style="list-style-type: none"> * Parque o Plaza. * Aclarar si es espacio público o no? 	Pablo Trejo - CAE	A	La condición de equipamiento aplica solamente en predios públicos o municipales.
	<ul style="list-style-type: none"> * Forma de ocupación de lote frentista. Por ocupación o por consolidación. 		A	La condición aplica por forma de ocupación asignada en el aprovechamiento.
	<ul style="list-style-type: none"> * El de alado se pasó xxx. el frente, ¿qué tan tolerante se es con el lote del frente? 		NA	Aplica por forma de ocupación asignada en el aprovechamiento.
	<ul style="list-style-type: none"> * Hay calles que tienen 3- 4m de ancho. * Se sugiere que ancho min. de vía no aplique a escala pequeña. * Se sugiere que calle sea de 6m. * Pensar en tolerancia! 		A	Resuelto: El estándar es de obligatorio cumplimiento, no se genera un rango de tolerancia ya que en vías menores a 6 metros al existir mayor edificabilidad no soportarían flujo vehicular y peatonal.
	<ul style="list-style-type: none"> * Caso de edif. Escala XG (aplica a escala por m2), este-oeste frente a un colegio de 2 pisos. * No se debe aplicar el Estándar de Proyección de Asoleamiento. 	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	No se aplica por metros cuadrados, se aclarará en el desarrollo del instructivo. Si la edificación supera los 45 metros de altura debe aplicar el estándar de asoleamiento.
	<ul style="list-style-type: none"> * Qué pasa con los lotes con orientación este-oeste. ¿Con respecto a la proyección de asoleamiento qué pasa? 		NA	Se debe cumplir con el estándar, para todas las edificaciones superiores a 45 metro.
	<ul style="list-style-type: none"> * Qué pasa cuando estás frente a un equipamiento privado a los que no les afectan por bloqueo de iluminación. 		NA	Se eliminan equipamientos privados, porque pueden cambiar zonificaciones y edificar en altura.

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 1				
ESTANDARES URBANOS DE ASOLEAMIENTO				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	* Intereses como municipio de hacer centralidades y se hace la norma para casos específicos. * (Parque La Carolina), cuál es la motivación para dejar que estos predios lleguen a alturas superiores a las ya existentes.		NA	Los aprovechamientos constructivos están generados en base a análisis de lo que se planifica para cada polígono de intervención territorial.
	* Los ejes y los parámetros de ponderación que toman escala social, económica y ambiental. * Se pensó sobre la base del tamaño del proyecto (escala) la asignación de los puntajes. * Estas variables preguntan si deben considerarse o van a considerarse en el futuro.	Santiago Morales / Arch-Bio	A	Se ajusta la metodología del sistema de puntajes tomando en cuenta entre otros criterios la escala de la edificación.
Proyección de asoleamiento en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación aislada	* Cuál es el formato que deben presentar estos planes de mitigación de impacto, que van a contener. * En base a qué se va a revisar.	Adriana Mejía - EVOLUTION	A	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación.
	* Mitigar/compensar solo en la cara del edificio donde no cumpla los 8 grados. * Analizar el 21 de Sept (solsticio) y correr donde estoy afectando. * Definir los impactos. * Definir día/hora para analizar el impacto y el análisis.		A	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación.
	* Enfocar acciones en las escalas media y grande, que son la mayoría que aplica a incremento de pisos.		NA	El sistema de puntaje se concibe para fomentar la aplicabilidad de los estándares en escalas de edificaciones y en estándares que lo requieran.
	* Si debe tener condiciones mínimas de asoleamiento, y espacio público y temas de condiciones mínimas del análisis sol o de sombras.	Ninike Celi - STHV	A	El estándar tiene como objetivo garantizar condiciones mínimas de asoleamiento y estudia el caso para estudio de sombras en las edificaciones que no se acogen al estándar.
	* Cuidar que el procedimiento y los recursos no sean en el espacio para obviarse la norma. * Requerimientos de quien es una excepción: determinación de condiciones de orientación que no alteren el espacio público. (ej.: calles este-oeste) y/o identificación de quien es el vecino (equipamiento público de baja altura).	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	A	Acorde a la propuesta del estándar se debe aplicar el estándar para edificaciones que de escala grande y extra grande que sobrepasan los lineamientos de altura y retiros. Para el desarrollo del mitigación y compensación se tomará en cuenta.

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 1				
ESTANDARES URBANOS DE ASOLEAMIENTO				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	* Esto es una constante que lleva a complejizar la norma, por las condiciones que el mismo municipio aplica, (reflexión) esta complejizaría de la norma lleva a que solo algunos puedan aplicar. Quién puede resolver este tipo de estudios.		NA	El objetivo la norma es que sea de aplicación general para no complejizar la revisión. El objetivo de que apliquen todas las pautas dadas es no tener que buscar alguien que haga una consultoría de esto.
	* Louvers - viento. * Pensar en la parte baja, donde los flujos pueden ser un poco problemáticos. Pensar en el cañón de viento en el Eje N-S. Velocidad de viento se aumenta mucho cuando se encasilla viento en esta dirección.		NA	Se debe mitigar con implementación de vegetación como barrera de protección.
	* Zona de gran consolidación - cuadras de alrededor del CAE, deseable donde se desarrolle. Jugar con esos casos concretos de transformación.		NA	El potencial de edificar de cada lote ya está definido de acuerdo al Modelo Territorial Deseado.
	* Se debería hacer en asamblea general, para aprobar estas compensaciones.		NA	Si se desea compensar a una edificación colindante deberán todos los condóminos estar de acuerdos con la compensación propuesta por el promotor.
	* Plan de mitigación y/o compensación debe pasar por mesa técnica de STHV para conservar el espíritu.		NA	Las entidades colaboradoras son las encargadas de revisar documentación para la aprobación de proyectos.
	* Por zonas, casos problemáticos, la calle Bélgica es un ejemplo de edificios afectados, sector de la calle Italia, zona de gran consolidación zona del CAE.		NA	Con el fin de garantizar condiciones de asoleamiento para todos, se elabora la normativa de este estándar misma que busca que las condiciones actuales no empeoren, pero se mantengan.
	* En el eje norte - Sur es donde se ve más afectado el espacio por viento predominante, la plataforma gubernamental, tiene este problema de rotura de vidrios, por los nuevos túneles que generan las edificaciones.		NA	El estándar de asoleamiento busca garantizar el ingreso solar a edificaciones colindantes, más en la aplicación los promotores deberán tener en cuenta estas premisas.
	* Orientación para las calles. * Mejoramiento para el espacio público. * Determinar si es equipamiento público.		NA	El Estándar aplica para todos los predios que superen los 45 metros de edificabilidad independiente de la orientación.

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 1				
ESTANDARES URBANOS DE ASOLEAMIENTO				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	* Definir radio de impacto para mitigar.	Estefy Montes - CAE	NA	Se planteo el estándar con el objetivo de mitigar el impacto para edificaciones colindantes, generando igualdad de condiciones con las consideraciones actuales.
	* La sombra afecta no únicamente a los colindantes, sino varios metros más a la redonda. * No se sabe si van efectivamente a llegar a compensar a los colindantes.		NA	
	* Si antes se promovía que se compren y unifiquen los lotes para incrementar en altura, ahora con este plan de mitigación se va a permitir a todos no acogerse al estándar.		NA	Se planteo el estándar con el objetivo de mitigar el impacto para edificaciones colindantes, generando igualdad de condiciones con las consideraciones actuales. No con el objetivo de reducir la unificación de lotes.
	* Se afecta de cualquier forma a los colindantes. Se debe aplicar medidas de mitigación a todas las escalas de edificación.		NA	El estándar se aplica desde los 45m de altura, es decir desde escala media.
	* Definir lineamientos de Estudios de Impacto y Mitigación o se presentará mediciones in-situ? * ¿El impacto y mitigación será en todo el edificio? * Definir % de impacto y niveles o pisos que deberán verse compensados. * El análisis y compensación deberá ser más estricto en edificaciones de vivienda. * El impacto debería ser analizado no solo en los colindantes, sino mediante un análisis de sombra y la definición de a longitud de la sombra proyectada. * Los lineamientos legales de la compensación deberán ser claros y des lindantes de responsabilidad de la Entidad. ¿75% de los copropietarios si el edificio afectado está en PH? * En mitigación de confort térmico y reacondicionamiento térmico ¿Qué parámetros se considerará? ¿Qué características de envolvente, rangos de confort, horarios de ocupación? * ¿Cuál será el mínimo requerido? o ¿cómo se compensaría el impacto lumínico? * Definir de forma clara cuáles serían las condiciones morfológicas y se superficie para que no aplique retranqueo.		A	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación.



MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 1				
ESTANDARES URBANOS DE ASOLEAMIENTO				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	* Le preocupa como se va hacer efectivo el proceso de la compensación, cómo se maneja el tema con el vecino, porque los acuerdos entre privados son complejos.		NA	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación.
	* Que parámetros se va a tomar en cuenta para evitar estos problemas en los acuerdos. Qué horarios se va a asegurar sol, que parámetros se deben compensar.		NA	El tiempo de sol asegurado será determinado en función de la premisa general. El manejo de los acuerdos al ser entre privados no pueden tener un control por parte de STHV.
	* Cuando le afecta?? ¿?En los equinoccios?? Definir esos parámetros.		A	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación.
	* Pueden venir acciones de protección por parte de los vecinos, si no se determina como definir las afectaciones.		A	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación.
	* Es Mitigación o compensación, son dos cosas separadas.		A	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación.
	* Todo revisa la entidad colaboradora.		A	Todo lo va a revisar las entidades colaboradoras en función del acuerdo.
	* Reducción del coeficiente en las plantas altas. * Control, si se revisa por parte de la entidad. * Que pasa si los propietarios no se acogen??	Pablo Trejo - CAE	A	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación.
	* Establecer % del que no debe sobrepasar, mediante estudio de sombras. Por ej. estudio de rasantes.		A	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación.
	* Proponer tamaño mínimo de lote.		A	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación.
	* Diferencia entre espacio de afectación. * Que debe ser estudiado? * Diferencia entre espacio de mitigación. * En donde se deben implantar estrategias. * Consideración de la topografía y las pendientes del territorio. * Se requiere un sistema definido para el cálculo de compensación. * Se debería implementar mecanismo de valorización económica normada. * Además, tipos de compensación.	Lizeth Lozano - EVOLUTION	A	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación que sea un acuerdo entre privados e inscribirlos en Notaría.

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 1				
ESTANDARES URBANOS DE ASOLEAMIENTO				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	* Al haber bajado la altura de la edificabilidad básica, y preexisten edificios colindantes que ya no cumplen estos nuevos estándares y no se va a cumplir con las condiciones que pretende en estándar.	Santiago Morales. / Arch-Bio	NA	De acuerdo a análisis realizado por el equipo técnico de la STHV, los 8 grados garantizan condiciones similares a las actuales.
	* No generar aristas vivas para que generen ruido, los luvers o cubre soles, pueden generar ruido.		NA	Son criterios que debe tomar en cuenta el promotor al momento de diseño.
	* Viento, pensar en PB, en donde los flujos de viento pueden ser tan fuertes que no permiten la circulación.		NA	Son criterios que debe tomar en cuenta el promotor al momento de diseño.
	* Se debe hacer el escenario con la aplicación del estándar y ver en donde son las mayores afectaciones (esquinas) y solo compensar o mitigar a estos pisos o áreas.		A	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación.
	* Elementos de cobertura vegetal, por el viento, 60% de área verde con especie de altura xx.		NA	Son criterios que debe tomar en cuenta el promotor al momento de diseño.
	* Definir día y hora para orientación, solsticio, 8:00 -11:00 * Mitigación sobre perfil aldeaño. * Tomar en cuenta si el vecino ya tiene mayor aprovechamiento, y él me afecta a mí. * Mitigar a los que no tengan 8 grados, parcialidad que no cumple. * Adecuado para edificios menores a 20 pisos. * Superponer para determinar el área de mayo afectación.		A	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación.
	* Disminuir compensación para proyectos de hasta 16 pisos.		NA	No aplica compensación para 16 pisos, aplica desde 20 pisos.
	* Complejidad al hablar con los propietarios de PH.		A	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación.
	* Se puede establecer las condiciones morfológicas del lote, para saber quiénes pueden aplicar a la compensación. Y limitar los lotes que por su forma apliquen y que no sean todos los predios de la ciudad.	Cristina Gomezjurado	NA	El estándar no depende de la morfología del lote, sino de la altura de la edificación y su afectación en edificaciones colindantes.
	* Son los 8 grados suficientes?? En Chicago se usa solo 1/3 del área central desde cierta altura de la edificación.		NA	De acuerdo a análisis realizado por el equipo técnico de la STHV, los 8 grados garantizan condiciones similares a las actuales.
	*Se debe definir las "condiciones morfológicas" *Considerar el Tamaño y proporción de lote. * Cuales casos son???		NA	El estándar no depende de la morfología del lote, sino de la altura de la edificación y su afectación en edificaciones colindantes.

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 1				
ESTANDARES URBANOS DE ASOLEAMIENTO				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	<ul style="list-style-type: none"> * Cuál será el mínimo requerido? o ¿cómo se compensaría el impacto lumínico? * Definir de forma clara cuáles serían las condiciones morfológicas y de superficie para que no aplique retranqueo. * Al bajar la edificabilidad en ciertas zonas del PUOS como afecta el impacto de los edificios colindantes que afectan a los nuevos edificios. * Se requiere estudiar estas excepciones también donde no se necesita mitigar a la edificación colindante. * Ser más específicos en soluciones y en condiciones para que sea irrefutable y poco sujetas a criterios de interpretación. 	Andrea Alvarado. / Arch-Bio	A	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación.
	<ul style="list-style-type: none"> * La compensación genera ambigüedad. * Acuerdo entre privados. * Definir los puntos, quien compensa? * Cuanto compensa? * Crecer hasta donde se puede. 	Felipe Corral - CAE	NA	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación.
	<ul style="list-style-type: none"> * Analizar enunciado de eco... para comprar edificabilidad. * Dualidad. Todo el mundo debe cumplir los parámetros. * Complejidad al hablar con terceras personas. 		A	
	<ul style="list-style-type: none"> * En cuanto al asoleamiento se debería cerrar mucho más el tema de mitigación. De esta manera no sería tan ambiguo. * Se podría trabajar conjuntamente en estándares mínimos a cumplir para mitigación. 	Francisco Torres - CAE	NA	Se tomará en cuenta para el plan de mitigación.
Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada, continua, y a línea de fábrica	* Permitir balcones en retranqueo (sin techo)	Felipe Corral - CAE	NA	Se acoge parcialmente ya que la normativa no bloquea el tener balcones, no se admite volados en los retranqueos laterales.
	* Prever lo que la zonificación indica, no la realidad del momento. Sino castigamos al vecino del sapo.	Pablo Trejo - CAE	A	Se acoge, que se deberá tomar en cuenta la forma de ocupación asignada no la edificada.
	* Se retranquea todos desde el primer piso de la máxima. Antes en edificaciones de hasta 6 pisos, no se aplicaba el retranqueo.		NA	Son condiciones nuevas que no se puede modificar.

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 1				
ESTANDARES URBANOS DE ASOLEAMIENTO				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	* En escalas pequeñas y lotes pequeños que tiene en su mayoría a Línea de Fabrica, en el diseño deciden retirarse con la norma se le está castigando al retirarse 6m.	Estefy Montes - CAE	NA	No se acoge porque es opcional decidir aislarte.
	* En Redistribución del COS: dejar que se redistribuya (en la fórmula) que se redistribuya esa área que se castiga).	Santiago Morales. / Arch-Bio	A	Se alinea a lo establecido en el PUGS para redistribución del cos.
	* Pozo - depende la cantidad de pisos al que accedo. Proyectos + chicos, si se va a generar pozos de iluminación, se regirá a la norma técnica.		A	El estándar se complementa con la regla técnica, no inhabilita su aplicación.
	* Sobre la base de los puntajes que se tiene, la matriz tiene un rango de cumplimiento del 135% actualmente, ahora con PUGS 121% de cumplimiento.		A	Los valores están en trabajo, se pueden modificar.
	* Para extragrande es fácil llegar a 75 puntos para llegar a la edificabilidad máxima.		NA	Se identificará un valor mayor en función del planteamiento de aplicación por metros cuadrados.
	* Que nos pasen por adelantado los puntajes para revisar cómo están las puntuaciones.		NA	Los valores están en trabajo, se pueden modificar.
	* Dibujar rango de puntos, que pasa si no quiero acceder al 50% de la edificabilidad máxima. ** Ampliar los rangos para acceder a edificabilidad intermedia.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	Para esto se ha generado una fórmula de cálculo que permite conocer los puntos requeridos en relación al puntaje que se necesita alcanzar para lograr la edificabilidad propuesta.
	* Cuáles son las metas a los que se quiere llegar con estos puntajes, que accedan.			El objetivo del puntaje es incentivar los estándares que no tiene acogida.
Puntaje				
Sistema de Puntaje	¿Se toma en cuenta para el puntaje el costo de la implementación de la propuesta? Se debería tomar esto en cuenta.	Santiago Morales. / Arch-Bio	A	Es un factor que si es tomado en cuenta para el sistema de puntaje.

Fuente y elaboración: Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022



2.1. Mesa de trabajo de estándares urbanos

Imagen 09. Registro de asistencia de asistencia del 19 de octubre del 2021.

Secretaría de TERRITORIO		SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	STHV-DMQ-2021	
		ACTA DE REUNIÓN		
MESAS DE TRABAJO INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD				
LISTADO DE ASISTENTE				
NOMBRES	INSTITUCIÓN	MAIL	TELÉFONO	FIRMA
Adriano Mejía	Eduteca	adriano.mejia@ecocigrae.com	0992392025	
Pablo Tijo	ECP	ptijo@ecp.ec	0999216274	
Belaí Martínez	ECP	bmartinez@ecp.ec	0999668482	b19.
ESTERANIA MONTES	ECP	EMONTES@ECP.EC	098946825	CEMU
Esther Menocal	ECP	tmenocal@ecp.ec	099003144	
Andrea Alvarado	ARCH-BIO	andrea@arch-bioec.com	0995950772	
Pizeth Lozano	Evolufon	pizethlozano2020@gmail.com	0988386097	
CAROLINA PRADO	ECOVERA	carolinapradoc@gmail.com	099304746	

19/10/2021



2.2. Comentarios de la mesa de trabajo de estándares de asoleamiento

Imagen 10. Comentarios de asistentes a la mesa del 19 de octubre del 2021.

INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

NOMBRE:	CAROLINA PRADO
ENTIDAD:	E COMERCIO
MESA DE TRABAJO NO.:	2
TEMA:	

ESTÁNDAR:

⇒ IZAJAMIENTO DE ACERA: PREFERENCIA QUE SEA TRANSMITABLE, NO VINCULAR A LA PARTE TRANSMITABLE CONDICIONES QUE PERJUDICAN UNA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

SAL. PUNTAJE DEBE MOTIVAR AL CUMPLIMIENTO YA QUE DE POR SI ES UN TEMA QUE EN LA CIUDAD DE QUITO HA HABIDO POCAS MOTIVACIONES POR CUMPLIR Y POCOS CONTROLES AL INCUMPLIMIENTO.

UN SUGERENCIA DADA SE VENIA QUE YA ESTAN ESPECIFICADAS EN LA NORMA EN OTROS ESTÁNDARES. SIN EMBARGO, LO QUE SE BUSCA ES FAVORECER EL CUMPLIMIENTO DE ESTE TEMA SENSIBLE PARA LA CIUDAD.

PUNTAJE ADICIONAL/ MAYOR POR SUPERAR EL CUMPLIMIENTO MÍNIMO. DE ARBOLADO (POR EJEMPLO NO DE 1 AÑO SINO UN ARBOL YA GRANDE DE 7 AÑOS).

ESTÁNDAR:

⇒ BALCONES Y TERRAZAS POCO PUNTAJE YA QUE UNA META DEL 40% FAVORECE BALCONES EN FACHADA AL RETRO, USUALMENTE SON POCOS ESPACIOS CONDICIONES AGRADABLES DE ASOLEAMIENTO Y DENTRO DEL VOLUMEN PRINCIPAL, QUE PUEDE FACILMENTE CERRARSE PARA USAR COMO ESPACIO INTERIOR (YA HA PASADO EN QUITO CON ESTE TIPO DE BALCONES EN LOS EDIFICIOS DE OS 30, 30 Y 90)

⇒ BORDE DE QUERRADA HACERLE MUCHO MAS ATRACTIVO PORQUE ES SUPER IMPORTANTE PARA LA CIUDAD Y UN AREA DE MUCHO INCUMPLIMIENTO INCLUIDO EN LA NORMA ACTUAL QUE ES MUY EXIGENTE. PREMIAZ DEJE EL CUMPLIMIENTO BASE DE NO CONSTRUCCIONES, PERMEABILIDAD DE SUELO, Y % DE NATURAL. CUALQUIER COSA QUE REQUIERA ESTUDIO ADICIONALES.

⇒ EN LO RURAL: ABORDAR DE MANERA DIRECTA LA PRÁCTICA DE MOV. DE TIERRAS HACIA QUERRADAS Y REESTRUCTURACIÓN DE TOPOGRAFÍA QUE ES UNA PRÁCTICA MUY COMÚN Y NEFASTA

**Secretaría de
TERRITORIO**



Por un
Quito
Digno

Imagen 11. Comentarios de asistentes a la mesa del 19 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	Pablo Trap
ENTIDAD:	ECP
MESA DE TRABAJO NO.:	2
TEMA:	Estándares Urbanos

ESTÁNDAR: Integración de retro frontal

- Definir como tema excepcional el Informe de la Secretaría de Movilidad
- Definir pendiente para recogerse al 1:200m y pendiente referencial
- Revisa clasificación gráfica 25, la pendiente referencial más en el lado
- Tipología conjuntos residenciales

ESTÁNDAR: Balcones - Terrazas

Secretaría de
TERRITORIO



Por un
**Quito
Digno**

Imagen 12. Comentarios de asistentes a la mesa del 19 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	Andrea Alvarado
ENTIDAD:	ARCH-BIO
MESA DE TRABAJO NO.:	2.
TEMA:	Estándares Urbanos.

ESTÁNDAR: Fachadas Activas

- * No está muy bien definido hasta donde se considera fachada frontal
- * Qué es considerado como permeable o semi-permeable?
↳ Materiales / Transparencia?

ESTÁNDAR: Tratamiento de Acera

- * Especificar cada uno de los parámetros que se deben cumplir para que la acera cumpla con el diseño "ideal".
↓
Especificar que no se debe rehacer ni replantear los elementos que existen y que están en un buen estado.
- * Implementar un manual para la aprobación de este parámetro que sea específico y que no este sujeto al criterio del técnico que lo revisa.

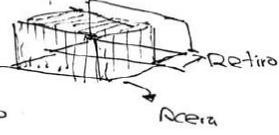
Imagen 13. Comentarios de asistentes a la mesa del 19 de octubre del 2021.

INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

NOMBRE:	Joseph Lozano
ENTIDAD:	Evolution
MESA DE TRABAJO NO.:	
TEMA:	Estándares Urbanísticos

ESTÁNDAR: Tratamiento de aceras

- Definir el espacio de intervención.
- Acera a nivel de piso o se contempla el espacio como un volumen.
- Línea base (check list) o Listado de estrategias a implementar



MANUAL DE ELEMENTOS URBANOS SUSTENTABLES TOMO 1

En la medida de mejorar la retención de agua lluvia. Considerar la topografía.

Puntaje extra

Menor de esas condiciones

Componentes check list

Mejora

Puntaje

Componentes que contemplan características mayores a la mínima

Puntaje extra

ESTÁNDAR: Fachadas Activas

- Definición de fachadas activas

En el apéndice 3.3.2a Comercio/servicios

Retiro si incluye o no áreas comunales.

Hay muchos espacios para densificar en altura y de otras maneras que no pueda ver el 60% de su PB a comercio y servicios. La opción de áreas comunales plantea el interesante.

Secretaría de
TERRITORIO



Por un
Quito
Digno

Imagen 14. Comentarios de asistentes a la mesa del 19 de octubre del 2021.

INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

NOMBRE:	Ma. Belén Martínez
ENTIDAD:	ECP.
MESA DE TRABAJO NO.:	
TEMA:	

ESTÁNDAR:

- Balcones (y azules): cómo se determinaría el cumplimiento en el caso de oficinas? ya que el parámetro está enfocado en viviendas.
- Bordes de quebrada: revisar puntaje para que sea más atractivo para su aplicación (barrido)

ESTÁNDAR:

**Secretaría de
TERRITORIO**



Por un
**Quito
Digno**

Imagen 15. Comentarios de asistentes a la mesa del 19 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	ESTERANIS HOLZES
ENTIDAD:	ECP
MESA DE TRABAJO NO.:	2 (19/10/2021)
TEMA:	

ESTÁNDAR: CERENCIOS

EL ESTÁNDAR NO INDICA QUÉ SUCEDE CON EDIFICACIONES SUPERIORES A 9 PISOS.

NO ES CLARO CÓMO PROCEDER CON LAS ESCALAS SUPERIORES, POR FAVOR ACLARAR.

ESTÁNDAR: DENSIDAD

ACLARAR QUE ESTOS PARÁMETROS SERÁN APLICABLES SOLO A PROYECTOS DE VIVIENDA Y NO ES UN LÍMITE EN PROYECTOS DE OTRO USO COMO COMERCIO, EQUIPAMIENTO, ETC.

Tabla 02. Sistematización de Comentarios

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 2				
ESTANDARES URBANOS				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Estándares de edificabilidad para suelo de clasificación urbana				
Integración de retiro frontal de la planta baja a nivel de acera en el espacio público	* Espacio donde está el contenedor, que se integre al diseño de la acera.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	Son criterios que debe tomar en cuenta el promotor al momento de diseño.
	* Informe de movilidad para tener dos accesos, que sea solo en casos extremos. * Emitir un criterio de cuando realmente se lo debe pedir.	Pablo Trejo - CAE	A	Se tomará en cuenta en el instructivo y compaginar con las RTAU.
	* 1.20m. Se supone que todos los predios, indistintamente de la pendiente, se aplica la pendiente referencial. * Poner un % de pendiente de la pendiente referencial para definir cuando puede tener 1.20m de referencia y cuando no. 5% por normativa es un terreno plano. * Lo que va a pasar es que ahora todos quieren tener un terreno plano, ahora lo van a hacer al revés para poderse subir un piso.		NA	La aplicación de la pendiente referencial se encuentra descrita en el componente urbanístico del PUGS, en el acápite Altura de edificación.
	* Revisar gráfico 25, la pendiente referencial inicia en el lindero. * Tipologías conjuntos residenciales.		NA	Se revisará el gráfico acorde a lo establecido en el PUGS.
	* Tachos, cómo se integra donde se tiene los contenedores y dónde se va a hacer la nueva edificación.		NA	Son criterios que debe tomar en cuenta el promotor al momento de diseño.
Fachadas activas en planta baja	* Nivel. ¿Es o no fachada? Porque ahí no tenemos transparencia.		Carolina Proaño - ECODIVERSITY	A
	* Cuando es fachada en el retiro, se considera fachada. ¿Pero qué pasa cuando es más atrás?	NA		Fachada es superficie vertical del edificio que paralela a la vía, sin excepción de su ubicación.
	* Edificaciones existentes que quieran acceder a pisos nuevos. ¿Qué pasa?	A		Se aclarará en el instructivo de aplicación.
	* No excluir a la construcción existente. No es deseable que derroquen y construyan nuevo.	NA		El objetivo del estándar es generar condiciones para edificaciones nuevas, y el PUGS, busca densificar la ciudad.
	Materiales permeables tienen queja de la accesibilidad universal, no existen materiales lisos en el mercado que sean permeables.	NA		Se pueden aplicar estrategias en materiales existentes, no solo buscar en el mercado.

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 2				
ESTANDARES URBANOS				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	* Transitoria en el PUGS. Si cambia más del 25% en el proyecto, se acoge a la nueva. Hay edificaciones que no van a poder acogerse.	Estefy Montes - CAE	A	Se aclarará en el instructivo.
	* Que es un material transparente? Especificar en la guía.		A	Se aclarará en el instructivo.
	* Aplicabilidad del estándar en zonas que ya están servidas o consolidadas, cómo se verifica el cumplimiento de los estándares mínimo. * En los requisitos de verificación se debe incluir una memoria técnica del estado de la acera, para que la entidad colaboradora pueda verificar que la acera cumple con el estándar mínimo. Check list de que revisar.		A	Se aclarará en el instructivo.
	* Que pasa en vías arteriales y pasajes que se revisa acá, porque no se ha establecido condiciones para estos tipos de vías. * Por qué hay proyectos que dan a vías arteriales como la occidental, que parámetros deben cumplir estas vías.		NA	El estándar aplica para vías colectoras.
	* Dotación de bebederos para acceder al puntaje, si ya tiene algunas dotaciones que puedo incrementar para mejorar el espacio público, ya sea mobiliario, o acoplar rampas de accesibilidad universal.	Adriana Mejía - EVOLUTION	NA	Se aclarará en el instructivo.
	* La EE no revisa el espacio público, entonces el convenio debería ampliar la revisión del área exterior.	Pablo Trejo - CAE	A	Tomar en cuenta para la renovación del convenio con entidades colaboradoras.
	* No está muy bien definido hasta donde se considera fachada frontal. * ¿Qué es considerado cómo permeable o semipermeable? Materiales / Transparencia.	Andrea Alvarado /ARCH-BIO	A	Aclarar en instructivo las definiciones
	* Definición de fachadas activas: * En el apéndice señala comercio/ servicios (Aclarar si incluye o no áreas comunales). * Hay muchos espacios para densificar en altura y de otras maneras que no pueden vender el 80% en su PB a comercio y servicios.	Lizeth Lozano - EVOLUTION	A	Se aclarará en el instructivo la aplicabilidad en planta baja.

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 2				
ESTANDARES URBANOS				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Balcones y terrazas	* Poco puntaje ya que una media del 40% favorece balcones en fachada al retiro, visualmente con pocas condiciones agradables de asoleamiento y dentro del volumen principal, que puede fácilmente cerrarse para uso como espacio interior (ya ha pasado en Quito este tipo de balcones en los edificios de los 70s, 80s y 90s.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	El control debe ser por parte de la AMC.
	* ¿Cómo se determinaría el cumplimiento en el caso de oficinas? Ya que el parámetro está enfocado en vivienda.	Belén Martínez - CAE	NA	El estándar está enfocado en vivienda.
Tratamiento de acera	* PRIORIDAD: Que sea transitable, no vincular a la parte transitable condiciones que perjudiquen a la accesibilidad universal. Puntaje debe motivar al cumplimiento ya que de por sí es un tema que en la ciudad de Quito ha habido poca motivación por cumplir y poco control al incumplimiento. * Una sugerencia dada se señala que ya están especificadas en la norma en otros estándares. Sin embargo, lo que se busca es favorable el cumplimiento de este tema sensible para la ciudad. * Puntaje adicional mayor por superar el cumplimiento mínimo de arbolado (por ejemplo) no de 1 año, sino de un árbol ya grande de 7 años.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	Las condiciones mínimas ya están específicas
	*Especificar cada uno de los parámetros que se deben cumplir para que la acera cumpla con el diseño “ideal”. * Especificar que no se debe rehacer. Ni replantar los elementos que existen y que están en buen estado. * Implementar un manual para la aprobación de este parámetro que sea específico y que no esté sujeto al criterio del técnico que revisa.	Andrea Alvarado /ARCH-BIO	A	Se tomará en cuenta en el desarrollo del instructivo
	* Aclarar espacio de intervención. * Acera a nivel de piso o se contempla espacio con volumen. * Línea Base (Check list) o Listado de estrategias a implementar.	Lizeth Lozano - EVOLUTION	NA	El estándar busca definir lineamientos mínimos para no complejizar la aplicabilidad.

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 2				
ESTANDARES URBANOS				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Cerramiento	* Verificar texto, dice de hasta 4 pisos, que pasa con las edificaciones de escala media, grande y extragrande.	Estefy Montes - CAE	NA	El cerramiento frontal aplica únicamente hasta 4 pisos, las escalas mayores deberán aplicar integración frontal.
	* Los parámetros que no están definidos para vivienda se deberían especificar bien.		A	Se tomará en cuenta, haciendo diferenciación de aplicabilidad por usos.
	* El estándar no indica que sucede con edificaciones superiores a cuatro pisos. No es claro cómo procede en las escalas superiores, por favor aclarar.		NA	El cerramiento frontal aplica únicamente hasta 4 pisos, las escalas mayores deberán aplicar integración frontal.
Borde de Quebrada	* A que insumos se va a referir para todas las intervenciones en quebradas, quien va hacer mantenimiento.	Adriana Mejía - EVOLUTION	NA	Las intervenciones al estar en el borde superior de quebrada (retiro dentro del predio privado) serán de mantenimiento el propietario.
	* Con el tema de construcciones, que se establece como mirador, porque pueden implementar construcciones como bbq, pérgola, entre otros. * Se debe definir con el instructivo que se entiende por mirador, y en la norma técnica, para evitar que se construya en la franja de borde de quebrada.	Pablo Trejo - CAE	A	Se aclarará en el instructivo de aplicación que únicamente son miradores, que no pueden permeabilizar el piso.
	* Debería ser parte de las reglas técnicas, que estándares aplican a qué tipo de usos.		A	Se compaginarán las condiciones del estándar para que no se contrapongan con las RTAU.
	* Se debe hacer zanja de infiltración o cuneta de coronación para evitar lavado de la quebrada y procesos corrosivos en los taludes.	Belén Martínez - CAE	NA	Los lineamientos se encuentran definidos el objetivo del instructivo es aclarar la aplicación de los mismos.
	* Revisar puntaje para que sea más atractivo para su aplicación (urbano).		A	Se analizará para el sistema de puntaje.
	* No complicar el trámite porque se hace un parámetro inalcanzable. * Un incentivo de puntaje mucho más alto para el cumplimiento. * Quién realiza el informe de quebrada.	Andrea Alvarado /ARCH-BIO	A	Se analizará para el sistema de puntaje.
	* Poner más explícito en el instructivo para que usos aplica los estándares, por tipo de uso.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	A	Se tomará en cuenta en el desarrollo del manual de aplicación. Se debe sacra e; bode de quebrada para evitar tapar las quebradas abiertas.



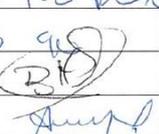
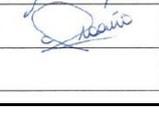
MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 2				
ESTANDARES URBANOS				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	<p>* Si se mantiene la vegetación nativa ya existente cómo justifica eso el promotor, para decir que se mantiene a vegetación existente.</p> <p>* Debería estar claro que le contratista deberá obtener el documento de borde de quebrada.</p>		A	Se acalorará que se debe solicitar el documento borde de quebrada, al igual que evaluar la vegetación que este en riesgo para justificar su retiro.
	<p>* Quien define el área en la que se aplica el estándar, debería ser únicamente al área accesible.</p> <p>* Hasta qué punto los costos de mantenimiento de arbolado se van a pasar a la persona que adquiere el inmueble.</p>		NA	Las intervenciones al estar en el borde superior de quebrada (retiro dentro del predio privado) serán de mantenimiento el propietario.
	<p>* El primer nivel de puntaje debe ser por no tener construcciones, biolagunas.</p> <p>* Las mejores prácticas un puntaje adicional, para que quienes pueden realizar estos diseños se incentiven a realizar la aplicación del estándar.</p>		NA	Se analizará para el sistema de puntaje.
	<p>* Hacerle mucho más atractivo porque es súper importante para la ciudad y es un área de mucho incumplimiento, incluso en la norma actual que es muy exigente.</p> <p>* Premiar desde el cumplimiento base de, no construcciones, permeabilidad del suelo, y % de plantas nativas. Cualquier cosa que requiera estudios adicionales que requiera estudios adicionales.</p> <p>* En lo rural: Abordar de manera a propuesta, la práctica de movimiento de tierras hacia quebradas y reestructuración de topografía que es una práctica muy común y nefasta.</p>		A	Se analizará para el sistema de puntaje.
	<p>* Quebrada en Rural, si hay algo específico para zonas rurales, porque son grandes lotes con quebradas abiertas, que no se bote la tierra y no se cambie la geometría.</p> <p>* Nada aborda la reingeniería de los bordes de quebrada????</p> <p>* Estos grandes movimientos de tierra en predio grandes, botan a las quebradas y se no se reestructura la topografía de las quebradas.</p> <p>* Parte d estas nivelaciones se votan a la quebrada y se ocultan con vegetación, este suelo móvil no se recupera.</p>		NA	Las intervenciones al estar en el borde superior de quebrada (retiro dentro del predio privado) serán de mantenimiento el propietario.

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 2				
ESTANDARES URBANOS				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Redistribución de cos	<p>* Se combina con COD?</p> <p>* ¿Cuándo si, cuando no? Mucha irregularidad / inconsistencia con esto en la práctica de ecoeficiencia.</p> <p>* En instructivo que pasa en casos cuando no aplicas a la registración del COS. y temas de verificación de la COD.</p> <p>* Que edificios q han liberado la huella accedieron a la disminución de la Cod. y otros no.</p>	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	El parámetro es claro, se libera huella y se redistribuye en altura, y eso se calcula para reducir de la COD. Alineándose a lo descrito en el apartado de redistribución del PUGS.
Densidad habitacional	<p>* Aclarar que serán aplicables solo a proyectos de vivienda y no es un limitante en proyectos de otros usos como comercio, equipamiento, etc.</p> <p>* Por qué se definió el % de apartamento tipo estudios y porque se definió áreas de densidad, para limitar la construcción de diseños de apartamentos con áreas mayores.</p> <p>* Bajaron los porcentajes de densidad, antes estaban por escalas, por sobre encima de los 40% no podías aplicar a ecoeficiencia y se daba puntos por densidades menores. Menor a 20% 5 puntos</p> <p>* Se debe aplicar la misma lógica para balcones y terrazas, # de habitantes vs # de balcones y terrazas.</p> <p>* Cómo se maneja la densidad habitacional para edificaciones mixtas, que tienen oficinas.</p>	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	Se acoge parcialmente, se aclarará que aplica para vivienda, al igual que el porcentaje de tipo estudio ya se definió, y no se puede modificar, y se tomara en cuenta el proceso de cálculo que sea similar para densidad y balcones.
Puntaje				
Sistema de Puntaje	En RNR se puede pedir mayor exigencia en el sistema de puntajes	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	A	Se tomará en cuenta en el sistema de puntaje

Fuente y elaboración: Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

3.1. Mesa de trabajo de estándares sostenibles - bioclimática

Imagen 16. Registro de asistencia de asistencia del 20 de octubre del 2021.

Secretaría de TERRITORIO		SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	STHV-DMQ-2021		
ACTA DE REUNIÓN					
20/10 octubre 12021.					
MESAS DE TRABAJO INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD					
LISTADO DE ASISTENTE					
NOMBRES	INSTITUCIÓN	MAIL	TELÉFONO	FIRMA	
Ivan Tinillo	KUBIEC	ivan.tinillo@kubiec.com	0984007509		
Andrés Ramos	A&A	arg.sost17@gmail.com	0984681968		
Esteban Eguez	ICON+	eeq.ec@iconplus.com.ec	0984617634		
Edwin Flores	DESINTESA	eflores@desintesa.com	0981914491		
Andrés Alvarado	ARCH-BIO	andrea@arch-bioec.com	0995915092		
Francisco Torres	ECP	ftorres@ecp.ec	099415426		
ESTEFANA MONTES	ECP	EMONTES@ECP.EC	098446825		
Pablo Tejedor	ECP	ptejedor@ecp.ec	099981624		
Cyberdo Elizaso	DOMINION	Mencobdo@dominon.com	098400633		
Bryan Montenegro Sabor	ECP	bmontenegro@ecp.ec	0982113499		
Marta Rodiza	ECD	marialodiza.ec@gmail.com	0999241440		
CAROLINA PROAÑO	ECODIVERSITY	carolina.proana1@gmail.com	0993047186		

3.2. Comentarios de la mesa de trabajo de estándares de asoleamiento.

Imagen 17. Comentarios de asistentes a la mesa del 20 de octubre del 2021.

INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

NOMBRE:	CAROLINA AZUANO
ENTIDAD:	E COPIVERCITY
MESA DE TRABAJO NO.:	3
TEMA:	

ESTÁNDAR:

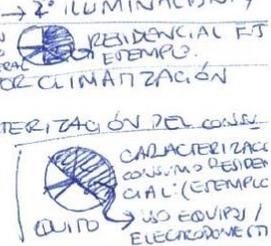
- REF Y ABSORTANCIA: RESPALDOS VAN DESDE ESTUDIOS DE TERCEROS SOBRE MATERIALES YA QUE LA MAYORÍA DE MATERIALES / COLORES EN EL MERCADO NO DISPONEN DE ESTA INFORMACIÓN. LA GRAN PRÁCTICA DEL MERCADO ES FACITADA BLANCA Y GRANDES SUPERFICIES DE VIDRIO Y ESO ES LO QUE HAY QUE DESINCENTIVAR
- CONFORT TÉRMICO Y LUMÍNICO → PISO

COHERENCIA ENTRE QUÉ ES BENEFICIOSO PARA LA CIUDAD: DE ACUERDO A LO EXPLICADO REBATA EN LA IMPORTANCIA DE MEJORAR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LA CIUDAD. EL CONSUMO ELÉCTRICO EN RESIDENCIAL ES EL CORO DE CONSUMIDORES MÁS ALTO EN EL DMQ (EES). ESTE CONSUMO EN LO POCO QUE HAY, SE REGULA EN EQUIPOS → 2º ILUMINACIÓN Y DE INFO.

ESTÁNDAR:

NI SIQUERA CONTA EL CONSUMO RESIDENCIAL POR CLIMATIZACIÓN (OJO QUE PARA OTRAS CIUDADES DEL PAÍS ESTA CARACTERIZACIÓN DEL CONSUMO RESIDENCIAL ES SIGNIFICATIVO, EN QUITO NO) POR ELLO SE SUGIERE:

CARACTERIZACIÓN CONSUMO ELÉCTRICO GENERAL RESIDENCIAL EST. EJEMPLO:



QUITO → USO EQUIPOS / ELECTROCONECT

- REVER EL PISO DE LOS PUNTOS DONDE MÁS IMPLICACIONES EN CONSUMO ENERGÉTICO SE TENGAN: (QUE SE PUEDA INCIDIR DENTRO DE LO QUE ESTÁ EN LOS ESTÁNDARES ACUALES) ES EN ILUMINACIÓN. POR ELLO: REMOVIDAR CONFORT LUMÍNICO Y LAS ESTRATEGIAS PASIVAS QUE SE PUEDAN APLICAR DESDE EL DISEÑO.
- CONECTAR CON EL PROCESO DE DISEÑO Y EXIGIR ANÁLISIS PREVIOS SOBRE EL DISEÑO BIOCLIMÁTICO. (HAY MUCHO CUMPLIMIENTO DEL REQUISITO CON EL DUEÑO COMO ESTÁ)

Secretaría de
TERRITORIO



Por un
Quito Digno

Imagen 18. Comentarios de asistentes a la mesa del 20 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	Pablo Trejo
ENTIDAD:	ECA
MESA DE TRABAJO NO.: 3	Bioclimática
TEMA:	

ESTÁNDAR: Cobertura Vegetal
- puntaje alto por cobertura en terrazas y/o últimas cubiertas

ESTÁNDAR: Reflectancia y Absorbancia
- Incluir en requisitos mínimos las fichas técnicas de materiales

Secretaría de
TERRITORIO



Por un
**Quito
Digno**

Imagen 19. Comentarios de asistentes a la mesa del 20 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	Francisco Tena
ENTIDAD:	ECP
MESA DE TRABAJO NO.:	03
TEMA:	Bioclimática

ESTÁNDAR: Reflectancia y absorción

- Poner como contenido mínimo la entrega de fichas técnicas de los materiales

ESTÁNDAR: Comfort Térmico

- Explicar por pasos las estrategias aplicadas y su resultado. De esta manera asegurar que se trabaje en estrategias pasivas y demostrar su importancia en el proyecto

Secretaría de
TERRITORIO



Por un
Quito
Digno

Imagen 20. Comentarios de asistentes a la mesa del 20 de octubre del 2021.

ESTÁNDAR: *comfort térmico*

= Adicionar en método de cálculo el uso de
autonomía espacial de luz diurna (SDA) + exposición
solar anual (ASE).

SDA → cuanto superficie recibe suficiente iluminación
ASE → indica como superficie recibe de energía de
luz directa.

ESTÁNDAR:

Imagen 21. Comentarios de asistentes a la mesa del 20 de octubre del 2021.

INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

NOMBRE:	ESTERANIA MONTES
ENTIDAD:	ECP - CAE P
MESA DE TRABAJO NO.:	3 (20/10/2021)
TEMA:	BIOClimática

ESTÁNDAR: REFLECTANCIA Y ABSORTANCIA

EN LOS REQUISITOS MÍNIMOS INCLUIR LA PRESENTACIÓN DE FICHAS TÉCNICAS DE LOS MATERIALES REFERENCIALES CON COLOR Y TEXTURA.

ESTÁNDAR: CONFORT TÉCNICO

- CONSIDERAR PUNTAJACIÓN EXTRA POR SOBRECALENTAMIENTO Y ESTRATEGIAS PASIVAS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PARA PROMOVER UN REAL DISEÑO BIOClimÁTICO.
- REVISAR TEMA DE PUNTAJES.
- INCLUIR NEC PARA INFILTRACIONES Y VALORES DE TRANSMITANCIA.
- REVISAR LOS LÍMITES.

Imagen 22. Comentarios de asistentes a la mesa del 20 de octubre del 2021.

ESTÁNDAR: CONFORT LUMINICO

- ESPECIFICAR LAS CONDICIONES DE APLICABILIDAD DEL LÍMITE D (REFERENTE AL MÁX DE 3000 LUXES) YA QUE DEBE SER MÁS ESPECÍFICO RANCI, PORCENTAJE, ESPACIOS, ETC.
- INCORPORAR PUNTAJE EXTRA POR PROCESO DE DISEÑO BIOLIMÁTICO.

ESTÁNDAR:

Imagen 23. Comentarios de asistentes a la mesa del 20 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	Andrés Alvarado
ENTIDAD:	ARCH-BIO
MESA DE TRABAJO NO.:	3
TEMA:	Estándares Sostenibles

ESTÁNDAR: reflectancia y Absortancia

- * La importancia de establecer las fuentes que se van a tomar como referencias para el SPI y la exigibilidad de los requisitos a presentarse.

ESTÁNDAR: Confort Térmico:

- * Incentivos para realizar el estudio detallado y presentar el proceso de diseño deben replantearse.

Imagen 24. Comentarios de asistentes a la mesa del 20 de octubre del 2021.

ESTÁNDAR: Confort Lumínico

* Evaluar la optimización y las estrategias que se utilizan y proporcionar un mayor incentivo.

ESTÁNDAR:

Secretaría de
TERRITORIO



Por un
Quito
Digno

Tabla 03. Sistematización de Comentarios

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 3				
ESTANDARES SOSTENIBLES - BIOCLIMÁTICA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Estándares de edificabilidad para suelo de clasificación urbana				
Reflectancia y Absortancia	* Se debe excluir el área de la bomba de calor 2 m2, al contrario de paneles solares que es 15 m2. EXCLUIR	Estefy Montes - CAE	NA	No se acoge al comentario ya que esto tiene que ver con el diseño de donde se coloquen dichos aparatos por lo que no se podría excluir esa área.
	* Todos los edificios cumplen este parámetro mediante uso de bibliografía. * Usar fichas técnicas. * Argumentan en que se va a usar materiales nacionales. * Se debería solicitar las fichas para poder tener la información e inclusive tomar en cuenta para las compensaciones.		A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Forma de como presentar el color, se podría presentar con pantones. * Existe solo esquema.		NA	No se acoge al comentario ya que no puede determinar los colores utilizando únicamente un panton.
	* Cobertura vegetal en terraza. * Es importante, buscar puntuar.		NA	Se está tomando en cuenta en cobertura vegetal.
	* En los requisitos mínimos incluir la presentación de fichas técnicas de los materiales referenciales con color y textura.		A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Incrementar rigurosidad, para que los proveedores puedan generar las fichas técnicas. Ya que solamente se genera una carta de responsabilidad.	Jonathan	NA	No depende de secretaria obligar a los proveedores a elaborar fichas técnicas.
	* La banda no es real, solicitan fichas y homologaciones en caso de materiales nacionales.	María Loaiza - Desintecsa	A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Ficha del material o un similar.		A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Ligar reflectancia con radiación. Colocar un porcentaje.	Andrea Alvarado. / Arch-Bio	NA	De momento no se cuenta con estudios sobre la incidencia de la radiación solar en edificaciones.
	* Complejidad, lo que conlleva dirigirse a la ficha del sol.		NA	No se acoge el comentario ya que no tiene que ver con este estándar y no tiene sentido la observación.
	* Realizar un análisis ambiental, estudio de radiación reflejada hacia los exteriores. (evitar que pase lo que paso en LONDRES). Radiación reflejada hacia el ambiente.	Byron Montenegro - CAE	NA	Porque en el estándar se limita el uso de vidrio tipo espejo en fachadas.



MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 3				
ESTANDARES SOSTENIBLES - BIOCLIMÁTICA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	* No olvidar la quinta fachada, los materiales llegan a 45 - 50 grados, tratar diferente la 5 fachada.	Andrés Ramon	A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* En asfaltos no hay información sobre inercia térmica.		NA	No se tomará en ya que no se toma en cuenta lo que es asfalto de calles en la aplicación del proyecto.
	* Colocar como contenido mínimo las fichas técnicas del material.	Pablo Trejo - CAE	A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Respaldos van desde estudios de terceros sobre materiales ya que la mayoría de materiales/colores en el mercado no disponen de esta información. * La gran práctica del mercado es fachada blanca y grandes superficies de vidrio y eso es lo que hay desincentivar.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	No se puede decir que no hay que hacer, se da un lineamiento que puede ser cumplido de diversas maneras.
Confort Térmico	Especificar que profesional puede ejercer en que.	Estefy Montes - CAE	A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.
	En pequeña bajar mucho, y bajara en los demás.		A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Sobre calentamiento. No llegar a esta temperatura en tal fecha. Estrategias diversas. Real problema.		A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Temperaturas favorables. Cambios dramáticos entre madrugada y en el día. Esto se debe cumplir con diseño arquitectónico. Quitar poco protagonismo.		A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Para promover generar una memoria para que ellos propongan y vallan justificando y generando estrategias. Análisis con tácticas pasivas, unificar con asoleamiento. Infiltraciones añadir la NEC. Dejar tablas de resistencias. Diversidad de usos Planificar para lo que no es vivienda. Aplica o no aplica.		A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Considerar puntuación extra por sobre calentamiento y estrategias pasivas de diseño arquitectónico, para promover un real diseño bioclimático.		NA	



MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 3				
ESTANDARES SOSTENIBLES - BIOCLIMÁTICA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A - Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	* Incentivos para realizar el estudio detallado y presentar el proceso de diseño deben replantearse.	Andrea Alvarado. / Arch-Bio	NA	No se puede premiar por presentar lo solicitado.
	* No se deben usar medios activos, tienen una condicional que los que tienen sistemas de flujos, (aire acondicionado) Piquillo se debe colocar.	Byron Montenegro - CAE	NA	No se puede decir que no hay que hacer, se da un lineamiento que puede ser cumplido de diversas maneras.
	* Método adaptativo RAE, xq no se aplica directamente la fórmula de la Rae, en esta se usan días promedio. Incrementa un poco la restricción. Cuando llueve el coeficiente de convección aumenta.		NA	No se acoge al comentario ya que ya se tiene una línea base de cómo realizar la simulación del confort térmico.
	* Capas de resistencias, que pasa en los retranqueos, la resistencia térmica externa variaría, debería considerarse. Los valores son de norma europea. Actualmente esos valores varían en función de tiempo ya que calcula el programa directamente.,		A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Estrategias de mitigación por que las plantas bajas son Heladas. Suelo radiante, calentamiento de agua centralizado.		NA	las estrategias planteadas pueden ser diversas y no se están limitando ningún tipo de estrategia
	* La trampa es disminuir el área de la ventana en las modelaciones.		A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Temperatura de Bulbo séptico, y temperatura		NA	No se acoge ya que en la línea base se explica cómo se debe realizar la simulación y que deben presentar par ser aprobado.
	* Colocar el valor de infiltraciones. Existentes en la NEC. Colocar valores. Aplicar a NEC DE CLIMATIZACION.		A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Cuando se presentan capturas de pantalla, no se puede solicitar por propiedad horizontal.		A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Solicitar declaración juramentada, o firma de responsabilidad.		María Loaiza - Desintecsa	A
	* Que se muestre un estudio de cómo se conformó el diseño con al análisis de confort térmico. Estudio con estrategias pasivas.		A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.



MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO					
MESA DE TRABAJO NO. 3					
ESTANDARES SOSTENIBLES - BIOCLIMÁTICA					
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A - Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo	
	* Explicar por pasos las estrategias aplicadas u su resultado. De esta manera aseguramos que se trabaje en estrategias pasivas y demostrar su importancia en el proyecto.	Francisco Torres - CAE	A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo	
	* Térmico y lumínico, no es sustancial en consumo de energía, salud. ¿¿¿Por qué se volvió obligatorio???	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.	
	* El confort térmico en residencias es mínimo. Otros usos son mayores el consumo, las condiciones son variantes y depende del uso de edificación.		NA	La línea base permite el confort adaptativo, no podemos limitar que usen esta estrategia, si la norma lo permite.	
	* Quitar la obligatoriedad. Motivar al que diseña con esto.		NA	No se puede premiar por requisitos que solicita el estándar.	
	* Coherencia entre que es beneficioso para la ciudad, de acuerdo a lo explicado se basa en la importancia de mejorar la eficiencia energética en la ciudad, el consumo eléctrico residencial es el grupo de consumidores más alto en el DMQ (EEQ).		A		Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo
	* Este consumo en lo poco que hay de información. Se desglosa en equipos, iluminación y ni siquiera contra el consumo residencial por climatización. (para otras ciudades del país esto es significativo, en Quito no).				
	* Se sugiere poner el peso de los puntos donde más implicaciones en consumo energético se tenga. (Que se pueda iniciar dentro de lo que está en los estándares actuales) es iluminación por ello: revalorizar confort lumínico y las estrategias pasivas que se puedan aplicar desde el diseño.				
	* Conectar con el proceso de diseño y exigir análisis previos sobre el diseño bioclimático. (Hay mucho cumplimiento del requisito con el dueño como está).				

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 3				
ESTANDARES SOSTENIBLES - BIOCLIMÁTICA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A - Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Confort Lumínico	* Todos los espacios deben cumplir mínimo el 40%. En global cumple, por espacios no cumple.	Jonathan	NA	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo
	* Hacer análisis de DLF, O presentar como otra opción SDA (LUZ DIURNA, EXPOSICION SOLAR, HORAS AYUDA EN CONFORT TERMICO) DESING BUILDING, REVIT.		NA	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo
	* Confort lumínico, se debería asociar con Confort térmico.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	El estándar lo trata por separado.
	* Mayor consumo de Quito es iluminación y equipos en casas.		NA	
	* La importancia del confort térmico, porque tiene que ser mayor al lumínico.		NA	
	* Oficinas libres, oficinas, centros educativos, comerciales, vanos, regula el sensor la luz en focos de acuerdo a lo q requiera.		NA	No podemos limitar la aplicación.
	* No se exige aplicar estrategias dentro de los departamentos. Con 8000 lux ver que pasa adentro. Se puede usar sensores de luz diurna que ahorran energía y aprovechan la luz natural híbrido.	Byron Montenegro - CAE	NA	El estándar da directrices generales.
	* Domótica... Se requiere de ingeniero que programe.		A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Suite tipo estudio. UN solo cuerpo.		A	Se va a tomar en cuenta para la elaboración del instructivo
	* No uso de cortinas. Costo beneficio cierro las cortinas y prendo los focos.	Estefy Montes - CAE	NA	Son consideraciones que no se pueden limitar.
	* Incrementar puntajes. Escala media igual a grande. XQ no puntúa la escala pequeña.		A	Se tomará en cuenta.
	* Puntaje extra como puede puntuar a la escala pequeña.		A	Se tomará en cuenta.
	* Para el puntaje cumplir con 4 estrategias. * Se anula si no se aplica el de 3000.		A	Se tomará en cuenta.

Fuente y elaboración: Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

4.1. Mesa de trabajo de estándares sostenibles - agua

Imagen 25. Registro de asistencia de asistencia del 21 de octubre del 2021.

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA		STHV-DMQ-2021		
ACTA DE REUNIÓN				
MESAS DE TRABAJO INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD				
LISTADO DE ASISTENTE				
NOMBRES	INSTITUCIÓN	MAIL	TELÉFONO	FIRMA
Adriana Mejía	Evolupa	adriana.m.sedeclods@hotmail.com	0932397001	
Isabel Martínez	ECP	bmartinez@ecp.ec	099668482	
Jizeth Jozano	Evolution	jizethjozano@evolutionec.orgine.com	0988336031	
Gonzalo Carrizosa	EPHATS	gonzalo.carrizosa@ephaquito.gov.ec	099221621	
Jorge Ramírez	EPHATS	jorge.ramirez@ephaquito.gov.ec	099824191	
Isabella Quintana Borda	ECP	isbdo@grael.com	0995880745	
Andrea Alvarado	ARLH-BIO	andrea@arch-bioec.com	091895092	
Estefanía Montes	ECP-EC	EMONTES@ECP-EC	098446765	
Pablo Trejo	ECP	ptrejo@ecp.ec	09981624	
Isela Menosal	ECP	imenesal@ecp.ec	099008146	
Rosal Clempuz	DISIDIECSA	rosal.clempuz@yohoso.com	092214169	
Carolina Enciso	DESILICA	menosal@desilica.com	098400533	
Maria Roaiza	Ec. D.	maria.roaiza.ic@gmail.com	0999441440	
Cristina Gomez Prada	IND.	cristina.gomezprada@gmail.com	097772788	
CAROLINA PRADA	ECOPUBLICITY	caroline.prada1@gmail.com	0993047986	

4.2. Comentarios de la mesa de trabajo de estándares de asoleamiento.

Imagen 26. Comentarios de asistentes a la mesa del 21 de octubre del 2021.

lpzethlozano 2020@gmail.com

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	Lpzeth Lozano
ENTIDAD:	Evolution
MESA DE TRABAJO NO.:	Agua
TEMA:	Estrategias agua.

ESTÁNDAR: EFICIENCIA EN CONSUMO DE AGUA

- Definir metodología de cálculo para consumo de agua en piscinas, hidromasajes, entre otros. Este consumo tiene métodos de cálculo no definidos que da paso a la subjetividad.

ESTÁNDAR: ESTÁNDARES MÍNIMOS A IMPLEMENTAR

- Se recomienda establecer ya la soluciones o posibles estrategias a implementar.

**Secretaría de
TERRITORIO**



Bicentenario

Por un
**Quito
Digno**

Imagen 27. Comentarios de asistentes a la mesa del 21 de octubre del 2021.

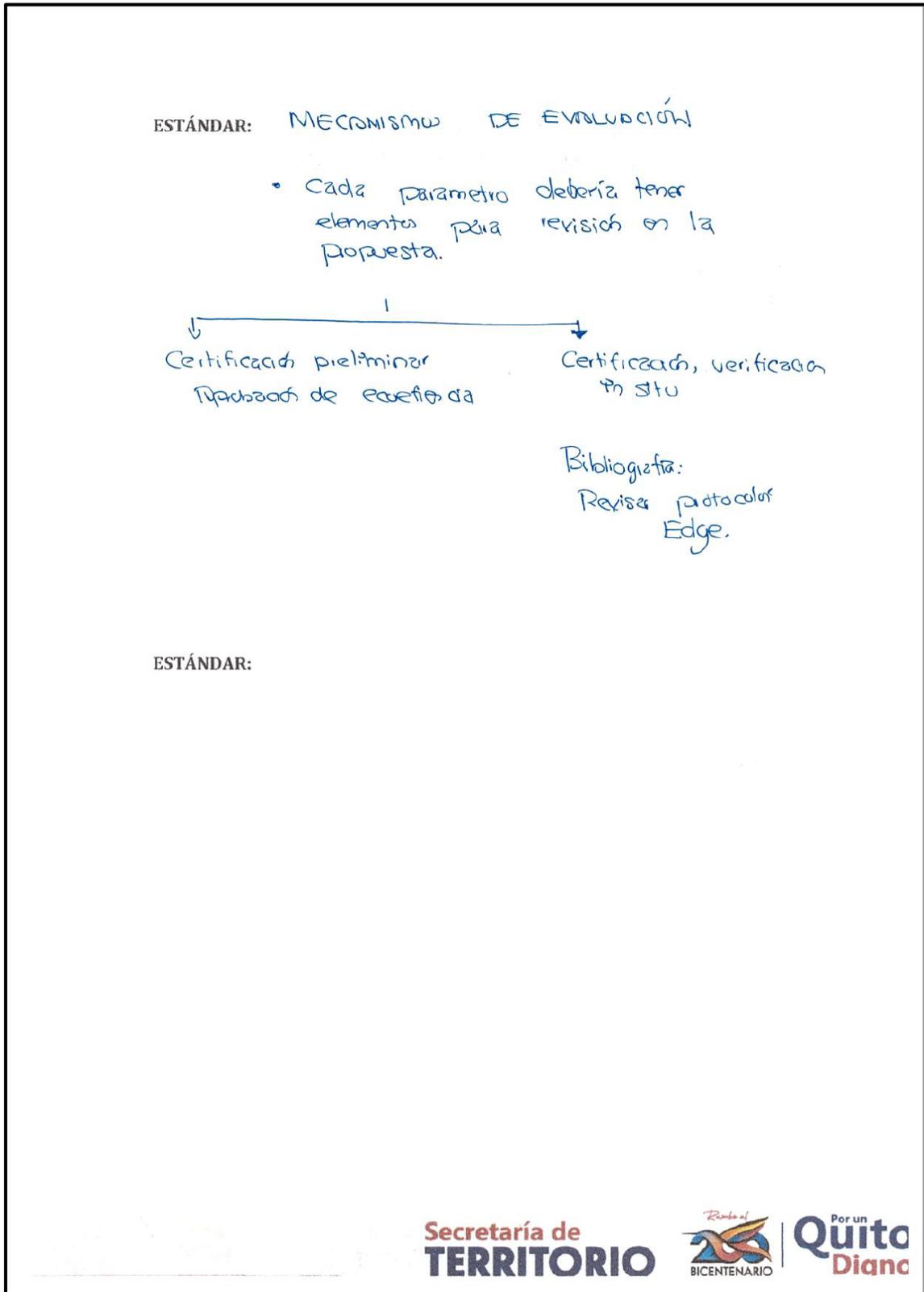


Imagen 28. Comentarios de asistentes a la mesa del 21 de octubre del 2021.

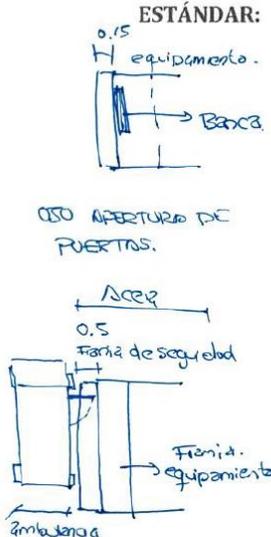
INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

NOMBRE:	LPzeth LOZANO
ENTIDAD:	EVOLUTION
MESA DE TRABAJO NO.:	AGUA
TEMA:	ESTRATEGIAS AGUA

ESTÁNDAR: Zanjas de infiltración

- Se requiere un fijo administrativo definido para la gestión de permisos.
- Sugerencia:
Cruzar el mapa de riesgo de inundación con el mapa de edificabilidad máxima. Puede ser una guía para la asignación de puntaje.
- Recordar las condicionantes de Quito, en donde a diferencia de climas extremos la prioridad no es el consumo de ~~agua~~ energía, sino la limitación del consumo de agua.

ESTÁNDAR:



Nota adicional: Revisar el ancho de la franja de seguridad, se requieren 50cm por apertura de puertas.

- Sugerencia de puntos adicionales por la incorporación de sistemas innovadores.
- Sugerencia presentar el listado de plantas ya que requieren especies especiales. que deben ser analizadas, usualmente se deja el final de selección de plantas. Puntaje extra por opciones más favorables a la ecología urbana. (aunque en digital de verifica)
- Considerar la oportunidad para el espacio público de encuentro.

• Ref: Nature-based Solutions to Climate Change Adaptation in Urban Areas. pg: 115

Secretaría de
TERRITORIO



Por un
Quito
Digno

Imagen 29. Comentarios de asistentes a la mesa del 21 de octubre del 2021.

ESTÁNDAR: REUTILIZACIÓN DE AGUA LLUVIA

1) La aplicabilidad a escala media, dentro de la edificabilidad básica hace referencia a la gran cantidad de edificaciones de la ciudad.

El implementar sistemas de reutilización de agua lluvia incrementa el costo de construcción en aproximadamente el 25%.

Considerar que incrementa el costo de construcción a gran parte de la ciudad.

ESTÁNDAR: REUTILIZACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS GRISAS Y NEGRAS.

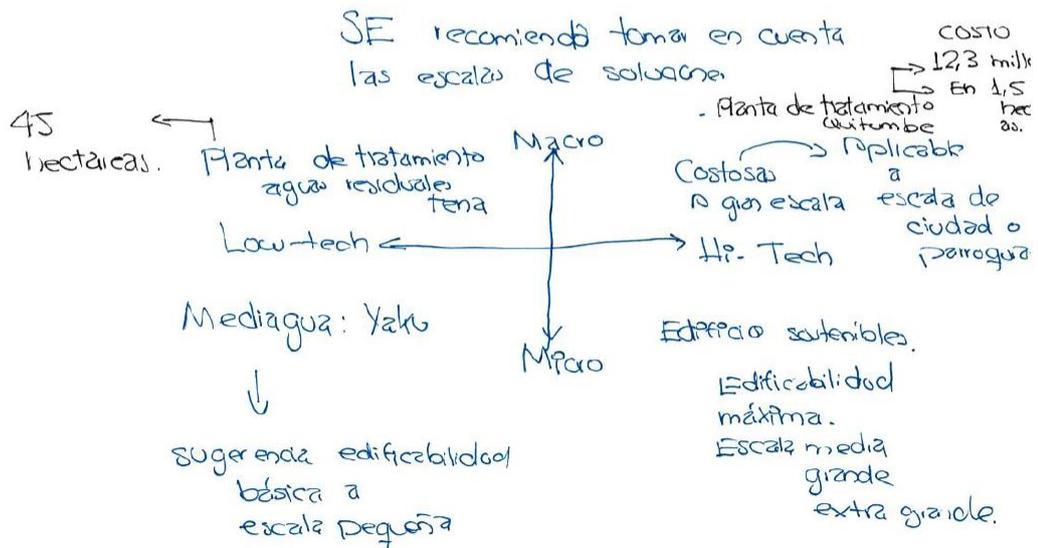


Imagen 30. Comentarios de asistentes a la mesa del 21 de octubre del 2021.

INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

NOMBRE:	
ENTIDAD:	
MESA DE TRABAJO NO.:	
TEMA:	

ESTÁNDAR: Franjas de infiltración.

- REVISAR CONSISTENCIA DE PUNTAJE POR ESCALA, NO ES CONSISTENTE ENTRE EXTRA GRANDE Y MEDIA
- EN EL CUADRO DE PUNTAJE INDICA QUE EL PUNTAJE ESTÁ EN ZONA DE CUL

ESTÁNDAR: % ÁREA PERMEABLE

- LA TABLA DE PUNTAJE NO TIENE VALOR EN ESCALA PEQUEÑA Y MEDIA, SIN EMBARGO EN EL ADENDICE SE APLICA ESTE ESTÁNDAR A ESTE ESCALA.

**Secretaría de
TERRITORIO**



BICENTENARIO

Por un
**Quito
Digno**

Imagen 31. Comentarios de asistentes a la mesa del 21 de octubre del 2021.

ESTÁNDAR: % DE AGUA LLOVIA RETENIDA

- CATEGORIZAR / SIMPLIFICAR PARA PROYECTOS DE ESCALA PEQUEÑA
ES: UN PROYECTO DE HASTA 500 m² AU PUEDE COMPURE CON EL PARÁMETRO CON LA PRESENTACIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DE UNA CISTERNA PREFABRICADA, POR TEMA DE COSTOS Y TRÁMITO OÍA EN PROYECTOS PEQUEÑOS.
- ¿QUE SUCEDE EN PROYECTOS MODIFICATORIO / AMPLIATORIO?

ESTÁNDAR: EFICIENCIA DE AGUA

- EN LA LINEA BASE DEBERÍA COMPLETARSE CON CONSUMOS DE LAVADORAS, LAVAVASILLAS, CONSUMO POR LAVADO DE AUTO (AUNQUE NO SEA UNA PRÁCTICA DESEMBALE AÓN EXISTE Y DEBE DEFINIRSE UN CONSUMO BASE), BIDET, TINA, BEBEDEROS DE AGUA, LINE DE RIEGO, ETC.

Secretaría de TERRITORIO

Bicentenario

Quito

Imagen 32. Comentarios de asistentes a la mesa del 21 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	Andrea Amadoro
ENTIDAD:	ARCH-BIO
MESA DE TRABAJO NO.:	4
TEMA:	Estándares Sostenibles Agua

ESTÁNDAR: Zanjas de infiltración

- * Entregar la información necesaria para comprobar la factibilidad del suelo con respecto al sistema de soterramiento. Es necesario que la información sea de fácil acceso.
- * Aclarar la aplicación de las zanjas en la vía de paraseo: especificaciones de especies/ infraestructuras de protección de zanjas en vías.

ESTÁNDAR: Sistema de Recolección de Agua Lluvia.

- * simplificar pasar y sería bueno establecer la escorrentía por zonas para poder tener un cálculo más exacto y no sobredimensionar los sistemas.

Imagen 33. Comentarios de asistentes a la mesa del 21 de octubre del 2021.

ESTÁNDAR: Tratamiento Aguas Grises y negras:

- * Se diluyen y se botan, no impactan en beneficio de la ciudad, es un proceso muy difícil y costoso.
- * Se requeriría un proceso muy especializado y estudiar que demuestren que el agua es apta para reutilizar.
↳ recomiendan que no se lo haga dentro de edificio.

ESTÁNDAR:

Secretaría de TERRITORIO  Por un Quito Digno

Imagen 34. Comentarios de asistentes a la mesa del 21 de octubre del 2021.

INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

NOMBRE:	JAROLINA PRADO
ENTIDAD:	ECODIVERCITY
MESA DE TRABAJO NO.:	4
TEMA:	ACVA

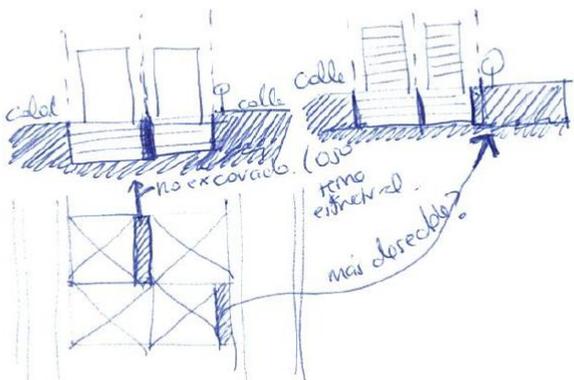
ESTÁNDAR:

REUTILIZACIÓN ACVA → artículo: lluvia promedio vs. consumo optimizado del edificio es la recomendación. Las metas hacen las en función a la caracterización del consumo de agua potable en uso que existen, incluyendo el riego de jardines y limpieza.

ZONAS INFILTRACIÓN → ampliar la terminología a otros sistemas de infraestructura verde, por ejemplo: sistemas sostenibles de drenajes urbanos.
Eliminar la ~~definición~~ aclaración de "tipos de suelo que lo permitan" ya que es ambiguo y en realidad pueden aplicarse en todas las

ESTÁNDAR: tipos de suelo de Quito

ÁREA PERMEABLE → av. para el caso Quito con otras ocupaciones del sub suelo.



RETIENCIÓN DE AGUA
Omisión →
No favorecer el tratamiento y desecho de aguas grises y negras ya que la dilución de un edificio aislado tiene un impacto imperceptible en la ciudad. Mejor en fachada, en nuevas zonas de desarrollo, ej: Bienestar, como obligatorio en estrategias de infraestructuras combinadas de alcantarillado

**Secretaría de
TERRITORIO**



Por un
**Quito
Digno**

Imagen 35. Comentarios de asistentes a la mesa del 21 de octubre del 2021.

ESTÁNDAR:

Eficiencia consumo agua → entregar el excel y poner el cuadro en el informe para evitar la digitación de cálculos realizados por el excel, que se presta a errores en la elaboración y en la revisión. Manejarlo similar a eficiencia en el consumo de energía

Para riego: establecer estándar nacional riego y asociarlo a superficie a regar. Eliminar el vínculo con el # de personas

ESTÁNDAR:

Imagen 36. Comentarios de asistentes a la mesa del 21 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	Belen Martinez
ENTIDAD:	ECB.
MESA DE TRABAJO NO.:	
TEMA:	

ESTÁNDAR: Urbano

- En permeabilidad se debe evitar oclavar que solo aplica para el lote
- Zonjas de infiltración → ver posibilidad de oclavar el tipo de especies vegetales aptas para estos sitios ya que deben cumplir con condiciones como que sean inundables que sus raíces no sean muy profundas, que las raíces no se pudran con el exceso de agua, etc.
- Qo Agua lluvia: revisar captación de agua lluvia con estas tegias quizas; buscar la opción para que se de una mejor captación en cisterna; revisar tecnologías Ver aplicabilidad para escalas pequeñas

ESTÁNDAR:





Imagen 37. Comentarios de asistentes a la mesa del 21 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	Adriene Mejía
ENTIDAD:	Ecolabora
MESA DE TRABAJO NO.:	4
TEMA:	Age

ESTÁNDAR:

- Existen ya mecanismos que se pueden adoptar para certificar los cumplimiento, herramientas como los mismos Planes de Manejo Ambiental (PMAs) o evaluaciones, el dar metodologías ~~específicas~~ específicas que o que no existe ambigüedad
- creación manuales de usuario de como funciona la estandarización en la edificación, con lenguaje de fácil entendimiento para cualquier persona, parte del proyecto de "planes de mantenimiento", es muy importante incluir al usuario

ESTÁNDAR:

Tabla 04. Sistematización de Comentarios

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 4				
ESTANDARES SOSTENIBLES - AGUA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Estándares de edificabilidad para suelo de clasificación urbana				
Zanjas de Infiltración	<p>* Cruzar mapa de riesgos de inundación, para ver zonas aplicables. Dar más puntaje para sistemas innovadores en la acera no solamente en acera.</p> <p>* El objetivo del estándar.</p> <p>* Sugerencia:</p> <p>* Cruzar el mapa de riesgo de inundación con el mapa de edificabilidad máxima. Puede ser una guía para la asignación de puntaje.</p>	Lizeth Lozano - EVOLUTION	NA	Se utilizó la consultoría del C40 para identificar las zonas de la ciudad donde más se requiere la implementación de soluciones basadas en la naturaleza. El sistema de puntaje se basó en una metodología basada en el MTD, costo económico y otros. En base a esto se formuló la aplicabilidad de este estándar en zonas urbanas y algunos usos de suelo rural.
	<p>* Se requiere un flujo administrativo definido para la gestión de permisos.</p>		A	Se acoge el comentario, la STHV está realizando un flujo administrativo para la aplicación del Estándar.
	<p>* Recordar las condicionantes de Quito. en donde a diferencia de climas extremos, la prioridad no es el consumo de energía, sino la limitación del consumo de agua.</p>		A	Se acoge el comentario para el desarrollo de la metodología del Puntaje, en la que los estándares de agua tienen un mayor peso de manera generalizada.
	<p>* Sugerencia de puntos adicionales por la incorporación de sistemas innovadores.</p>		NA	Se requieren métodos de verificación para la aplicación de los estándares.
	<p>* Presentar el listado de plantas ya que requieren especies especiales que deben ser analizadas, usualmente se deja al final la selección de plantas. Puntaje extra por opciones más favorables a la ecología urbana.</p>		A	Se hace referencia a las guías de arbolado urbano y vegetación de la Secretaría de Ambiente.
	<p>* Considerar la oportunidad para el espacio público de encuentro.</p>		NA	No se limita el espacio público de encuentro con el Estándar. Por el contrario, se genera más seguridad para el peatón.

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 4				
ESTANDARES SOSTENIBLES - AGUA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A - Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	<p>* Que se emita la información por parte de EPPMOP. Facilitar la accesibilidad a la información.</p> <p>* Cuando se realizan reparaciones o conexiones de alcantarillado o agua, dejan dañado la vía.</p> <p>* Si existe contaminación como se va a manejar.</p> <p>* Estudiar geometrías, tratamientos con un especialista, Se debería generar una memoria para explicar.</p> <p>* La secretaria debería manejar toda la información.</p>	María Loaiza - Desintecsa	NA	El estándar cuenta con un detalle constructivo sugerido para facilitar la accesibilidad a la información.
	<p>* Especificar qué vegetación que no rompan las raíces la estructura, invasivas, si debe existir protección.</p> <p>* Aclarar la aplicación de las zanjas en la vía de parqueo: Especificaciones de especies. / infraestructuras de protección de zanjas de vías.</p>	Andrea Alvarado. / Arch-Bio	A	Se realizará reunión con Secretaría de Ambiente para publicar plantas sugeridas para fitorremediación. Se proporciona un detalle constructivo.
	<p>* Entregar la información necesaria para comprobar la factibilidad del suelo con respecto al sistema de soterramiento. Es necesario que la información sea de fácil acceso.</p>		A	Está en la normativa que se debe solicitar un informe de prefactibilidad a la STHV.
	<p>* Donde exista áreas verdes es factible, en la ciudad es complejo. Se debería empatar al alcantarillado.</p> <p>* Dentro de veredas existe el sistema de soterramiento, es complejo aplicar en estas zonas.</p> <p>* Concepto dispersa el agua, en tipos de suelo.</p> <p>* En áreas verdes es factible.</p> <p>* En la ciudad si se coloca graba, esta no va a retener mayor cantidad de agua.</p> <p>* Se podría generar un tanque interno.</p>	Gonzalo Carvajal - EPMAPS	NA	El objetivo del estándar es permeabilizar el suelo urbano, que se encuentra impermeabilizado, y gestionar de manera separada las aguas lluvias. No aplican comentarios técnicamente.



MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 4				
ESTANDARES SOSTENIBLES - AGUA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	* Los suelos que son factibles de hacer. Quito tiene cangagua, pero si se puede hacer. Que tipos de lluvia se quiere manejar. La mayor parte de las lluvias de Quito son factibles de manejar en cangagua porque si no se limita el uso. * Tema de desborde. Se maneja con gravas en cangagua y sirve. Eliminar suelos factibles.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	A	Se realizará una reunión con un geógrafo especialista en suelos para determinar si se debe limitar a los tipos de suelos. Se determinará en el flujo quién debe aprobar el estudio de suelo y/o limitarlo en el Instructivo.
	* Ampliar la terminología a otros sistemas de infraestructura verde, por ejemplo: Sistemas sostenibles de drenaje urbano. * Eliminar la aclaración de tipos de suelo que lo permiten. Ya que es ambiguo y en realidad pueden aplicarse en todos los tipos de suelo de Quito.		A	Se realizará una reunión con un geógrafo especialista en suelos para determinar si se debe limitar a los tipos de suelos. Se determinará en el flujo quién debe aprobar el estudio de suelo y/o limitarlo en el Instructivo.
	* "Admisible otras tipologías, o se aplica solo zanjas como menciona el nombre. Jardines de lluvia, colocar un nombre más genérico. * En definiciones establecer dejando más abierto. * Ejemplo. Realizar cuantificaciones para conocer el beneficio que se aspira. * En la floresta se redujo disminuir la escorrentía de 22 a 38 % mediante un mix. * Sobre la vía se transformó el 40%. Se redujo en lluvias promedio."		NA	Zanjas de infiltración es un tipo de Sistemas de Drenaje de Agua Lluvia, cambia la terminología más no la función o el concepto.
	* Ver viabilidad de aclarar el tipo de especies vegetales aptas para estos sitios ya que deben cumplir con condiciones como que sean inundables que sus raíces no sean muy profundos, que las raíces no se drenan con el exceso de agua. etc.	Belén Martínez - CAE	A	Se realizará reunión con Secretaría de Ambiente para publicar plantas sugeridas para fitorremediación. Se proporciona un detalle constructivo.

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 4				
ESTANDARES SOSTENIBLES - AGUA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	<p>* Existen ya mecanismos que se pueden adaptar para entender los cumplimientos, herramientas como los mismos Planes de Medio Ambiente (PMAs) o ecobelmas al dar metodología específicas ayuda a que no existe ambigüedad.</p> <p>* Crear manuales de usuario de como funciona la ecoeficiencia en la edificación, con indicaciones de fácil entendimiento para cualquier persona, parte del parámetro de planes de mantenimiento, es muy importante indicar el usuario.</p> <p>* Colocar especies inundables.</p>	Adriana Mejía - EVOLUTION	NA	No aplica al estándar.
	<p>* Revisar consistencia de puntaje por escala, no es consistente entre extragrande y media.</p> <p>* En el cuadro de puntaje indica que el puntaje extra en zona azul.</p>		A	Se replanteó la metodología del puntaje.
	<p>* Se está socializando, o construyendo el tema.</p> <p>* Se debe haber estudiado la incidencia de invertir en esto y cuál es el impacto con la ciudad.</p> <p>* Realizar en el frente de un edificio es mínimo, Se podría generar mejor en conjuntos habitacionales.</p>	Jorge Ramírez - EPMAPS	NA	Hay estudios de caso exitosos en la ciudad, y no es una inversión grande.
	<p>* Se generará anchos mínimos.</p> <p>* Estacionamientos.</p> <p>* Factibilidad de EPMAPS Y TERRITORIO.</p> <p>* Revisar con memoria fotográfica del estado actual para que no exista problemas.</p>	Pablo Trejo - CAE	A	Se toma en cuenta para el Instructivo de Aplicación el contar con una memoria fotográfica. Se realizará una reunión interinstitucional con diferentes entidades, entre ellas EPMAAPS y Territorio para definir cuáles estudios de factibilidad se deben incluir para el administrado.

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 4				
ESTANDARES SOSTENIBLES - AGUA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Recolección de agua lluvia / Porcentaje de agua lluvia retenida	<p>* La aplicación a escala media, dentro de la edificabilidad básica hace referencia a la gran cantidad de edificaciones de la ciudad.</p> <p>* El implementar sistemas de reutilización de agua lluvia incrementa el costo de construcción en aproximadamente el 25%.</p> <p>* Considerar que incrementa el costo de la construcción a gran parte de la ciudad.</p>	Lizeth Lozano - EVOLUTION	NA	No incrementa el 25% del costo de construcción ya que el estándar pide retener el 20% del caudal de agua lluvia.
	<p>* Cálculo.</p> <p>* Lluvia promedio vs. consumo optimizado del edificio.</p> <p>* La meta es hacerlas en función a la caracterización del consumo de agua potable en usos que aumenten, incluyen el riego de jardinerías y limpieza.</p>	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	El estándar habla netamente de agua lluvia, y el objetivo es retener el 20% del caudal.
	<p>* Se destina el 30% del parqueadero. Revisar en puntaje. Error de tipeo.</p>	Estefy Montes - CAE	NA	No aplica al estándar.
	<p>* Simplificar pasos y sería bueno establecer la escorrentía por zonas para poder tener un cálculo más exacto y no sobredimensionar los sistemas.</p>	Andrea Alvarado. / Arch-Bio	NA	La escorrentía no llega a las cubiertas de las edificaciones

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 4				
ESTANDARES SOSTENIBLES - AGUA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A - Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	<p>* Se recomienda tomar en cuenta las escalas de solución. Macro, Micro, Locu-tech y Hi-Tech.</p> <p>* Macro: Planta de tratamiento de aguas residuales (15 hectáreas).</p> <p>* Micro: Mediagua-Yaku--->Sugerencia para edificabilidad básica de escala pequeña.</p> <p>* Macro: Costoso y gran escala aplicado a escala de ciudad o parroquia. --> Planta de tratamiento Quitumbe (12.3 millones/en 1.5 hectáreas).</p> <p>* Micro: Edificios Sostenibles para edificabilidad máxima. Escalas Media, Grande y Extra Grande. Costo es significativo en escala media 25%.</p>	Lizeth Lozano - EVOLUTION	NA	Se deja abierto a que el administrado implemente el tipo de planta que más le convenga, y que cumpla con la norma.
	* Se debería genera distritos, se podría generar en Bicentenario, ya que se deben generar nuevos sistemas. Ahí se puede usar un sistema separado.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	La normativa aplica para todas las edificaciones del Distrito.
	<p>* "Dar un destino al agua recolectada, y a cuanto consumo.</p> <p>* Consumo y retención.</p> <p>* Aumentar la variable de consumo.</p> <p>* Analizar consumo y captación.</p> <p>* Replantear las metas de reutilización."</p>		NA	Si se toma en cuenta la reutilización.
	"La reutilización de agua lluvia se da en un sistema de captación. Debería ser porcentaje de la capacidad de la cisterna. Cambiar la lógica en mínimo y puntaje. Admitirse en agua de lluvia, limpieza."		NA	No aplica al estándar.



MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 4				
ESTANDARES SOSTENIBLES - AGUA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A - Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	<p>* Se diluyen y se botan, no importan en beneficio de la ciudad, es una proceso muy difícil y costoso.</p> <p>* Se requeriría un proceso muy especializado y estudios que demuestren que el agua es apta para reutilizar.</p> <p>* Recomiendan que no se lo haga dentro de edificio.</p>	Andrea Alvarado. / Arch-Bio	A	En el instructivo se lo enfoca a aguas grises para Estándar Mínimo.
	<p>* "Revisar definición. Estándar mínimo.</p> <p>* Agua está mal redactado.</p> <p>* Recolección y consumo.</p> <p>* Se puede trabajar con los parámetros de los aparatos a los que se van a identificar. Generar ejemplos</p>	María Loaiza - Desintecsa	NA	Se deja abierto a que el administrado implemente el tipo de planta que más le convenga, y que cumpla con la norma.
	<p>* Aplicar mediante distintos planes para mejorar, aplicar en industrias ya que estos requieren permisos especiales de secretaria de ambiente.</p>		NA	El Estándar no aplica para Industrias.
	<p>* No tiene mucho sentido reutilización de agua negras.</p>		NA	El estándar no pide la reutilización de aguas negras, solo de aguas grises.
	<p>* La gran mayoría del sistema de Quito es un sistema combinado. Y tratar el agua para botar posterior al sistema combinado no tiene sentido.</p> <p>* Al momento de entrega empiezan a manejar los copropietarios y lo dejan botando al tener algún problema.</p>	Jorge - EPMAPS	A	En el instructivo se especifica su aplicación a mayor detalle.
	<p>* Proceso de tratamiento en muy peligroso ya que se trata con alcoholes. Se genera un problema mayor (mal olor, altos costos y manejo inadecuado).</p>	Gonzalo Carvajal - EPMAPS	NA	No se requiere trabajar con alcoholes.
	<p>* Se debería genera distritos, se podría generar en Bicentenario, ya que se deben generar nuevos sistemas. Ahí se puede usar un sistema separado.</p>	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	La normativa aplica para todas las edificaciones del Distrito.



MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 4				
ESTANDARES SOSTENIBLES - AGUA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A - Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Eficiencia en consumo de agua	<ul style="list-style-type: none"> * Delimitar en consumo de agua. * Delimitar metodología de cálculo para consumo de agua en piscinas, hidromasajes, entre otros. * Este consumo tiene métodos de cálculo no definido lo que da paso a la subjetividad. * Estándares mínimos a implementar. * Se recomienda establecer ya las soluciones o posibles estrategias a implementar. 	Lizeth Lozano - EVOLUTION	NA	Se utilizan las fórmulas/métodos de cálculo expuestas en el taller.
	<ul style="list-style-type: none"> * Mecanismo de evaluación. * Cada parámetro debería tener elementos para revisión en la propuesta. * Certificado preliminar (Aprobación de ecoeficiencia) * Certificación y verificación In-Situ * Revisar protocolo Edge. 		A	Se desarrollan elementos de revisión de la propuesta y flujo de procedimiento.
	<ul style="list-style-type: none"> * Entregar el Excel y poner el cuadro en el informe para evitar la digitalización de cálculos realizados por el Excel. Que se presenta a errores en la elaboración y en la revisión. Manejarlo similar a eficiencia en el consumo de energía. 	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	El administrativo debe presentar su propio proceso de cálculo.
	<ul style="list-style-type: none"> * "El valor de riego por persona no es real. * La NEC establece unos parámetros. Verificar en el cuadro básico de Exel para reducir pasos. (Se puede aplicar también para energía.)" 		NA	Comentario no es pertinente.
	<ul style="list-style-type: none"> * En la línea base debería completarse con consumos de lavadoras, lavavajillas, consumo por lavado de auto (aunque no sea una práctica deseable aún existe y debe definirse un consumo base), Bidet, Tina, Bebedores de agua, Llave de riego, etc.... 		A	Revisar para incluir en la línea base



MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 4				
ESTANDARES SOSTENIBLES - AGUA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A - Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Área Permeable	* En Quito se tiene alta ocupación en subsuelo.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	A	Se propone un cambio en la distribución del puntaje para adaptarse a esta característica mencionada.
	* En subsuelos aplicar solamente hacia la calle para evitar generar problemas estructurales. Aplicar en áreas pequeñas.		NA	El estándar aplica por puntaje en caso de que el constructor lo considere viable para su proyecto.
	* Se podría generar un problema hacia la vereda, internamente si está bien confinado si vale. Tocar el tema el día de estructuras.	María Loaiza - Desintecsa	NA	Edificaciones a partir de 3 pisos o más de 500m2 deben contar con análisis estructural. El estándar aplica por puntaje en caso de que el constructor lo considere viable para su proyecto.
	* Dice que aplica a pequeña y media, por puntaje. Pero no tiene designado un puntaje.	Estefy Montes - CAE	NA	Ya tiene puntaje asignado
	* En permeabilidad se debería aclarar que solo aplica para el lote.	Belén Martínez - CAE	NA	Está en la normativa: aplica al área del terreno.
	* La tabla de puntaje no tiene valor en escala pequeña y media, sin embargo, en el apéndice si aplica este estándar a esta escala.		NA	Las tablas de aplicabilidad no tienen valores, aplica para todas las escalas para puntaje
	* Aplicar directamente en el lote, la zanja no se cuantifica, se debería diferenciar que es solamente interno del lote.		NA	Está en la normativa: aplica al área del terreno. La zanja es otro estándar y no se cuantifica en este estándar
Tratamiento de aguas	* No favorecer al tratamiento de desechos de aguas grises y negras ya que la dilución de un edificio aislado tiene un impacto imperceptible en la ciudad. * Mejor enfocarlo en las nuevas zonas de desarrollo como obligatorio o en estrategias de infraestructura combinado de alcantarillado.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	En el instructivo se lo enfoca a aguas grises para Estándar Mínimo.



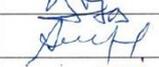
MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 4				
ESTANDARES SOSTENIBLES - AGUA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A - Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Agua lluvia retenida	<ul style="list-style-type: none"> * Se basa en la máxima histórica registrada. * Simplificar los pasos por que no es necesario. * No es necesario calcular todos, solo el de superficies. * Calcular la escorrentía en captación de aguas grises 		A	En análisis se basa en un análisis de lluvias promedio en la ciudad de Quito. Se analizan las fórmulas propuestas para implicar pasos si es posible.
	<ul style="list-style-type: none"> * Revisar captación de agua lluvia con estrategias grises, buscar la opción para que se dé una mayor captación en cisterna, revisar terminologías ver aplicabilidad para escalas pequeñas. 	Belén Martínez - CAE	A	Es posible tratar agua lluvia y agua grises juntas. Existiría una mayor captación.
	<ul style="list-style-type: none"> * Con qué periodo de intensidad se va a calcular y periodos de retorno. * El periodo de retorno va a ser bastaste grande, puede ser 5 años que es mínimo, o 50 años. Parámetro bien definido en base a que se va hacer. 	Gonzalo Carvajal - EPMAPS	NA	No es pertinente el comentario.
	<ul style="list-style-type: none"> * Debería ser proporcional al de agua lluvia retenida en cantidad de retención. 		NA	Aplicación de la fórmula
	<ul style="list-style-type: none"> * Definir el periodo de retorno, para el diseño. 5-10-15 AÑOS. * Aplicar todo el mismo periodo. * Que todos se sujeten a una sola metodología de cálculo. Que se califiquen con un mismo criterio. 	Jorge Ramírez - EPMAPS	NA	No es pertinente el comentario.
	<ul style="list-style-type: none"> * Tomar en cuenta la disminución de agua por el calentamiento de agua. * Se debería sectorizar por territorio y estados 	María Loaiza - Desintecsa	NA	No es pertinente el comentario.
	<ul style="list-style-type: none"> * Colocar un mínimo que se capte en la cisterna. * Establecer la cantidad de escorrentía y determinar un porcentaje mínimo que debe ir a la cisterna. Mínimo para verde y gris. * Revisar paso 6. Y definiciones en el método de cálculo. 		A	Revisar paso 6 y método de cálculo.

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 4				
ESTANDARES SOSTENIBLES - AGUA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A - Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	* Como aplicar el 25%, revisar.		NA	Aplicación de la fórmula detallada en el Instructivo.
	<p>* Esto es aplicable a todas las edificaciones de toda la ciudad.</p> <p>* Lote de 200 m2 y 500 m2 de construcción. Puedan presentar de forma simple, colocar una pequeña cisterna o un chanchito, presentando la ficha técnica.</p> <p>* Diferenciar la aplicación según la escala.</p> <p>* Usar como referencia la d bombero.</p> <p>* Se debería volver a revisar el arquitectónico una vez revisado el sanitario.</p> <p>* Que pasa con ampliatorios y modificatorios.</p> <p>* Porque estos parámetros podrían invalidar querer construir.</p> <p>* Revisar en el régimen del suelo si se puede generar una excepción. Simplificar</p> <p>* Especificar más las reglas.</p> <p>* Es muy complejo hacer formal, más barato informal.</p>	Estefy Montes - CAE	NA	Sí es aplicable para todas las edificaciones de la ciudad.

Fuente y elaboración: Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

5.1. Mesa de trabajo de estándares urbanos.

Imagen 38. Registro de asistencia de asistencia del 22 de octubre del 2021.

Secretaría de TERRITORIO		SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	STHV-DMQ-2021	
ACTA DE REUNIÓN				
MESAS DE TRABAJO INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD				
LISTADO DE ASISTENTE				
NOMBRES	INSTITUCIÓN	MAIL	TELÉFONO	FIRMA
Daniel Rodríguez	Ete Arquitectos	d.rodriguez@entelnet.com	0987863868	
ESTERANIA MONTES	ECP	EMONTES@ECP.EC	0984468765	
Byron Boulonero	ECP	B.Boulonero@ECP.EC	0987177499	
SANTIAGO MORALES	ARCH-BIO	santiago@arch-bio.ec	0918255615	
Andrés Alvarado	ARCH-BIO	andrea@arch-bio.ec	099395972	
Robb Trip	ECP	phtrip@ecp.ec	09981624	
Martina Mora	KUBI EC	recymc47@outlook.com	0985466737	
Adriana Regal	Edulifer	adriana.w.salcedo@edulifer.com	0982597025	
Marta Roaiza	Ec Dentista	maria.roaiza.ic@gmail.com	0999441440	
Jean Pierre Padilla	STHV	arg.pierre.padilla@gmail.com	0487337745	
Ruth Sawood	STHV	ruthsawood10@gmail.com	0998323585	

5.2. Comentarios de la mesa de trabajo de estándares de asoleamiento.

Imagen 39. Comentarios de asistentes a la mesa del 22 de octubre del 2021.

INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

NOMBRE:	Adriana Hecic
ENTIDAD:	Ciudadela
MESA DE TRABAJO NO.:	5
TEMA:	Energía

ESTÁNDAR:

- se puede dar puntos extra en energía clara/oscuro si se incluye otras pruebas equi puntuales como línea blanca, esto se vuelve opcional y en el constructor no tiene el problema de imponer el usuario algo que no se puede, tiene la opción de lo considere necesario
- obligar a hacer cimientos y gas caliente (pueden)
- opcional hacer pruebas con equipos por puntos extra, los equipos podrán cumplir un porcentaje mínimo de diseño en el que incluye entre 1 o 2 equipos
- puede que el instituto de investigación geológica y energética pueda aportar en metodologías de cálculo de energía, orden de mejor, es el ex LIBER
- distribución de una manera más real el cumplimiento del 80% con ER es imposible muy difícil aun por con ese porcentaje según como este planteado
- considerar que el promedio de ER (parte de bombas de calor) es posible

ESTÁNDAR: solares, y cuando no se tiene el espacio por cumplir en todo insto si se cumple el porcentaje de cumplimiento obviamente se requiere más espacio por los años, es importante tener en cuenta también los espacios de ER todos que pueden tener los proyectos por estas instalaciones si el 80 es muy grande no tiene donde poner así puede o puede por cumplir %

- lo de los blindados bajos como ahorro por pérdida de energía puede considerarse con pataje extra por que el tanto ambiente se desarrollarse

**Secretaría de
TERRITORIO**



Por un
**Quito
Digno**

Imagen 40. Comentarios de asistentes a la mesa del 22 de octubre del 2021.




SECRETARÍA DE TERRITORIO
Secretaría de

Línea base para eficiencia en el consumo de E.
— Santi M.

①

base

luzes (fluorescentes) 4mm.

calentamiento agua

aires acondicionados % de alumo en relación al sensor

ascensores (¿a copacoidal es no eficiente). sensor para en relación a la 10pa.x. wál es copacoidal /copacoidal el carga.

extracción de aire kW/sustento -promedio base: 2 pisos.

bombas de agua bombas convencionales en relación al $\frac{hp}{potencia}$ (potencia bomba).

x calentamiento pasivas termostatos o controladores.

lavadoras convencionales equipos eficientes AAA.

bombas.

~~medida de~~ sistemas de seguridad SARA N/A.

sistemas contra incendios no aplicables /medidas de prevención de incendios

ESTÁNDAR:

	TEMA:
	MESA DE TRABAJO NO.:
	ENTIDAD:
	NOMBRE:

ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD
INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN

Puntaje: medidor de CO₂ para controlar zonas de subsuelos.



Imagen 41. Comentarios de asistentes a la mesa del 22 de octubre del 2021.

Plan de mantenimiento \rightarrow que construya sociedad
 del sistema con DIGNIDAD -
 no del equipo.

en E \rightarrow $\frac{SMD}{KW/m^2}$ //
 \downarrow
 Ashrae.

6 ESTÁNDAR:

Levantar una línea base real con Byron

16 E \rightarrow acercarse
 \rightarrow saber cómo
 de E.

se debe tener un ejercicio optimizado entre
 definir el nivel de servicio.

Nivel de servicio
 en ese rango -
 50-90%
 para línea
 base y
 optimización

ESTÁNDAR:

Imagen 42. Comentarios de asistentes a la mesa del 22 de octubre del 2021.





2) bonificación de calor - 50% eficientes.

40% de eficiencia para calentamiento de ~~agua~~ cocina } estándar mínimo.

* 80% para áreas comunales es muy alto.
 en áreas comunales se llega a un 20% de ahorro energético
 [80% en iluminación de áreas comunales.

80% en iluminación ^{para 6 y x6} de áreas comunales
 + % de calentamiento de agua

80% en iluminación ^{de áreas comunales} _{para 6 y x6}
 + % de calentamiento de agua

ESTÁNDAR: basar en proveer de paneles solares.

iluminación
 calentamiento de agua

on áreas comunales

un crédito para vivienda, un crédito para oficina.

* M 80% calent. agua
 b 80% en iluminación y calentamiento (constituido)
 x

ESTÁNDAR: en base al escenario base.

	NOMBRE:
	ENTIDAD:
	MESA DE TRABAJO NO.:
	TEMA:

**ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD
 INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN**

Imagen 43. Comentarios de asistentes a la mesa del 22 de octubre del 2021.




SECRETARÍA DE TERRITORIO

verificar si aplica
Oficinas
viviendas
hospitales
etc

incluir una opción

Bajo la ley de generación distribuida:

adquirir e. renovable x generación distribuida

ley y compra e. en otra ubicación

residencia o loteo

condición a) o b)

Para edificios solo de oficinas o comercios, solo la condición B.

~~en oficinas~~

20% de energía en viviendas y comercios de la edificación.

ESTÁNDAR:

Un edificio de oficinas representa al 5% de toda la demanda en QYE.

JUEGA un escenario base:
Oficinas y vivienda.

ESTÁNDAR:

Tabla 05. Sistematización de Comentarios

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 5				
ESTANDARES SOSTENIBLES - ENERGÍA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Estándares de edificabilidad para suelo de clasificación urbana				
Eficiencia en el consumo de energía	* Especificar para el calentamiento de q??	Byron Montenegro - CAE	A	Especificar en el instructivo.
	* Formato de la empresa eléctrica. Presentar con el formato adjunto. EEQ		NA	Se propuso otro formato de verificación.
	* Se está comprando quipos eléctricos?? No se está mejorando la eficiencia del equipo, se está usando nuevos equipos.		NA	De cualquier forma, se debe calcular el ahorro de energía, sea con equipos nuevos o antiguos.
	* Línea base diferenciada, 24 horas de funcionamiento, percepción incorrecta del ahorro. Ashrae 90.1 Línea base. No se debe limitar la potencia de equipos en subsuelos.		NA	La línea base para energía se propuso la comparación de 2 escenarios.
	Falsa perfección en el asunto. No existe calificación para bombas de calor. Dataloide, solo usando bombas de calor se llega al 25%.		NA	Se propuso una generalidad para regular el uso.
	* Optimizar en control de equipos no en línea base. Concentración de CO2 en subsuelos muy peligroso.		NA	El estándar no aplica.
	* Equipos de soporte vital, sistema contraincendios, medida de seguridad.		A	Se toma en cuenta, el estándar no aplica para servicios de salud, etc.
	* Solicitar las cartas de uso comunal de edificios en funcionamiento, para poder determinar área comunal y conocer el consumo. Edificios antes de Eco.		NA	Se tendrá en cuenta para la formulación de una nueva línea base a futuro.
	* Diferenciar entre casas y edificios. Estrategias coherentes.		A	se diferencia en escalas o m2 de construcción, el promotor escogerá a su beneficio los sistemas a implementar y también por usos en la aplicabilidad.
	* Aplicando las condiciones de Quito.	NA	Se tendrá en cuenta para la formulación de una nueva línea base a futuro.	
* Revisar los entregables, fichas técnicas.	A	Incluida sugerencia en la matriz base para instructivo.		
* Agregar como mínimo el calentamiento de agua.	Nini Celi - STHV	A	Existe en el apéndice en estándar min.	

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 5				
ESTANDARES SOSTENIBLES - ENERGÍA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	* Tipo a que hace referencia? Debería ser mismo tipo de servicio. Cambiar tipo de tecnología.	Santiago Morales. / Arch-Bio	NA	El estándar tiene como objetivo ahorrar energía, tecnología a implementar ya es parte del promotor.
	* Mantener áreas comunales como exigente, y en vivienda al menos luces led. Sensores en baterías sanitarias.		A	Esta en la normativa que en estándar min las áreas comunales son obligatorias.
	* Si el agua no es centralizada se debería colocar el escenario base.		NA	Objetivo del estándar es ahorrar energía no agua.
	* Generar como puntaje extra el interno en vivienda.		NA	Dentro de la vivienda a futuro no se puede controlar ya que es un espacio privado.
	* Diferenciar, en escala pequeña se usa calefón y ducha eléctrica.		NA	El objetivo es ahorrar energía, depende del administrador ver la forma de ahorrar.
	* Colocar línea blanca con eficiencia energética, Rango A y B. Puntaje extra.		NA	Esta como puntaje la utilización de estos equipos.
	* Lo mínimo es luces en el edificio, puntaje zonas comunales y agua.		NA	Ahorro de agua no entra en este estándar, y si esta por puntaje los electrodomésticos.
	* Colocar línea base a la normativa existente.		A	Se tomó en cuenta para la línea base.
	* Bombas de calor, litros por segundo. * Cual es la capacidad q se le está dando.		NA	Acordarse que es ahorro de energía mas no capacidad del equipo.
	* Si se coloca sensores cual es el porcentaje de ahorro de acuerdo al sensor.		NA	Esa especificación técnica debería venir desde fabrica y con ese dato calcular.
	* El asesor debería tener la línea base en función a la capacidad de carga. *Dividir un acensar a la capacidad de carga.		NA	Esa especificación técnica debería venir desde fabrica y con ese dato calcular.
	* Cuantos kilovatios para extraer el aire de subsuelos, sistemas de presión variable, potencia de la bomba. En función de HP.		A	Se analizará para el desarrollo de la Línea Base.
	* Para calcular piscinas.		A	Se analizará para el desarrollo de la Línea Base.
	* Lavadoras comunales. * Equipos eficientes AAA.		NA	Existe en el apéndice, 25% de ahorro energía en áreas comunales.
	* Como puntaje medidor de co2 para controlar subsuelo.		NA	Co2 no es contable para energía.
	* Antes de inspección ingresar ficha de equipos implementados.		A	Analizar para aplicar en documentos requerentes.
	* En la ONU, no puede ser menor al 90% y mayor al 160%.		NA	No aplica al estándar.

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 5				
ESTANDARES SOSTENIBLES - ENERGÍA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	* Prever que el edificio deje el espacio para implementar a futuro.	María Loaiza - Desintecsa	NA	Esto es parte del diseño del promotor.
	* Actualizar con líneas bases reales.		A	Se reevalúa línea base propuesta.
	* Exigir un manual, con mantenimientos, chequeos, informes, que sea real.		A	Se propone el estándar de mantenimiento.
	* Tener en cuenta el porcentaje de ahorro.	Daniel Rodríguez - Ente arquitectos	NA	Esta tomado en cuenta.
	* Se debería dividir o se realiza un solo cuadro o son dos distintos? Dos cuadros uno para comunal y otro para vivienda.		A	Revisar el formato de la tabla a presentar para ver si se puede aplicar.
	* Mayor impacto calentamiento de agua. Se debería unificar tratando que el edificio en si sea el que ahorra.		NA	Forma de utilización son diferentes entre comunal y vivienda.
	* Como se hicieron los cálculos energéticos. A que entidades se fue (IGEE instituto de investigación).	Adriana Mejía - EVOLUTION	A	Se lo hizo en base a consultor de eco eficiencia, se reevaluará si se pide una reunión con los de IGEE.
* En ambos escenarios se deben mantener mismos equipos y cantidad. Mismo nivel de servicio.	Estefy Montes - CAE	A	Si se toma en cuenta un escenario base y un escenario optimizado, en base a los mismos equipos.	
Generación de energía Insitu	* Colocar como norma NEC de eficiencia energética, Alinee...	Byron Montenegro - CAE	A	Se evaluará para implementación en línea base.
	*Para escalas pequeñas colocar mínimo %.	Estefy Montes - CAE	NA	Porcentaje es en función a la escala.
	* No se pueden usar combustibles fósiles para el calentamiento de piscinas.	Santiago Morales. / Arch-Bio	NA	No, ya que no son generadas in situ.
	* Colocar como mínimo un 40% para piscinas.		A	Analizar y proponer en el instructivo.
	*Colocar un cuadro por temas, áreas comunales... Y por usos, residencia, oficina.		A	Analizar y proponer en el instructivo.
	*En vivienda usar paneles, bombas en edificios, o ambos.	Daniel	NA	Esto es parte del diseño del promotor y sus estrategias a implementar.
	* Realizar una diferenciación por usos, y considerar si el calentamiento de agua se suma a comunal.	María Loaiza - Desintecsa	A	analizar y proponer en el instructivo.
	* Cuanto es el mínimo, bomba, paneles. * Estudiar con quien instale paneles fotovoltaicos. * Fotovoltaicos requiere demasiada área.	Byron Montenegro - CAE	NA	Es cuestión del diseño

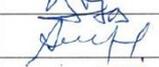
MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 5				
ESTANDARES SOSTENIBLES - ENERGÍA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Eficiencia en el consumo de energía	<p>* Se puede dar puntos extra en energía ahorro/consumo si se incluye áreas privadas con equipamiento como línea blanca, esto se vuelve opcional y si el constructor no tiene el problema de imponer al usuario algo que no se puede, tiene la opción que se lo considere accesible.</p> <p>* Obligatorio áreas comunales y agua caliente (privado)</p> <p>* Opcional áreas privadas con equipos por puntos extra, los equipos podrán cumplir un porcentual de ahorro entre 1 o 2 equipos.</p> <p>* Puede que el instituto de investigación geológica y energética puede aportar en metodología de cálculo de energía o idea de mejorar, es el ex INER.</p> <p>* Distribuir de una manera más real el cumplimiento del 80% porque es imposible o muy alto de cumplir, con ese potencial según como está planteado el parámetro.</p> <p>* Considerar que el promedio de ER (aporte de bombas de calor (es paneles solares y a veces no se trata el espacio para implementar in situ.</p> <p>* Si se cuenta el porcentual de cumplimiento distintivamente se requiere más espacio para los mismos, es importante tener en cuenta también las especies que pueden tener los proyectos por estas instalaciones si él % es muy alto que no tiene donde ponerse así puede o quiere para cumplir %</p> <p>Los lotes blindados cómo ahorro por perdida de energía puede considerarse con puntaje extra para que el que tiene pueda desarrollar.</p>	Adriana Mejía - EVOLUTION	NA	

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 5				
ESTANDARES SOSTENIBLES - ENERGÍA				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A - Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Generación de energía Insitu	* Mas grandes suma entre iluminación y comunales.	Santiago Morales. / Arch-Bio	A	Analizar para incluir más áreas y sistemas para llegar al 80%.
	* 80% tienes que tener sobre el mejorado.		A	Revisar y Analizar para incluir más áreas y sistemas para llegar al 80%.
	* ley de eficiencia energética, GENERACION DISTRIBUIDA		NA	Estándar aplica hacia adentro del lote o terreno.
	* En caso de usar la ley de generación distribuida.		NA	Estándar aplica hacia adentro del lote o terreno.
	* Tener en cuenta para otros usos.		A	Se toma en cuenta.
	* Para puntaje tomar en cuenta a o b.		NA	tener en cuenta para la tabla de energía.
	* Colocar como base los equipos.		NA	EL promotor decide que tecnología implementar.
	* B iluminación o toda la edificación.	Daniel Rodríguez - Ente arquitectos	NA	Se genera, al menos, un 20% de energía en viviendas y comercios de la edificación
Rural				
Eficiencia en iluminación artificial	* Se debería indicar potencia de equipos.	Byron Montenegro - CAE	NA	Se demuestra el ahorro mediante un escenario base y un escenario optimizado.
	* Bio masa, alguna normativa q especifique que tipo de biomasa.		NA	No aplica para el estándar.
	* Indicar que es orgánico		NA	No aplica para el estándar.
	* 50 % de una renovable.		NA	No aplica para el estándar.
	* No colocar bombas de calor. Se debería tomar solamente lo que toma del ambiente.		NA	No aplica para el estándar.

Fuente y elaboración: Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

6.1. Mesa de trabajo de estándares urbanos.

Imagen 44. Registro de asistencia de asistencia del 25 de octubre del 2021.

Secretaría de TERRITORIO		SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	STHV-DMQ-2021	
ACTA DE REUNIÓN				
MESAS DE TRABAJO INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD				
LISTADO DE ASISTENTE				
NOMBRES	INSTITUCIÓN	MAIL	TELÉFONO	FIRMA
Daniel Rodríguez	Ete Arquitectos	d.rodriguez@entelnet.com	0987863868	
ESTERANIA MONTES	ECP	EMONTES@ECP.EC	0984468765	
Byron Boulonero	ECP	B.Boulonero@ECP.EC	0987177499	
SANTIAGO MORALES	ARCH-BIO	santiago@arch-bio.ec	0918255615	
Andrés Alvarado	ARCH-BIO	andrea@arch-bio.ec	099395972	
Robb Trip	ECP	phtrip@ecp.ec	09981624	
Martina Mora	KUBI EC	recymc47@outlook.com	0985466737	
Adriana Rojas	Edulifer	adriana.w.salas@edulifer.com	0982597025	
Marta Roaiza	Ec Dentista	marta.roaiza.ic@gmail.com	0999441440	
Jean Pierre Padilla	STHV	arg.pierre.padilla@gmail.com	0487337745	
Ruth Sawood	STHV	ruthsawood10@gmail.com	0998323585	

6.2. Comentarios de la mesa de trabajo de estándares de asoleamiento.

Imagen 45. Comentarios de asistentes a la mesa del 25 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	Pablo Trejo
ENTIDAD:	ECP
MESA DE TRABAJO NO.:	6
TEMA:	energía a la movilidad

ESTÁNDAR: Espacios para comercio y servicios

- considerar la clasificación de proyectos en desarrollo horizontal y vertical.
- considerar las restricciones a los usos compatibles en zonas de baja y media densidad.

-

ESTÁNDAR:




Imagen 46. Comentarios de asistentes a la mesa del 25 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	CAROLINA PRADO
ENTIDAD:	ECODIVERCITY
MESA DE TRABAJO NO.:	6
TEMA:	ENERGIA MOVILIDAD

ESTÁNDAR:

AREA UTIL PBS ⇒ para edificios de otras tipologías que tradicionalmente utilizada en casos de ecodiversidad, contemplar la posibilidad de incluir.

EVACUACION BICICLETAS → Revisar 150m² - 1 estacionamiento y a que en ~~estas~~ edificaciones de dos plantas a un ciclo se generen estacionamientos de bicicletas externamente grandes (ej: 50 bicicletas en un hospital) y demostrar su aplicación.

ESTÁNDAR:

Imagen 47. Comentarios de asistentes a la mesa del 25 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	Przeta Lozano
ENTIDAD:	Evolution
MESA DE TRABAJO NO.:	Energía Relacionada a la movilidad
TEMA:	"

ESTÁNDAR: Espacios de Comercio y Servicios EN PB

- Revisar o actualizar en relación a las normas de arquitectura y urbanismo en relación al área permitida para acceso vehicular.

ESTÁNDAR: Estacionamiento de bicicletas

- Definición de estacionamiento de corta estancia y larga estancia
- Contemplar dimensiones mínimas y funcionalidad para los estacionamientos de bicicletas en las normas de arquitectura.?
- Recalcar la importancia del espacio de maniobras.

Imagen 48. Comentarios de asistentes a la mesa del 25 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	Andrea Alvarado
ENTIDAD:	ARCH-BIO
MESA DE TRABAJO NO.:	6
TEMA:	Fórmulas y estándares de movilidad.

ESTÁNDAR: Espacios para Comercio y Servicios a nivel de Acera.

- * Analizar la posibilidad de segregar el estándar de acuerdo al tipo de construcción (vertical/horizontal). Se deberían aplicar diferentes tipologías no solamente un estándar con un % mínimo en cualquier sector y tipo de construcción.
- * se debe especificar cuales puntajes se pueden contradecir y que pasaría si un proyecto por alguna condición muy puntual ya no puede aplicar a una condición, pero si conseguir el puntaje necesario desde otra.

ESTÁNDAR:

Imagen 49. Comentarios de asistentes a la mesa del 25 de octubre del 2021.

INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

NOMBRE:	Stephanie Correa
ENTIDAD:	
MESA DE TRABAJO NO.:	6
TEMA:	

ESTÁNDAR: Espacios de servicios y comercio.

- Vivienda inclusiva, o accesibilidad universal.
referirse a la IMMEN
características de la vivienda.
- Ver parentesis, por = es bloq, altura - horizontal
y es ps → se aplica diferente
→ que pasa con los equipamientos diferenciar altura
negociar con metros util
- separar para
→ cuales aplican por altura o area util
o los dos casos min

ESTÁNDAR: Diversidad de uso.

vivienda tipo ejido → garantizar iluminación y ventilación.

vivienda social → estándares vivienda interés social condición habitabilidad

Secretaría de
TERRITORIO



Por un
Quito
Digno

Tabla 06. Sistematización de Comentarios

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 6				
ESTANDARES REFERENTES ENERGÍA - MOVILIDAD				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A - Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Estándares de Edificabilidad Urbana para las zonas de Clasificación Urbana				
Espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera	Existen terrenos con frentes mínimos, o con dos frentes, se hace irreal proponer aquí otros, además que existen zonas que no tienen vocación comercial.	María Loaiza - Desintecsa	NA	Este estándar se implementa en vía principales
	Manejar con viviendas en accesibilidad universal. Inklusivo	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	Existe ya en el estándar este requerimiento
	Hacer una relación de cos pb, y cos total. Acorde a tipologías.		NA	el estándar es en relación al área útil en planta baja
	Definir que es una vivienda con accesibilidad universal. Reglas Técnicas	Estefy Montes - CAE	NA	Se cambio el termino accesibilidad universal
	Caracterizar como de accesibilidad universal.		A	Se colocará en las RTAU
	Preocupa las exigibilidades. Se debería ligar al cos los usos.		NA	Porcentajes son solo en relación al área útil
	Detallar si se debe redirigir a otros estándares. Pensando los distintos casos.		NA	Se puede complementar con diversidad de usos, pero no es necesario redirigir a otro estándar.
	80% respecto al frente, y 70% de área útil.	Pablo Trejo - CAE	A	referir a las áreas no computable se las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.
	Como aplica en conjuntos residenciales.		A	Se tomo en cuenta según los bloques constructivos.
	Colocar una condición para los medios, grandes y extra grande acorde al área.		A	Se toma en cuenta para el documento.
	Porcentajes muy altos		NA	Porcentajes calculados para tener una permeabilidad, visibilidad y conexión con el espacio público.
	Los usos de suelo tienen restricción de usos compatibles para no llegar al 70%. Ligar.		A	Revisar usos de suelo en clasificación de suelo urbano para ver si existe una restricción.
	Definir como se aplica en desarrollos verticales y horizontales.	A	Aplica si es conjunto residencial, solo aplica condición a) y en vías colectoras.	
	En conjuntos residenciales no se van a aplicar.	Luis	A	Aplica si es conjunto residencial, solo aplica condición a) y en vías colectoras.
	Diferencias área útil de frente. Caso conjuntos habitacionales.	Ninike Celi - STHV	A	En los conjuntos habitacionales solo picaran por pisos.
Existe una confusión y se llegan a contradecir. Aplica como mínimos...	Andrea Alvarado. / Arch-Bio	NA	No existe una contradicción en el estándar.	



MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 6				
ESTANDARES REFERENTES ENERGÍA - MOVILIDAD				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera	Considerar la diversificación de proyectos en desarrollo horizontal y verificar.	Pablo Trejo - CAE	A	Aplica si es conjunto residencial, solo aplica condición a) y en vías colectoras. Y por pisos.
	Considerar las restricciones a los usos compatibles en zonas de baja y media densidad.		A	Revisar para generar Instructivo.
	Analizar la posibilidad de segregar el estándar de acuerdo al tipo de construcción (vertical/horizontal). Se deberían aplicar diferentes tipologías no solamente un estándar con un % mínimo en cualquier sector y tipo de construcción.	Andrea Alvarado. / Arch-Bio	A	Aplica si es conjunto residencial, solo aplica condición a) y en vías colectoras.
	Se debe especificar cuáles puntajes se pueden contradecir y qué pasaría si un proyecto por alguna condición muy puntual ya no puede aplicar a una condición, pero sí conseguir el puntaje necesario desde otra.		NA	Si por una razón específica no puede aplicar al estándar existen otros estándares a los cuales puede aplicar para obtener el puntaje necesario.
	Ver porcentajes para COS y COS PB. Altura-horizontal. Se aplica diferente. Diferenciar altura con metros útiles. Qué pasa con los equipamientos (negociar).	Stephanie Guerra	A	El estándar es de acuerdo al número de pisos, Aplica si es conjunto residencial, solo aplica condición a) y en vías colectoras. No aplica para equipamientos.
	Separar para cuáles aplican por altura o área útil o los dos casos.		A	Se reviso.
	Área útil en PB --> para edificios de otras tipologías que la tradicionalmente utilizada en casas de ecoeficiencia, contemplar la posibilidad de incluir.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	A	Aplica si es conjunto residencial, solo aplica condición a) y en vías colectoras.
	Revisar o actualizar en relación a las normas de arquitectura y urbanismo en relación al área permitida para acceso vehicular.	Lizeth Lozano - EVOLUTION	NA	Áreas de ingreso no entran dentro del área útil especificado en el estándar.
Diversidad de usos	Mayor importancia a los departamentos tipo estudio.	María Loaiza - Desintecsa	NA	Está incluido en el estándar.
	Como aplicas en edificios de vivienda de interés social.		NA	El estándar de no aplica para VIS.



MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 6				
ESTANDARES REFERENTES ENERGÍA - MOVILIDAD				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
	Es importante exigir y controlar la orientación en vis para mantener condiciones de asoleamiento.		NA	sí, esto ya corre por parte del promotor y su diseño.
	Vivienda inclusiva o accesibilidad universal. Referirse a la INEN. Características de la vivienda.	Stephanie Guerrero	A	Analizar en caso de vivienda la accesibilidad universal.
	Por qué se reduce el área comunal... Debería generar área verde tal cual	Luis	NA	El estándar no menciona nada de reducir área comunal.
	Vivienda tipo estudio --> garantizar iluminación y ventilación.	Stephanie Guerrero	NA	Es responsabilidad del promotor incluir estos parámetros en el diseño.
	Vivienda Social --> Estándares de vivienda de interés social, condiciones de habitabilidad.		NA	Vivienda de interés social también puede promover diversidad de usos.
Estacionamiento de Bicicletas	Cómo se definió los 150 m2. Es demasiados parqueaderos.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	
	Flexibilizar, diferenciado el uso de equipamientos.		NA	
	Corregir el punto c de puntaje en estacionamiento de bicicletas.		A	Revisar para aclarar en el instructivo.
	No se dimensiona, proponer un área mínima de espacios de maniobra.	Lizeth Lozano - EVOLUTION	NA	De acuerdo al diseño del administrado.
Estacionamiento de Bicicletas	Revisar 150 m2 - 1 estacionamiento y a que en edificaciones de usos distintos a vivienda se generan estacionamientos de bicicletas excesivamente grandes. (ej.: 50 bicicletas en hospitales) y desmotivo su aplicación.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	
	Definición de estacionamiento de corta estancia y larga estancia.	Lizeth Lozano - EVOLUTION	A	Se incluirá una definición para ambas.
	¿Contemplar dimensiones mínimas y funcionalidad para los estacionamientos de bicicletas, en las normas de arquitectura?		NA	Dependerá del uso de la edificación cuantos parqueaderos solicita y eso dimensionará el parqueadero (medidas).
	Recaltar la importancia del espacio de maniobras.		A	Analizar y aclarar espacios de maniobras y accesibilidad.

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO NO. 6				
ESTANDARES REFERENTES ENERGÍA - MOVILIDAD				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A - Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Reducción del número de estacionamientos	El redondeo de decimales debería ser al final.	Lizeth Lozano - EVOLUTION	A	Revisar para aclarar en el instructivo.

Fuente y elaboración: Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

7.1. Mesa de trabajo de estándares urbanos.

Imagen 50. Registro de asistencia de asistencia del 26 de octubre del 2021.



Secretaría de TERRITORIO	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	STHV-DMQ-2021		
ACTA DE REUNIÓN				
26/Octubre 2021 - Miercoles.				
MESAS DE TRABAJO INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD				
LISTADO DE ASISTENTE				
NOMBRES	INSTITUCIÓN	MAIL	TELÉFONO	FIRMA
Belen Martinez	ECP	bmartinez@ecp.ec	0999668482	<i>Belen</i>
Maria Loiza	ECD	marialoiza.ie@gmail.com	0999441440	<i>Maria</i>
ANDRES DEFAZ	DESINTECSA	arg.andresdefaz@gmail.com	0999273627	<i>Andres</i>
Vanessa Ruiz	Desintecsa	v.ruiz@hotmail.es	0992536609	<i>Vanessa</i>
JOSÉ SALVADOR	ECP	JSALVADOR@ecp.ec	0998365510	<i>Jose</i>
ESTEFANIA MONTES	ECP	EMONTES@ECP.EC	0984468765	<i>Estefania</i>
Roberto Trejo	ECP	rtrejo@ecp.ec	0999816241	<i>Roberto</i>
Lizeth Lozano	Evolution	lizethlozano2020@gmail.com	0989358091	<i>Lizeth</i>
Florencia Flores	Desintecsa	eflores@desintecsa.com	0981914991	<i>Florencia</i>
CAROLINA PRANO	ECOPINACTIV	carolina.prano.l@gmail.com	0993047986	<i>Carolina</i>
Denisse Paredes	Independ	denisse.par@gmail.com	0998315031	<i>Denisse</i>
RUTH SALVADOR	STHV.	ruthsalvador10@gmail.com	0998323365	<i>Ruth</i>
Jean Pierre Padilla	STHV.	arg.pierrepadilla@gmail.com	0987337145	<i>Jean Pierre</i>

7.2. Comentarios de la mesa de trabajo de estándares de asoleamiento.

Imagen 51. Comentarios de asistentes a la mesa del 26 de octubre del 2021.

INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

NOMBRE:	CAROLINA PROANO
ENTIDAD:	ECODIVERSITY
MESA DE TRABAJO NO.:	7
TEMA:	

ESTÁNDAR:

ESTRUCTURA →

CONVENCION 2: Con la determinación de la meta con kg/m^2 no se está considerando el volumen de paredes con cada tipo de muro. Basta con tener un # de tipos de paredes interiores y sus pesos para compararlos. No responde a una reducción real de las paredes en la edificación. La unidad debe ser kg atribuidas a paredes interiores de cada tipo. Esto se saca con multiplicar peso específico de cada tipo de muro en kg/m^2 x la superficie de paredes por cada tipo de pared interior. El resultado final de reducción compare línea base de **ESTÁNDAR:** peso kg/m^2 del material de finido como línea base x la superficie de paredes interiores. (sumatoria debe ser igual al escenario propuesto.

Los lógicos ~~de~~ pasos de los parámetros de retención de agua ^{están} ~~en~~ ^{aquí}

CONVENCION 1: Qué pasa con el tema de nichos? Está abierto actualmente a que la entidad colaboradora pida los requisitos que considere necesarios, sea ~~o no~~ o no parte del instructivo de la STTV o no. Entar el dejar cosas al criterio del revisor.

Secretaría de
TERRITORIO



Por un
**Quito
Digno**

Imagen 52. Comentarios de asistentes a la mesa del 26 de octubre del 2021.

INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

NOMBRE:	Andrea Alvarado
ENTIDAD:	ARCH-BIO
MESA DE TRABAJO NO.:	7
TEMA:	Materiales Sostenibles

ESTÁNDAR: Materiales Sostenibles

- + No está claro el alcance del flujo de materiales: cual es el objetivo de este mapeo, a que conclusiones se llega y como se obtiene o se puntua extra este parametro.

ESTÁNDAR: Planes de Mantenimiento

- Establecer un formato simple o especificar que este formato es libre de acuerdo a como el constructor lo pueda presentar.

Secretaría de
TERRITORIO



Por un
**Quito
Digno**

Imagen 53. Comentarios de asistentes a la mesa del 26 de octubre del 2021.

**INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN
ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD**

NOMBRE:	Belén Martínez
ENTIDAD:	ECP
MESA DE TRABAJO NO.:	
TEMA:	

ESTÁNDAR: Materiales sostenibles.

- Tomar en cuenta que muchos de los materiales de construcción (acabados) son importados, ya en el transporte se tiene una huella.
 - Considerar en Materiales certificados como sostenibles
 - Certificaciones tipo I → ISO 14024:2018 Productos etiquetados como ambientalmente preferibles
 - Certificaciones tipo III → Declaraciones Ambientales del Producto basadas en el análisis de ciclo de vida del producto de acuerdo a la norma ISO 14025.
- Para construcción se incorpora la ISO 21930:2017 sustentabilidad en edificios y obras de ingeniería civil - normas básicas para declaraciones ambientales de construcción.

ESTÁNDAR:

- Para trazabilidad de materiales: definir un formato claro
- Gestión Integral de Residuos**
- Revisar el tema de gestión de residuos

Imagen 54. Comentarios de asistentes a la mesa del 26 de octubre del 2021.

INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

NOMBRE:	JOSE SALVADOR P.
ENTIDAD:	CAE/EPQ
MESA DE TRABAJO NO.:	
TEMA:	ESTRUCTURAS

ESTÁNDAR: ESTRUCTURAS

- 1) REVISAR SUBCLASIFICACIÓN DENTRO DE LA ESCALA PEQUEÑA
 - ① 1 - 2 PISOS
 - ② 2 - 6 PISOS
- 2) REVISAR REDACCIÓN: INDICA CONDICIONES AISLAR PAREDES ^{EXTERIORES} PERO DENTRO DE LAS MISMAS NO INDICA SOBRE ELLO
- 3) ANÁLISIS POR DESEMPEÑO PARA EDIFICIOS DE ESCALA GRANDE. (MÁS DE 20 PISOS)
- 4) INSTRUMENTACIÓN SÍSMICA DENTRO DE LA PUNTAJACIÓN EXTRA.

ESTÁNDAR:

- 5) REVISAR CLARAMENTE LAS CONDICIONES ^{REQUISITOS} Y PROYECTOS EN FUNCIÓN DE LA ESCALA. LAS CONDICIONES ESTRUCTURALES SON MUY DIFERENTES PARA PROYECTO DE 2 PISOS O 20 PISOS.

JOSÉ
 0998365510
 jsalvador@epq.ec

**Secretaría de
TERRITORIO**



Por un
Quito
Digno

Imagen 55. Comentarios de asistentes a la mesa del 26 de octubre del 2021.

INSTRUCTIVO DE APLICACIÓN ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

NOMBRE:	Yareth Yuzano
ENTIDAD:	Evolution
MESA DE TRABAJO NO.:	Aparte.
TEMA:	Ambientales, tecnológicos y paisajísticos.

ESTÁNDAR: MATERIALES SOSTENIBLES

Se accede a un puntaje extra por la aplicación de los siguientes criterios:

b) Se cuenta con un análisis de flujo de materiales para un porcentaje mínimo de los materiales utilizados en la edificación, para generar una trazabilidad de los materiales utilizados en toda su cadena de valor.

ESTÁNDAR: ¿Cuál es el alcance?

Se recomienda revisar la herramienta de ecobalances.

Se recomienda también que la STHV de esquemas básicos del flujo de materiales, el cual puede ser actualizado fácilmente para cada material en específico.

Se recomienda revisar el programa Ecuador Carbono Cero: Normativa de producto. Ya se está promoviendo el desarrollo de mecanismo de medición.

Para información y detalle sobre criba de vida de materiales, se recomienda revisar Edge.

**Secretaría de
TERRITORIO**



Por un
**Quito
Digno**

Tabla 07. Sistematización de Comentarios

MATRIZ DE SISTEMATIZACION DE APORTES EN MESAS DE TRABAJO				
MESA DE TRABAJO N7				
ESTANDARES REFERENTES AL ASOLEAMIENTO				
Estándar	Comentarios	Persona responsable del comentario	A – Acoge NA - No se acoge	Criterios técnicos para modificar el instructivo
Estándares de Edificabilidad Urbana para las zonas de Clasificación Urbana				
Materiales Sostenibles	* Materiales tipo 1 y 3. ISO para construcción. Ingreso para certificaciones.	Belén Martínez - CAE	A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Porque 15% del presupuesto. Para medir debería ser con criterios de sostenibilidad, carbón embebido en materiales.		NA	El % del presupuesto es un medio de verificación.
	* Debería iniciar desde el proveedor.		NA	No se puede acoger este comentario ya que no se puede influir que deberían hacer los proveedores.
	* Generar en las distintas escalas.		NA	No se aplica porque lo que se requiere en el instructivo es un estándar y no ver uno por uno los casos.
	* Diferenciar huella de carbono de material reusable.		A	Se toma en cuenta para el instructivo.
	* En tierra de excavación, usar este material para diversos usos en el mismo terreno.		NA	Se acoge para futuro.
	* Tomar en cuenta que los materiales (acabados) son importados, el transporte tiene huella		A	Se considera la trazabilidad de materiales.
	* Considerar materiales con certificado sustentable certificado tipo 1 ISO 14024: 2018 productos medioambientales certificación tipo 3: materiales con declaración medio ambiental basado en el ciclo de vida ISO 14025. Para la construcción 21930:2017 sustentabilidad en edificaciones		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Para trazabilidad de materiales: definir un formato claro		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Generar un formato en función de lo que se quiere obtener con la ficha.		Estefy Montes - CAE	A
Especificar, al aplicar un porcentaje, este sería el puntaje. (Desglosar)	NA	no se acoge el comentario ya que existe otra forma para la aplicación del puntaje.		



* Plataforma BIM, Como filosofía de administración, control y monitorio de suministros.	María Loaiza - Desintecsa	NA	No se acoge ya que existen otras formas de calcular y tener un control.
* Ofrecer un incentivo, para poder generar cultura de conocer cuánto es lo que se está desperdiciando.		NA	No está incluido en la normativa.
* Trazabilidad durante la obra.		NA	Se considera en la normativa.
* Los constructores presentan, al SRI, podrían presentar un extracto.		NA	El SRI no verifica si es no sustentable o no.
* Debería presentarse como requisito el inicio y fin de obra.		NA	El estudio se presenta antes de iniciar la obra (no se puede tomar en cuenta el fin de obra).
* Certificado de Origen.		NA	no se acoge ya que es muy complicado conseguir este tipo de certificados.
* La logística es complicado. Ecuador carbono cero. Existe norma.	Lizeth Lozano - EVOLUTION	NA	No es aplicable para el estándar.
* Aclarar el alcance. Porque cada material es distinto.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
* Eco análisis.		NA	No es aplicable para el estándar.
* Se recomienda revisar la herramienta de eco balances.		NA	Se considera para futuro.
* Cual es el alcance		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
* Esquemas básicas del flujo de materiales, actualizado fácilmente para cada material específico.		NA	No se acoge ya que con esquemas no se puede verificar el estándar.
* Revisar el programa ecuador carbono cero.		NA	No es aplicable para el estándar.
* Revisar EDGE.	NA	No es aplicable para el estándar.	
* Presupuesto, en acusatorios de baño. Ficha específica del producto.	Pablo Trejo - CAE	A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
* Línea base de las especificaciones en presupuesto.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
* Cemento, maderas, pisos, sanitarios, pinturas.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
* Materiales sensibles para la salud, lacas, pinturas, empastes.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
* El ciclo de vida de materiales, desde donde empieza??	Andrea Alvarado. / Arch-Bio	A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
*No está claro el alcance del flujo de materiales, no se entiende el objetivo de este mapeo.		NA	Flujo se analiza y resuelve en mesas técnicas para implementación.
* Como se obtiene el puntaje.		NA	Se utilizan materiales que cumplen de forma conjunta o independiente 5 de los criterios enlistados, demostrados en, al menos, un 26% del presupuesto de costos directos.



Gestión integral de residuos	* Aclarar residuos peligrosos por domésticos...	Belén Martínez - CAE	A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Gestores autorizados para residuos domésticos.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Residuos peligrosos en la etapa de funcionamiento.		NA	Se gestionarán los residuos según el reglamento del ambiente del Código Orgánico Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, relacionado al Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos.
	* Se debe entregar el registro ambiental, siempre y cuando se saque el registro.		NA	No es un requisito entregar esta documentación.
	Aire, Agua, Suelo, entorno, Que se enfoque a donde va encaminado.		NA	No es el enfoque del estándar.
	* Gestión de residuos enfocados a aire, agua, suelo, entorno. Grandes y XG		NA	No es el enfoque del estándar.
	* Manejo hacia grandes construcciones.		NA	El estándar aplica para TODAS las construcciones.
	* Se regulariza el servicio con la de declarativa.	Lizeth Lozano - EVOLUTION	NA	No, se regulariza con los convenios firmados por las dos partes.
	* Reciclables, y peligrosos se manejan en menor cantidad.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Convenio de residuos peligrosos para grandes y extra grandes.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Complejidad en proyectos pequeños.	Estefy Montes - CAE	NA	Se implementa en función a la escala.
	* Generar los entregables para secretaria de ambiente.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	no se acoge ya que no se necesita que el flujo de procedimientos se complique al meter otra institución.
	* Esta demasiado abierto y se presta a la exigencia.		NA	Ya con los requisitos de verificación específicos no se presta a tanta exigencia por entidades colaboradores.
	* Existían entidades, que se encargaban de dismantelar todo y se encargaban de los residuos, ahora contratan a un transportista y es problema de él.		NA	Es obligación del constructor la disposición final de los residuos, no del transportista.
Gestión integral de residuos	* Se recomienda realizar con los lineamientos del programa ecuador carbono neutro	Lizeth Lozano - EVOLUTION	NA	Se toma en cuenta para el instructivo.
	* Revisar el tema de gestión de residuos	Belén Martínez - CAE	NA	El estándar topa el tema de gestión de residuos.
Plan de mantenimiento	* Formato base para el cronograma de mantenimiento	Andrea Alvarado. / Arch-Bio	A	Se analizará para desarrollar un formato base/ejemplo para el cronograma de mantenimiento.
	* Se habla de puntaje, pero aplica.		A	Se revisa tabla de aplicabilidad.



	* Establecer un formato simple o especificar que este formato es de libre acuerdo para el constructor, generalmente los revisores tienen exigencias mayores a la secretaria, no hay directrices para ni el uno ni el otro	Andrea Alvarado. / Arch-Bio	A	Se analizará para desarrollar un formato base/ejemplo para el cronograma de mantenimiento.
Cobertura Vegetal	* Incluir arbolado patrimonial.	Andrea Alvarado. / Arch-Bio	NA	Ya cuentan con su propia normativa.
	* Aplica el formato del PMA???		NA	No aplica para el estándar.
	* Sugerir un formato...		NA	No aplica para el estándar.
	* El mercado no está listo, no se aplica ni lo que se planifica en el plano.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Lineamientos mínimos del plan de plantación.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Que sea un plan general, que identifique que se coloca.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* No esta especificado los mínimos en huertos.		NA	existe ya en la norma;0.5m2.
	* No propender solo a hidropónicos.		NA	No se propende solo a hidropónicos.
	* Diversidad de 3, es muy complejo.	NA	No aplica para el estándar.	
	* Se desmotiva al colocar que es motivo de fiscalización.	NA	Toda la normativa es motivo de fiscalización.	
	* Al tener 5% de nativas redujo la creación de jardines.	NA	Se pide vegetación de aporte ecológico para la ciudad. No se reduce la creación de jardines.	
	* Definir la superficie techada.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	Ya está tomado en cuenta en el estándar.
	* Los arboles no se calculan por m2.		NA	Se calcula en función al manual de arbolado de la Secretaria de Ambiente
	* Especificar si se quiere que los edificios cambien, o que paguen a otro q lo haga.		NA	El objetivo estándar es para la implementación en el mismo edificio.
	* Ecosistemas colindantes al DMQ.		NA	Esto hace referencia a otro estándar.
	* Se puede acceder a puntos extras sin aplicar puntaje.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Revisar requisitos de verificación para escala pequeña.		Estefy Montes - CAE	A
	* Redirigirse a donde se encuentre detallado las actividades.	Belén Martínez - CAE	NA	No aplica para el estándar.
	* Que se considera ??? cobertura vegetal vertical.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Lineamientos para cobertura vegetal vertical.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
* En formula debería especificarse.	NA			



	* Condición B, inaplicable para edificios grandes ya que deberían recaudar el agua y llevarlo hasta el último subsuelo.		NA	No es inaplicable conectar al subsuelo.
	* Porcentaje coherente de reducción, ligado con el tratamiento agua lluvia.	Lizeth Lozano - EVOLUTION	NA	No es relevante para el estándar.
	* Hidropónico es muy intensivo, eso promovió que estos se intensifiquen.		NA	No se propende solo a hidropónicos.
	* Ya existe un mecanismo a nivel nacional que opera y tiene un portafolio de proyectos, implementar esto aquí en Quito.		NA	No se especifica a que mecanismo hace referencia.
	* Dar apadrinamiento a Llunguilla, Pululaha.		NA	Esto hace referencia a otro estándar.
	* Analizar si existe este tipo de apertura en el DMQ.	Santiago Morales. / Arch-Bio	NA	Esto hace referencia a otro estándar.
	* Dejar abierto la aplicabilidad. No encaminar solo a un lugar.		NA	Esto hace referencia a otro estándar.
	* Plan de plantación: es algo muy complejo, se debería pedir solo un esquema.	Andrea Alvarado. / Arch-Bio	A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Las condiciones A y B dificultan la aplicación de estos puntajes extra al agrupar condiciones podrían segregarse.		NA	Se debe elegir entre condición A o B.
	* Condiciones mínimas simplificarlas para que la gente opte por vegetación en lugar de superficies grises.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Definir que es superficie en fachada en una edificación ya que el 60% puede ser muchísimo.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* No exigir plano de plantación a ninguna escala de edificación sino de esquemas de tipo de vegetación para toda el área.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Puntaje extra por cobertura vegetal en terraza y/o últimas cubiertas.	Pablo Trejo - CAE	NA	No aplica para el estándar.
Estructura	* Paredes exteriores en A, en los puntos no habla de exteriores.	Estefy Montes - CAE	NA	No se acoge ya que el estándar mínimo busca garantizar la sismoresistencia por estructura. (Fe de ratas de el enunciado).
	* En escala pequeña,		NA	No se quiere complejizar el instructivo a las escalas pequeñas se las mantendrá como actualmente se las revisa.
	* Debe reducirse la vulnerabilidad, no el riesgo sísmico.		A	Específica que aplica para edificaciones mayores a 500 m2 o 3 pisos.
	* Detallar que se debe entregar.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.



* Debe aplicarse no solamente a retranqueos.	María Loaiza - Desintecsa	NA	El estándar mínimo busca garantizar la sismorecientecia en estructura para garantizar el tiempo mínimo que permita evacuar la edificación en caso de un evento natural.
* Implementar el análisis por desempeño extra grandes.		NA	no se acoge ya que no se quiere complejizar el estándar.
* El régimen de suelo debe considerar los demás parámetros.		A	Puede aplicar en caso de tener un suelo de baja capacidad portante, de características malas, y con alto nivel freático. (Grande y Extra Grande).
* Que se debe presentar???		NA	No aporta al instructivo.
No está claro en ítem 1 y 2.	Santiago Morales. / Arch-Bio	NA	No aporta al instructivo.
* La memoria debe contar con los análisis requeridos para cada tipo de edificación.		NA	Muy complejo.
* Carga muerta más sobrecarga.	José Salvador - CAE	NA	No aporta al instructivo.
* Especificar en A, si fuese vidrio. Que se requiere.		A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
* Estudio de riesgo sísmico, no solo estudio de suelo (geotecnia).		NA	Esto se toma en encuentra al momento del diseño estructural.
más de 50% de vidrio. Ya es otro calculo.		NA	las propuestas nuevas serán analizadas y deberán ser respaldadas por el proponente.
* Ventanearía de seguridad.		NA	El estándar mínimo asegura estructura, mientras que el de puntaje mampostería.
* En el estándar dice que solo está en paredes exteriores y no en las demás estructuras.		NA	Estos cálculos van por fuera de la estructura y se busca generar características que reduzcan el riesgo dentro de la edificación.
* 10% es bajo, el 99% de los edificios proponen alivianamiento.		NA	Estos cálculos van por fuera de la estructura y se busca generar características que reduzcan el riesgo dentro de la edificación.
* Al menos 35%. Como alivianamiento		NA	Eso se debe tomar en cuenta al momento del diseño estructural.
* Complementar con instrumentación sísmica cuando se coloca aisladores sísmicos.		A	Ya está tomado en cuenta en el instructivo.
* Realizar subclasificación dentro de la escala pequeña		NA	Se aclara con Fe de ratas.
revisar redacción: indica condiciones de aislar paredes exteriores, pero dentro de las mismas no indica sobre ello.		NA	Es muy complejo.
* Análisis por desempeño para edificios de escala grande.		A	Esta tomado en cuenta para el instructivo.
* Revisar claramente las condiciones, requisitos y proyectos en función de la escala.			



	* Para edificios extra grandes se debe solicitar.	María Loaiza - Desintecsa	A	Se tomará en cuenta para la elaboración del instructivo.
	* Para evaluar las paredes interiores debería ser kg, no kg*m2.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	El estándar mínimo se aplica en paredes interiores, es decir en paredes divisorias de espacios.
	* Peso ponderado, peso específico.		A	Se debe analizar el peso total en kg del sistema tradicional y el sistema propuesto.
	condición 2: con la determinación de la meta con kg/m2 no se está considerando el volumen de paredes con cada tipo de muro. Basta con tener el tipo de paredes y compararlas. El parámetro de retención de agua les sirve así.		A	Se va a aclarar que es la relación de peso en kg de toda la pared que cambia de sistema. Pedir como requisito de verificación.
	* Condición 1: que pasa con el tema de nichos? Esta abierto actualmente a que la entidad colaboradora pide los requisitos que considere necesario, sea o no parte del instructivo de la STHV o no.		NA	
Gestión de residuos en la construcción	* Construcciones en lotes con subdivisión de suelos o propiedad horizontal.		Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA
Rural				
Compostaje	* Si no existe un seguimiento al compostaje. Es un problema.	Santiago Morales. / Arch-Bio	A	Analizar la forma de generar un sistema de seguimiento.
	* Requisitos de verificación deben ser bien especificados.		A	Revisar y analizar para los requisitos de implementación.
	* Debe ser... se compromete a??? Para evitar la informalidad.		A	Revisar y analizar para los requisitos de implementación.
	* Formulario tipo IRM... lo más básico...		A	Revisar y analizar para los requisitos de implementación.
	* Estandarizar un formato de presentación.	Estefy Montes - CAE	A	Revisar y analizar para los requisitos de implementación.
Vegetación nativa	* De donde sacas la información, generar tipos de plantas acorde al lugar. Generar un mapa de localización.	Santiago Morales. / Arch-Bio	NA	No se acoge ya que no se puede realizar un mapa localizado por tipo de plantas eso no le corresponde a la STHV.
Huertos de Autoconsumo	* Es más aplicable a lo rural, se debería anclará esto mucho más. A un área mínima.	Carolina Proaño - ECODIVERSITY	NA	Esta especiado en el apéndice el área min.
	* Identificar lo existente y mantenerlo.		A	Se tomará en cuenta para el instructivo de aplicación.

Fuente y elaboración: Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2022

ANEXO No. 5 “MESAS DE TRABAJO DE LA APLICABILIDAD DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD” AL INFORME TÉCNICO - JURÍDICO DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Mesas de Trabajo

Mesas de trabajo de la aplicabilidad del instructivo del estándar de edificabilidad

- ❖ Estas mesas de trabajo se realizaron el 1 de mayo del 2022.

Imagen 01. Registro de asistencia de asistencia del 1 de mayo del 2022.



Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	STHV-DMQ-2022
	ACTA DE REUNIÓN	
TEMA: Mesa de Trabajo - Estándar de Edificabilidad.		
AÑO: 2022	MES: Mayo	Día: 01
LUGAR: STHV.	HORA INICIO: 15h00.	HORA FIN: 16h45

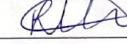
LISTADO DE ASISTENTE				
NOMBRES	INSTITUCIÓN	MAIL	TELÉFONO	FIRMA
RUTH SALVADOR	STHV.	ruth.salvador10@gmail.com	0998323505	
Jean Pierre Padilla	STHV	jean.padilla@quito.gob.ec	0987337745	
Ninike Celi	STHV	ninikeceli@gmail.com	0984644984	
Wladimir De la Torre	STHV	wolatorre-mdmq@gmail.com	0998851664	
Juan F. Vasquez V	STHV	juanvasquezv@gmail.com	0989817888	
Yael Guevara Noroña	DIEM	yaelgn14@hotmail.com	0979021991	
JOSE LUIS BARROS	DIEM	barrosmj@gmail.com	0987591099	
HERNAN MEJIA	CONSTR. POSITIVOS	hernan.mejia@icbud.com	0997272291	
ALEJO BARRAZUELA	CONSTRUCIONES POSITIVOS	alejo@barrazuela.com	0998044012	
JORGE ROSERO	C+	ing.jorgeroso@constructivarosero.com	0998226450	
DAVID EL MIR	C+	DELMIR@ELMIR.COM.EC	0998351515	
PATRICIO ALVAREZ	C+	pab@alvarezbarro.com.ec	0999245961	
NEISON MONTALVO	C+	nmontalvo@baltha.com.ec	0996057674	
Patricio Montalvo T. Camión		wpm,tapia@gmail.com	0982038992	



Tabla 01. Resumen de aplicabilidad Urbano

ESTÁNDAR	CONDICIONANTE	Vivienda-Hospedaje								Comercio - Oficinas								Equipamientos											
		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande					
		500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2			
1	Ancho min de Vía	Edificabilidad Básica																											
		N/A																											
		Edificabilidad Máxima																											
		a	El ancho mínimo de vía aplica para vías principales y secundarias.		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		b,1	Condición de retranqueo AMV 1.		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		b,2	Condición de retranqueo AMV 2.		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		c	Condición frente a parque o plaza.		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		Puntaje																											
		N/A																											
		Puntaje Extra																											
N/A																													
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.																													
2	Proyección de asoleamiento Aislada (A)	Edificabilidad Básica																											
		N/A																											
		Edificabilidad Máxima																											
		a	Proyección de Asoleamiento.					Sí		Sí						Sí		Sí								Sí		Sí	
		b	Retiros superiores a los asignados.					Sí		Sí						Sí		Sí								Sí		Sí	
		c	Combinación del lineamiento a y b.					Sí		Sí						Sí		Sí								Sí		Sí	
		d,1	Excepcionalidad Condición 1.					Sí		Sí						Sí		Sí								Sí		Sí	
		d,2	Excepcionalidad Condición 2.					Sí		Sí						Sí		Sí								Sí		Sí	
		e	Mitigación y compensación.																								Sí		Sí
		Puntaje																											
N/A																													
Puntaje Extra																													
N/A																													
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.																													
3	Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación (B),(C),(D)	Edificabilidad Básica																											
		N/A																											
		Edificabilidad Máxima																											
		a	Retranqueo de 3.00 m en edif. máx.		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		b,1	Aplicación de retiro lateral de 6,00 m.		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		b,2	Proyección de Asoleamiento.		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		c	Terrazas accesibles.		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		Puntaje																											
		N/A																											
		Puntaje Extra																											
N/A																													
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.																													
4	Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público	Edificabilidad Básica																											
		N/A																											
		Edificabilidad Máxima																											
		a	Edificaciones a Línea de fábrica (D), retranqueo en las plantas bajas.		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		b	Integración del retiro frontal al espacio público en formas de ocupación aislada, pareada, y continua..		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		c	Retiro frontal con vegetación y sin ningún elemento constructivo.		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		d	Estacionamiento en subsuelo		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		e	Se deberá mantener el nivel de acera en una distancia de cinco metros (5.00 m) contados desde el lindero frontal, con una pendiente máxima del 3%.		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		f	En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva, en los que el nivel natural del terreno sea igual o mayor a dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m).		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		g	No se permitirán intervenciones como rampas vehiculares en la acera que restrinjan la libre circulación peatonal.		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		h	Se permitirá la implementación de elementos que sean de obligatorio cumplimiento en el retiro frontal.		Sí		Sí		Sí		Sí														Sí		Sí		Sí
		i	En el caso de lotes esquineros en pendiente, la integración del retiro frontal se realizará en el frente con menor pendiente.		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		j	Lotes con dos o más frentes hacia una vía con pendiente.		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		k	Integración en relación con al porcentaje de pendiente de la vía.		Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí		Sí				Sí		Sí		Sí
		Puntaje																											
N/A																													
Puntaje Extra																													
N/A																													
No aplica para vivienda.																													
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.																													



ESTÁNDAR	CONDICIONANTE	Vivienda-Hospedaje								Comercio - Oficinas								Equipamientos														
		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande								
		500 m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²	500 m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²	500 m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²						
5	Fachadas activas en planta baja	Edificabilidad Básica																														
		N/A																														
		Edificabilidad Máxima																														
		a	Fachada frontal 80% de visibilidad.				Sí			Sí						Sí		Sí			Sí						Sí		Sí		Sí	
		b	Proceso de cálculo del porcentaje de transparencia en fachada frontal.				Sí		Sí		Sí					Sí		Sí			Sí						Sí		Sí		Sí	
		c	En terrenos con vías de pendientes pronunciadas (>20%), se permitirá una transparencia del 60% en la fachada con pendiente, y se deberá colocar elementos de iluminación hacia la acera, espaciados cada 5,00 m.				Sí		Sí		Sí					Sí		Sí			Sí						Sí		Sí		Sí	
		Puntaje																														
		N/A																														
		Puntaje Extra																														
		N/A																														
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.																																
6	Balcones y Terrazas	Edificabilidad Básica																														
		N/A																														
		Edificabilidad Máxima																														
		N/A																														
		Puntaje																														
		a	Balcón con acceso directo desde la vivienda.				Sí		Sí		Sí																					
b	Vegetación (10%).				Sí		Sí		Sí																							
c	30% de 'Apartamentos tipo estudio'. poseen balcón.				Sí		Sí		Sí																							
Puntaje Extra																																
N/A																																
No aplica a Hospedaje																																
7	Tratamiento de acera	Edificabilidad Básica																														
		N/A																														
		Edificabilidad Máxima																														
		a	Homogeneidad de materiales de superficie con la acera construida del entorno inmediato, siempre que estos sean antideslizantes en seco y mojado	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		b	Vados en las esquinas o rampas frente a pasos peatonales de acuerdo a la normativa INEN 2855 accesibilidad universal.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		c	Banda de equipamiento, con especies de árboles que tengan como mínimo un metro (1.00 m) de altura al plantar y que una vez alcanzada su etapa de madurez la base de copa deberá asegurar la altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2.20 m) respecto del nivel de acera.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		d	Los árboles deberán contar con alcorques que permitan un correcto crecimiento.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		e	Se deberá contar con vegetación a lo largo del área de la banda de equipamiento.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		f	Arbolado con alcorques que se alineen a las guías de arbolado urbano.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		g	Si existen vados vehiculares para ingreso al edificio, la rampa vehicular deberá estar en la banda de equipamiento alineado a las RTAU.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		h	Iluminancia mínima sobre las aceras deberá ser de 7,5 luxes (lx) y no excederán los 25 luxes (lx).	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		i	Cumplimiento de las dimensiones mínimas requeridas y exigencias para tratamiento de acera.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		Puntaje																														
		a	Alinearse al Estándar de Espacio Público de Conectividad.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
b	Implementar en el largo útil de la banda de equipamiento; arbolado y vegetación estratificada.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí		
Puntaje Extra																																
N/A																																
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.																																



ESTÁNDAR	CONDICIONANTE	Vivienda-Hospedaje								Comercio - Oficinas								Equipamientos									
		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande			
		500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2			
8	Lineamientos para muros ciegos en fachada	Edificabilidad Básica																									
		a	Prohibido el uso de muros ciegos en fachadas que colinden con vías públicas.																								
		b	Prohibidos muros ciegos en fachadas para todas las formas de ocupación.																								
		c	Terrenos con pendientes pronunciadas podrán hacer uso de muros de contención.																								
		d	Edificabilidad básica debe alinearse al estándar de cerramientos.																								
		Edificabilidad Máxima																									
		N/A																									
		Puntaje																									
		N/A																									
		Puntaje Extra																									
		N/A																									
		No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.																									
		9	Cerramientos	Edificabilidad Básica																							
				N/A																							
Edificabilidad Máxima																											
a	Muro Alto																										
b	Muro Bajo																										
c	Semitransparente																										
d	Transparente																										
e	Verde																										
f	Sin cerramiento																										
Puntaje																											
N/A																											
Puntaje Extra																											
N/A																											
Aplica para vivienda y hospedaje en edificaciones de hasta 4 pisos.																											
Aplica para comercio y oficinas en edificaciones de hasta 4 pisos																											
No aplica para equipamientos de Infraestructura, Especial y Seguridad																											
10	Densidad Habitacional	Edificabilidad Básica																									
		N/A																									
		Edificabilidad Máxima																									
		a	El área útil no podrá ser mayor a 40.00 m2 por habitante.																								
		b	Apartamentos tipo estudio ocuparán un máximo en 30% del COS total.																								
		Puntaje																									
		N/A																									
a	El área útil no podrá ser mayor a 30.00 m2 por habitante.																										
Puntaje Extra																											
N/A																											
11	Borde de quebrada	Edificabilidad Básica																									
		a	Respetar el borde de quebrada de acuerdo al Régimen Administrativo de Suelo vigente.																								
		b	Áreas de protección serán tratadas de acuerdo a la pendiente.																								
		c	Se permite únicamente la construcción de miradores.																								
		d	Implementación de zanjas de infiltración en vías internas.																								
		e	Camineras / senderos permeables.																								
		f	Vegetación nativa en al menos 60% del área total del lote.																								
		g	No se deberá utilizar vegetación introducida.																								
		h	Áreas comunales permeables/ no utilizar para estacionamientos ni calles internas.																								
		i	Cerramiento de uso optativo en el borde superior de quebrada.																								
		j	Eliminar arbolado en riesgo																								
		k	Manejo del material vegetal resultante de mantenimiento.																								
		l	Integración visual de la edificación con la quebrada.																								
		Edificabilidad Máxima																									
		N/A																									
		Puntaje																									
		a	Bio-lagunas o humedales.																								
		b	Áreas de recreación adicionales.																								
		c	Techos verdes, cafés o jardines verticales en vivienda.																								
d	Recambio de vegetación introducida.																										
Puntaje Extra																											
N/A																											
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.																											



ESTÁNDAR	CONDICIONANTE	Vivienda-Hospedaje								Comercio - Oficinas								Equipamientos								
		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		
		500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2
12	Compensación del área de ductos de evacuación por incendios	Edificabilidad Básica - Máxima																								
		a	Aplica a lotes con área igual o menor a 800.00 m2.																							
		b	Implementación de dos ductos de egreso por aplicación de normativa.																							
		Puntaje																								
		N/A																								
		Puntaje Extra																								
N/A																										
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.																										
13	Redistribución del COS Total	Edificabilidad Básica - Máxima																								
		a	Huella liberada es el área adicional a los retiros.																							
		b	Huella liberada desde PB proyectada en su totalidad.																							
		c	No excede el COS Total de la edificabilidad básica.																							
		d	No exceder la Edificabilidad Máxima.																							
		e	Límite de redistribución.																							
		f	Es un solo cuerpo, sin ser fraccionado.																							
		g	Se ubica en el retiro frontal o lateral.																							
		h	La distancia mínima es de 1.20 m.																							
		i	Se proyecta desde el punto más externo de fachada.																							
		j	Podrá ser permeable o impermeable y con mobiliario.																							
		Puntaje																								
		N/A																								
Puntaje Extra																										
N/A																										
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.																										
14	Zanjas de infiltración	Edificabilidad Básica																								
		N/A																								
		Edificabilidad Máxima																								
		N/A																								
		Puntaje																								
a	Zanjas de infiltración en 50.00% del largo de la banda de equipamiento de la acera correspondiente al o los frentes del lote.																									
Puntaje Extra																										
a	Zanjas de infiltración en el 30.00% del largo del espacio del carril de estacionamiento en calzada frente al lote.																									
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.																										
15	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo	Edificabilidad Básica																								
		N/A																								
		Edificabilidad Máxima																								
		N/A																								
		Puntaje																								
a	Mínimo del 4.00% de suelo permeable en relación al área del lote.																									
Puntaje Extra																										
N/A																										
No aplica para equipamientos de Infraestructura y Especial.																										
16	Porcentaje de agua lluvia retenida	Edificabilidad Básica																								
		N/A																								
		Edificabilidad Máxima																								
		N/A																								
		Puntaje																								
a	Retención min. del 20.00% del caudal de agua lluvia total que cae en la superficie.																									
Puntaje Extra																										
a, b	Retención de agua lluvia mayor al 20.00%. 50.00% del porcentaje de agua lluvia retenida consiste en retención con estrategias de infraestructura verde.																									
No aplica para equipamientos de salud, bienestar social, seguridad, servicios funerarios, transporte, infraestructura y especial.																										

ESTÁNDAR	CONDICIONANTE	Vivienda-Hospedaje								Comercio - Oficinas								Equipamientos																
		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande										
		500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2								
17	Reutilización de agua lluvia	Edificabilidad Básica																																
		N/A																																
		Edificabilidad Máxima																																
		N/A																																
		Puntaje																																
		a	Reutilización de mínimo 15.00 % del total del agua lluvia que cae en la superficie del lote.				Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí					Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí					Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí		
a	Reutilización de al menos 30.00% del volumen de agua lluvia, del total de agua lluvia que cae en la superficie del lote. 50.00% se debe destinar para la descarga de inodoros en la edificación, para riego de jardines, limpieza u otros usos.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí					
No aplica para equipamientos de salud, bienestar social, seguridad, servicios funerarios, transporte, infraestructura y especial.																																		
18	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	Edificabilidad Básica																																
		N/A																																
		Edificabilidad Máxima																																
		a	Eficiencia del consumo de agua del 15.00 % en la edificación.				Sí	Sí	Sí	Sí	Sí						Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí					Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí		
		a	Eficiencia del consumo de agua mayor al 25.00 %.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí			
		a	Lavadoras de ropa comunales en las edificaciones que cuenten con filtros para micro plásticos.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí																						
No aplica para equipamientos de salud, bienestar social, administración pública, servicios funerarios, transporte, infraestructura y especial.																																		
19	Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	Edificabilidad Básica																																
		N/A																																
		Edificabilidad Máxima																																
		a	Tratamiento de al menos 30.00% del volumen de aguas grises y negras generadas por la edificación. Aplica a escala grande y extragrande.																												Sí	Sí	Sí	Sí
		a	Separación y recolección diferenciada de aguas grises y negras.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí		
		b	Mínimo 20.00 % de reutilización de aguas grises.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí		
a	Tratamiento de aguas grises y negras que trate, al menos, 20.00 % de las aguas residuales de la edificación para edificaciones de escala pequeña y media.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí									Sí	Sí	Sí	Sí	Sí						Sí	Sí	Sí	Sí	Sí					
No aplica para equipamientos de salud, bienestar social, religioso, administración pública, servicios funerarios, transporte, infraestructura y especial.																																		
20	Eficiencia en el consumo de energía	Edificabilidad Básica																																
		N/A																																
		Edificabilidad Máxima																																
		a	Eficiencia en el consumo de energía eléctrica de mínimo 25.00 % en las áreas comunales de la edificación.				Sí	Sí	Sí	Sí	Sí						Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí					Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí		
		a	Eficiencia en el consumo de energía eléctrica mayor al 25% en las áreas comunales y/o de uso común de la edificación, y mínimo 25% en áreas de vivienda y comercio en la edificación.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí		
		No aplica para equipamientos de infraestructura y especial.																																
21	Generación de energía in-situ	Edificabilidad Básica																																
		N/A																																
		Edificabilidad Máxima																																
		a	En caso de existir piscinas recreativas, al menos el 25% del agua caliente para estas deberá ser producida con energías renovables, generadas in-situ.				Sí	Sí	Sí	Sí	Sí						Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí					Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí		
		a	Se comprueba un ahorro energético, mediante la generación de al menos el 80% de energía renovable in situ para las áreas comunales de la edificación.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí																						
		b	Se genera mínimo el 20% de energía para vivienda y comercios, a través de energías renovables.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí		
No aplica para equipamientos de infraestructura y especial.																																		



ESTÁNDAR	CONDICIONANTE	Vivienda-Hospedaje								Comercio - Oficinas								Equipamientos												
		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande						
		500 m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²	500 m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²	500 m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²	Pisos	m ²				
22	Espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera	Edificabilidad Básica																												
		N/A																												
		Edificabilidad Máxima																												
		a	Edificaciones de escala media, grande y extra grande deberán integrar comercios, oficinas u otros servicios en planta baja de las edificaciones, con un porcentaje mínimo del 80.00 % con respecto al frente del lote.				Sí		Sí		Sí					Sí		Sí		Sí										
		b	Se deberá integrar comercios, oficinas u otros servicios en planta baja de las edificaciones, con un porcentaje mínimo del 70.00 % con respecto al área útil de la planta baja.				Sí		Sí		Sí					Sí		Sí		Sí										
		Puntaje																												
		a	Se destina un área de al menos 90.00 % con respecto al área útil total en Planta Baja (PB) destinado a comercios, oficinas u otros servicios.		Sí		Sí		Sí		Sí			Sí		Sí		Sí		Sí										
Puntaje Extra																														
N/A																														
23	Diversidad de Usos	Edificabilidad Básica																												
		N/A																												
		Edificabilidad Máxima																												
		N/A																												
		Puntaje																												
		a	Entre el 8.00 % al 20.00 % de usos diversos en función del área útil del uso(s) predominante(s), respecto del área útil total del edificio.				Sí	Sí	Sí	Sí	Sí					Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí									
		Puntaje Extra																												
a	Al menos 40% de usos diversos en función del área útil del uso(s) predominante(s), respecto del área útil total del edificio.				Sí	Sí	Sí	Sí	Sí					Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí											
24	Estacionamientos de bicicletas	Edificabilidad Básica																												
		N/A																												
		Edificabilidad Máxima																												
		a	Se deberá colocar como mínimo 2.00 unidades de estacionamientos de bicicletas en la edificación de corta estancia para uso público.		Sí	Sí	Sí	Sí					Sí	Sí	Sí	Sí							Sí	Sí	Sí	Sí				
		b	Se deberá colocar, como mínimo, 1.00 unidad de estacionamiento de bicicletas por cada 3.00 unidades de vivienda en el interior de la edificación, de larga estancia para usuarios de la edificación.		Sí	Sí	Sí	Sí				Sí	Sí	Sí	Sí								Sí	Sí	Sí	Sí				
		c	Se deberá colocar, como mínimo, 1.00 unidad de estacionamiento de bicicletas de larga estancia por cada 200 m ² de área útil de otros usos distintos a vivienda.		Sí	Sí	Sí	Sí				Sí	Sí	Sí	Sí								Sí	Sí	Sí	Sí				
		d	Se deberá colocar como mínimo 4.00 unidades de estacionamientos de bicicletas en la edificación de corta estancia para uso público.						Sí	Sí	Sí	Sí					Sí	Sí	Sí	Sí						Sí	Sí	Sí	Sí	
		e	Se deberá colocar, como mínimo, 1.00 unidad de estacionamiento de bicicletas por cada 3.00 unidades de vivienda en el interior de la edificación, de larga estancia para usuarios de la edificación.						Sí	Sí	Sí	Sí					Sí	Sí	Sí	Sí						Sí	Sí	Sí	Sí	
		f	Se deberá colocar, como mínimo, 2.00 unidades de estacionamiento de bicicletas de larga estancia por cada 150.00 m ² de área útil de otros usos distintos a vivienda.						Sí		Sí						Sí		Sí							Sí		Sí		
		Puntaje																												
		a	La edificación contempla estacionamientos de larga estancia abiertos al público.		Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	
		b	La edificación contempla la colocación de 1.00 ducha y vestidor por cada 6.00 unidades de estacionamientos de bicicletas.				Sí	Sí	Sí	Sí	Sí					Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí					Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		c	El promotor del proyecto entrega una Declaración Juramentada en la que estipule que al finalizar la construcción destinará para los usuarios del edificio un porcentaje de los estacionamientos de bicicletas o transporte equivalente (monopatines, eléctricos, bicicletas eléctricas).		Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	
d	La edificación adiciona 2.00 unidades de estacionamientos de bicicletas de corta estancia a los exigidos como estándar mínimo y adiciona 1.00 unidad de estacionamiento de larga estancia por cada 10.00 unidades de estacionamiento de larga estancia exigidos, en el estándar mínimo.		Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí																					
Puntaje Extra																														
N/A																														
No aplica para equipamientos de salud, infraestructura y especial.																														



ESTÁNDAR	CONDICIONANTE	Vivienda-Hospedaje								Comercio - Oficinas								Equipamientos								
		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		
		500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2
25	Reducción del número de estacionamientos	Edificabilidad Básica																								
		N/A																								
		Edificabilidad Máxima																								
		a	El número máximo no debe exceder en un 20.00 % el número referencial del cuadro de estacionamientos establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo (RTAU).																							
		b	Dimensiones para estacionamientos deberán alinearse a las RTAU vigentes.																							
		Puntaje																								
		a	Existe una reducción en el número de estacionamientos en las edificaciones con respecto al número máximo de estacionamientos definidos en el Estándar mínimo para edificabilidad máxima.																							
		Puntaje Extra																								
a	No se contará con unidades de estacionamientos para vehículos motorizados privados.																									
No aplica para comercio.																										
26	Materiales sostenibles	Edificabilidad Básica																								
		N/A																								
		Edificabilidad Máxima																								
		a	Materiales que cumplen de forma conjunta o independiente con, al menos, 3 de los 8 criterios, demostrados en un 15.00 % del presupuesto de costos directos.																							
		Puntaje																								
		a	Materiales que cumplen de forma conjunta o independiente con, al menos, 5 de los 8 criterios, demostrados en un 26.00 % del presupuesto de costos directos.																							
Puntaje Extra																										
a	Análisis de Flujo de Materiales																									
27	Estructura	Edificabilidad Básica																								
		N/A																								
		Edificabilidad Máxima																								
		a	Se deberá contar con un análisis estructural para el proyecto y se deberá planificar para reducir riesgos sísmicos.																							
		b	Proyectos que realicen retranqueos en la edificación, deberán contar con un Análisis Estructural detallado, y se deberá planificar para reducir riesgos																							
		c	Edificaciones de escala grande y extra grande deberán lograr un alivianamiento de al menos 10.00 % de las paredes interiores en comparación a sistemas tradicionales (como bloque, ladrillo, etc.)																							
		Puntaje																								
		a	La construcción de paredes exteriores es aislada.																							
b	Utilizar materiales más livianos para paredes internas y divisiones internas del edificio.																									
Puntaje Extra																										
a	Utilizar aisladores de base o disipadores de energía en las edificaciones.																									
28	Gestión integral de residuos	Edificabilidad Básica																								
		a	Gestión de escombros y residuos domésticos durante la fase de construcción.																							
		b	Gestión de residuos durante la fase de operación.																							
		Edificabilidad Máxima																								
		a	Convenios para la gestión de residuos durante la construcción.																							
		Puntaje																								
		a	Plan de Manejo de Residuos Sólidos para la fase de operación (contempla convenios con gestores).																							
		b	Material de capacitación.																							
		c	PMA e instalaciones para manejo de residuos orgánicos.																							
		d	Punto de acopio y convenio para gestión de aceite vegetal.																							
e	Plan de Manejo Ambiental (PMA) para la fase de fin de vida útil de la edificación.																									
Puntaje Extra																										
a	Medición de huella de carbono del proyecto y un plan de mitigación y compensación.																									



ESTÁNDAR	CONDICIONANTE	Vivienda-Hospedaje								Comercio - Oficinas								Equipamientos									
		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande			
		500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	
29	Planes de mantenimiento	Edificabilidad Básica																									
		N/A																									
		Edificabilidad Máxima																									
		a	Plan de Mantenimiento de cada equipo o sistema eficiente (incluida cobertura vegetal horizontal y vertical de ser el caso).	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		Puntaje																									
		a	Cronograma de mantenimiento y reemplazo de piezas y componentes de los sistemas y equipos eficientes, para un periodo de al menos 3 años.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Puntaje Extra																											
N/A																											
30	Cobertura vegetal	Edificabilidad Básica																									
		N/A																									
		Edificabilidad Máxima																									
		a	Mínimo del 20.00 % de cobertura vegetal en relación al área total del lote.		Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		b	Plan de Plantación esquemático.		Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		c	Mínimo del 5.00 % de especies nativas en relación a la cobertura vegetal total.		Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		d	Plan de Mantenimiento de áreas con vegetación.		Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		Puntaje																									
		a	Condición general: mayor a 20.00 % de cobertura vegetal en relación al área total del lote.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		b	Condición A.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
c	Condición B.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí		
Puntaje Extra																											
a	Reutilización de compost generado con los residuos orgánicos del edificio.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí		
b	Máximo un 50.00 % de césped del área de cobertura vegetal.							Sí	Sí	Sí	Sí							Sí	Sí	Sí	Sí				Sí		
No aplica para equipamientos de infraestructura y especial.																											
31	Aporte a los espacios públicos de recreación	Edificabilidad Básica																									
		N/A																									
		Edificabilidad Máxima																									
		N/A																									
		Puntaje																									
		a	Adopción de un parque de mínimo de 1000 (m2) por al menos 5 años.		Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
b	Adopción y mantenimiento de un mínimo de 100 (m2) parterre aledaño a la edificación por al menos 5 años.		Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí		
Puntaje Extra																											
a	Donación al MDMQ de mínimo 25.00 (ha) hectáreas de terreno para conservación y protección del recurso hídrico.		Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí		
No aplica para equipamientos de administración pública, infraestructura y especial.																											
32	Reflectancia y absorción	Edificabilidad Básica																									
		N/A																									
		Edificabilidad Máxima																									
		N/A																									
		Puntaje																									
a	Porcentaje mayor al setenta por ciento 70 % de materiales de la envolvente de la edificación, sin incluir ventanas, que cumplan los índices de reflectancia y absorción establecidos.		Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí		
Puntaje Extra																											
N/A																											
33	Confort térmico	Edificabilidad Básica																									
		N/A																									
		Edificabilidad Máxima																									
		a	Análisis de confort térmico que evidencie las estrategias utilizadas; se deberá usar el método adaptativo que se basa en la capacidad de adaptación de los individuos a las condiciones térmicas, dicha adaptación puede ser metabólica, de arropamiento o a través de la apertura y cierre de ventanas.							Sí	Sí	Sí	Sí														
b	Simulación de confort térmico para áreas de uso continuo, como: dormitorios, sala, comedor y cocina. No se deberá presentar la simulación para: baños, bodegas, áreas de máquinas.							Sí	Sí	Sí	Sí																
c	Alinearse a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), en cuanto a Eficiencia Energética en Edificaciones Residenciales.							Sí	Sí	Sí	Sí																



ESTÁNDAR	CONDICIONANTE	Vivienda-Hospedaje								Comercio - Oficinas								Equipamientos								
		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		Pequeño		Medio		Grande		Extra Grande		
		500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2	500 m2	Pisos	m2	Pisos	m2	Pisos	m2
33	Confort térmico	Puntaje																								
		a	Cumplir con la condición A De la totalidad del horario de ocupación, mínimo 60.00 % de las horas ocupadas de cada espacio deberán estar en el rango de confort térmico establecido.																							
		b	Condición A: Explicación y detalles técnicos de todas las estrategias pasivas (que no consumen energía) aplicadas al edificio para estar dentro del rango de Cumplir con la condición B De la totalidad del horario de ocupación, el 80.00 % de las horas ocupadas de cada espacio deberán estar en el rango de confort térmico establecido.																							
		Puntaje Extra																								
		N/A																								
No aplica para equipamientos de cultura, infraestructura y especial.																										
34	Confort lumínico	Edificabilidad Básica																								
		N/A																								
		Edificabilidad Máxima																								
		N/A																								
		Puntaje																								
a	100.00 % de los espacios analizados mínimo el cuarenta por ciento 40.00 % de estos espacios cumplen con índices de factor de luz Diario de los espacios habitables.																									
Puntaje Extra																										
N/A																										

Tabla 02. Resumen de aplicabilidad Rural

ESTÁNDAR	CONDICIONANTE	SR	RR	RRR	PE	RNR	
1	Estándar mínimo Edificabilidad Básica						
	N/A						
	Estándar mínimo Incremento de COS						
	a	Muro Alto		Sí			Sí
	Puntaje						
	a	Muro Bajo					N/A
	b	Semitransparente					N/A
	c	Transparente					N/A
	d	Verde					N/A
	e	Sin cerramiento					N/A
	Puntaje						
	N/A						
	Puntaje Extra						
	N/A						
2	Estándar mínimo Edificabilidad Básica						
	N/A						
	Estándar mínimo Incremento de COS						
	a	Las aceras se alinearán a la normativa INEN 2855 y mantendrán homogeneidad de materiales con el entorno construido.		Sí			Sí
	b	En esquinas se deberá contar con vados o rampas frente a pasos peatonales alineándose a la normativa INEN 2855.		Sí			Sí
	c	Se debe plantar árboles que alcanzar su etapa de madurez la base de la copa deberá asegurar la altura 2.20 metros respecto del nivel de acera.		Sí			Sí
	d	Los árboles contarán con alcorques alineados a las Guías de Arbolado Urbano.		Sí			Sí
	e	Se deberá implementar vegetación en la banda de equipamiento.		Sí			Sí
	f	Los ingresos peatonales deberán mantener el mismo nivel de la acera alineándose a la normativa vigente.		Sí			Sí
	g	Los ingresos peatonales deberán mantener el mismo nivel de la acera, los accesos vehiculares deberán alinearse a la "RTAU".		Sí			Sí
	h	Vados o rampas de acceso vehicular deberán alinearse a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.		Sí			Sí
	i	Si existen vados vehiculares para ingreso a la edificación, la rampa vehicular deberá estar en la banda de equipamiento		Sí			Sí
	j	Cumplimiento de requerimientos mínimos en relación a las dimensiones de acera.		Sí			Sí
	Puntaje						
a	Alinearse al Estándar de Espacio Público de Conectividad.					N/A	
b	Implementar en el largo útil de la banda de equipamiento; arbolado y vegetación estratificada.					N/A	
Puntaje Extra							
N/A							

ESTÁNDAR	CONDICIONANTE	SR	RR	RRR	PE	RNR													
3	Borde de quebrada	Estándar mínimo Edificabilidad Básica																	
		a	Respetar el borde de quebrada de acuerdo al Régimen Administrativo de Suelo vigente.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		b	Áreas de protección serán tratadas de acuerdo a la pendiente.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		c	Se permite únicamente la construcción de miradores.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		d	Implementación de zanjas de infiltración en vías internas.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		e	Caminerías / senderos permeables.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		f	Vegetación nativa en al menos 60% del área total del lote.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		g	No se deberá utilizar vegetación introducida.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		h	Áreas comunales permeables/ no utilizar para estacionamientos ni calles internas.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		i	Cerramiento de uso optativo en el borde superior de quebrada.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		j	Eliminar arbolado en riesgo	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		k	Manejo del material vegetal resultante de mantenimiento.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		l	Integración visual de la edificación con la quebrada.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		Estándar mínimo Incremento de COS																	
N/A																			
Puntaje																			
a	Bio-lagunas o humedales.											N/A							
b	Áreas de recreación adicionales.											N/A							
c	Techos verdes, cafés o jardines verticales en vivienda.											N/A							
Puntaje Extra																			
N/A																			
4	Zanjas de infiltración	Estándar mínimo Edificabilidad Básica																	
		N/A																	
		Estándar mínimo Incremento de COS																	
		N/A																	
Puntaje																			
a	Zanjas de infiltración en 50.00% del largo de la banda de equipamiento de la acera correspondiente al o los frentes del lote.											N/A							
Puntaje Extra																			
a	Zanjas de infiltración en el 30.00% del largo del espacio del carril de estacionamiento en calzada frente al lote.											N/A							
5	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	Estándar mínimo Edificabilidad Básica																	
		a	Implementación de por lo menos un aparato sanitario eficiente en la edificación.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		Estándar mínimo Incremento de COS																	
		N/A																	
		Puntaje																	
a	Se cuenta con una reducción del consumo de agua de al menos 25.00 (%) en el proyecto.											N/A							
b	Se cuenta con lavadoras en las edificaciones, que cuenten con filtros para micro plásticos.											N/A							
Puntaje Extra																			
N/A																			



ESTÁNDAR	CONDICIONANTE	SR	RR	RRR	PE	RNR													
6	Estándar mínimo Edificabilidad Básica																		
	N/A																		
	Estándar mínimo Incremento de COS																		
	N/A																		
	Puntaje																		
	a	Recolección de agua lluvia en cubiertas y/o patios, con un porcentaje mínimo de recuperación del agua del 15.00 %.	N/A																
Puntaje Extra																			
N/A																			
7	Estándar mínimo Edificabilidad Básica																		
	a	Las edificaciones deberán conectarse al sistema de alcantarillado de la EPMAPS. En caso de no tener acceso a conexión directa, se aplicará un sistema tratamiento según el orden de jerarquía detallado.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
	Estándar mínimo Incremento de COS																		
	N/A																		
	Puntaje																		
	a	Se cuenta con un medidor de caudal que contabiliza los efluentes de la edificación.	N/A																
	b	Se cuenta con un sistema diferenciado de agua lluvia y/o grises y aguas negras.	N/A																
c	Se cuenta con un mínimo del 20% de reutilización de aguas grises.	N/A																	
d	Se cuenta con trampas de grasas en áreas de cocina (fregaderos).	N/A																	
Puntaje Extra																			
a	Proyectos que tienen conexión a alcantarillado cuentan con un sistema de tratamiento de aguas negras, de al menos, 20.00 % de las aguas residuales de la edificación	N/A																	
8	Estándar mínimo Edificabilidad Básica																		
	N/A																		
	Estándar mínimo Incremento de COS																		
	a	Edificaciones para uso de vivienda se deberá implementar bombillas de bajo consumo en todas las áreas de uso común.	Sí			Sí			Sí			Sí			Sí				
	b	Edificaciones para uso comercial o de carácter público deberán hacer uso de bombillas de bajo consumo en todas las áreas.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Puntaje																			
a	Edificaciones para uso de vivienda deberán hacer uso de bombillas de bajo consumo en al menos un 80.00% de las áreas de la vivienda.	N/A																	
Puntaje Extra																			
N/A																			
9	Estándar mínimo Edificabilidad Básica																		
	N/A																		
	Estándar mínimo Incremento de COS																		
	N/A																		
	Puntaje																		
a	Se implementan sistemas de calentamiento de agua eficientes que no utilicen combustible fósil.	N/A																	
b	Se utilizan calentadores de agua en base a la generación de energías renovables generadas dentro del lote cubriendo al menos el 50.00 % de las necesidades de generación de energía térmica para el agua.	N/A																	
Puntaje Extra																			
N/A																			
10	Estándar mínimo Edificabilidad Básica																		
	N/A																		
	Estándar mínimo Incremento de COS																		
a	Se utilizan materiales que cumplen con 3 de los criterios enlistados.				Sí														Sí

ESTÁNDAR	CONDICIONANTE	SR	RR	RRR	PE	RNR															
10	Materiales Sostenibles	Puntaje																			
		a	Se utilizan materiales que cumplen con 5 de los criterios enlistados, demostrados en un porcentaje mayor al 15.00 %				N/A														
		b	Los materiales sostenibles cuentan con certificación del proceso productivo.				N/A														
		Puntaje Extra																			
		a	Análisis de Flujo de Materiales (MFA).				N/A														
b	Declaración Ambiental de Producto.				N/A																
11	Gestión de residuos en la construcción	Estándar mínimo Edificabilidad Básica																			
		Gestión de escombros durante la construcción																			
		a	Escombros serán responsabilidad del constructor quien deberá gestionar su recolección, transporte, y disposición final en las escombreras autorizadas.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	
		b	Se deberá realizar la entrega de los escombros en los sitios autorizados por el Municipio.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		Gestión de residuos domésticos durante la construcción																			
		c	Se deberá contar un sistema de clasificación para residuos de tipo doméstico generados durante la construcción y se entregar al gestor autorizado.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
		Estándar mínimo Incremento de COS																			
		N/A																			
		Puntaje																			
		N/A																			
		Puntaje Extra																			
N/A																					
12	Gestión de residuos en la edificación	Estándar mínimo Edificabilidad Básica																			
		N/A																			
		Estándar mínimo Incremento de COS																			
		a	Lotes con vivienda bifamiliar o multifamiliar, contarán con un Plan de Gestión de Residuos que cumpla con los siguientes puntos:																		
		i	Se clasifican los residuos desde el origen en cada vivienda o comercio.			Sí															Sí
		ii	Se deberá contar con un punto de acopio diferenciado.			Sí															Sí
		iii	Se deberá contar con un convenio con el gestor autorizado para entregar el material reciclable y compostables.			Sí															Sí
		iv	Se cuenta con un plan para entregar los residuos especiales y/o peligrosos con un gestor autorizado.			Sí															Sí
		b	Lotes unifamiliares cumplirán con los siguientes puntos:																		
		i	Se clasifican los residuos desde el origen en cada vivienda o comercio.			Sí															
		ii	Se movilizan los residuos sólidos hasta el punto de recolección, respetando los horarios correspondientes.			Sí															
		iii	El contenedor orgánico debe cumplir con las condiciones para su buen almacenamiento.			Sí															
		iv	Los materiales reciclables deberán ser reutilizados in situ, o ser entregados a gestores autorizados.			Sí															
		v	Los materiales no reciclables deberán ser separados desde el origen, y ser clasificados para ser gestionados adecuadamente.			Sí															
		vi	Los desechos orgánicos deberán ser reutilizados in situ o entregados a gestores autorizados.			Sí															
Puntaje																					
N/A																					
Puntaje Extra																					
N/A																					

ESTÁNDAR	CONDICIONANTE	SR	RR	RRR	PE	RNR	
13	Estándar mínimo Edificabilidad Básica						
	N/A						
	Estándar mínimo Incremento de COS						
	N/A						
	Puntaje						
	a	Edificaciones para uso de vivienda cuentan con un sistema de compostaje in-situ para transformar al menos un 60.00 (%) de los residuos orgánicos compostables proveniente del consumo humano de alimentos y un 30.00 (%) de residuos de jardín.				N/A	
	b	Edificaciones con lotes bifamiliares o multifamiliares cuentan con una compostera que maneje al menos el sesenta por ciento (60.00%) de residuos sólidos orgánicos provenientes de los hogares, y al menos el ochenta por ciento (80.00 %) de los residuos orgánicos provenientes del mantenimiento de las áreas verdes del espacio comunal; o con un convenio para entregar a gestores ambientales autorizados.				N/A	
	c	Edificaciones para uso comercial cuentan con un sistema de compostaje in-situ con capacidad para transformar al menos 60% de los residuos sólidos orgánicos compostables provenientes de su actividad, o cuentan con un convenio para enviar a gestores ambientales autorizados.				N/A	
	Puntaje Extra						
	N/A						
14	Estándar mínimo Edificabilidad Básica						
	N/A						
	Estándar mínimo Incremento de COS						
	a	Lotes con edificaciones con uso de vivienda deberán contar con un área mínima de cobertura vegetal permeable en relación al tamaño total del lote.		Sí			
	b	Lotes de superficie mayor a 2500.00 (m2): Plano de Vegetación y un Plan de Mantenimiento o Planes de Manejo de Fincas, según sea el caso.		Sí			Sí
	c	Alinearse a los lineamientos establecidos en la normativa vigente sobre la Protección del Patrimonio Natural y Establecimiento del Subsistema de Áreas Naturales Protegidas del Distrito Metropolitano de Quito.		Sí			Sí
	d	Las propiedades que estén insertas en el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), deberán respetar el Plan de Manejo de cada área protegida.				N/A	
	e	Lotes con edificaciones aledaños a quebradas y sistemas naturales deberán respetar los retiros y tratamientos que apliquen de acuerdo a la normativa vigente sobre quebradas y en el estándar de Borde de Quebrada.		Sí			Sí
	Puntaje						
	a) Condición A	i	Cobertura vegetal en relación a los rangos especificados en el estándar. De esta área, se debe destinar al menos 20.00 (%) de la vegetación de aporte ecológico para la ciudad.				N/A
		ii	Máximo un 60.00 (%) podrá ser destinado a la colocación de césped.				N/A
		iii	Mínimo un 20.00 (%) deberá colocarse de manera estratificada.				N/A
		iv	Se conservará al menos 10.00 (%) de árboles o arbustos nativos o endémicos existentes en el lote.				N/A
		v	Se mantendrán las curvas de nivel naturales del terreno en, al menos, 60.00 (%) del área destinada para cobertura vegetal.				N/A

ESTÁNDAR		CONDICIONANTE		SR	RR	RRR	PE	RNR		
14	Cobertura Vegetal	Estándar mínimo Edificabilidad Básica		N/A						
		Puntaje Extra		N/A						
14	Cobertura Vegetal	b) Condición B	i	Jardín de agua lluvia con un área que corresponde al 10.00 (%) de la cobertura vegetal total del lote.	N/A					
			ii	Techo verde que cubra al menos 60% de la superficie techada de la construcción.	N/A					
		Puntaje Extra		N/A						
15	Vegetación Nativa	Estándar mínimo Edificabilidad Básica		N/A						
		Estándar mínimo Incremento de COS								
		a	Mínimo 5.00 (%) de cobertura con especies nativas en relación al área de cobertura vegetal total. Selección de mínimo (10.00) tipos diferentes de especies nativas.			Sí				Sí
		Puntaje								
		a	Mínimo de 10.00 (%) de cobertura vegetal con especies nativas en relación al área de cobertura vegetal total.	N/A						
		Puntaje Extra		N/A						
16	Huertos de Autoconsumo	Estándar mínimo Edificabilidad Básica		N/A						
		Estándar mínimo Incremento de COS		N/A						
		Puntaje								
		a	10.00 (m2) de cultivo de huertos y su respectivo Plan de Mantenimiento. Alternativamente, se podrá contar con un convenio para apadrinamiento de un huerto en el área de influencia del lote.	N/A						
		b	En lotes con vivienda bifamiliar o multifamiliar, al menos el 1.00 (%) del espacio de cobertura vegetal es destinado a huertos comunales de autoconsumo.	N/A						
		c	Se cuenta con una compostera in-situ para el autoabastecimiento de abono y manejo de residuos sólidos orgánicos generados provenientes de huertos.	N/A						
Puntaje Extra		N/A								



**Municipio
de Quito**

**ANEXO No. 6 “MESAS DE TRABAJO DEL SISTEMA DE PUNTAJE
DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD” AL INFORME TÉCNICO -
JURÍDICO DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE
SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL
SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE
TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO**



Mesas de Trabajo

Mesas de trabajo de la aplicabilidad del instructivo del estándar de edificabilidad

- ❖ Estas mesas de trabajo se realizaron el 9 de junio del 2022.

Imagen 01. Registro de asistencia de asistencia del 9 de junio del 2022.

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA		SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	STHV-DMQ-2022	
		ACTA DE REUNIÓN		
TEMA: <i>Estándar de Edificabilidad</i>				
AÑO: <i>2022</i>	MES: <i>06</i>	Día: <i>09</i>		
LUGAR: <i>STHV</i>	HORA INICIO: <i>15h 00</i>	HORA FIN: <i>18h 00</i>		
LISTADO DE ASISTENTE				
NOMBRES	INSTITUCIÓN	MAIL	TELÉFONO	FIRMA
<i>Nelson Modinero</i>	<i>CP</i>	<i>nelsonmodinero@bentho.com.ec</i>	<i>0596287261</i>	<i>[Firma]</i>
<i>Jose Barrera</i>		<i>barbera.j@gmail.com</i>	<i>0987591097</i>	<i>[Firma]</i>
<i>Patricio Montalvo Tapia</i>	<i>CAMECO</i>	<i>wpmtapia@gmail.com</i>	<i>0982038997</i>	<i>[Firma]</i>
<i>FELIPE ADRIAN HARAUZO ORTEGA</i>	<i>STHV</i>	<i>Felipe-nk@hotmail.com</i>	<i>099688271</i>	<i>[Firma]</i>
<i>Wladimir De la Torre Hurtado</i>	<i>STHV</i>	<i>wdehtorre-mdmq@gmail.com</i>	<i>0999851664</i>	<i>[Firma]</i>
<i>RAM SANCHEZ</i>	<i>STHV</i>	<i>ram.sanchez10@gmail.com</i>	<i>099823565</i>	<i>[Firma]</i>
<i>Adriana Avila</i>	<i>STHV</i>	<i>adrianaavila00@yahoo.com</i>	<i>0999777857</i>	<i>[Firma]</i>
<i>Jean Pierre Padilla</i>	<i>STHV</i>	<i>arg.pierrepadilla@gmail.com</i>	<i>0987337745</i>	<i>[Firma]</i>

Puntaje

1. Criterios y definiciones

Tabla 01. Criterios y definiciones de puntaje

Modelo Territorial Deseado (MTD)			
Análisis Cuantitativo		Definiciones	
1	La aplicación del estándar promueve uno de los ejes del MTD.	Desarrollo social	Fortalecimiento de centralidades y sus barrios.
2	La aplicación del estándar promueve uno de los ejes del MTD y parcialmente un segundo eje.		
3	La aplicación del estándar promueve dos de los ejes del MTD.	Desarrollo económico	Reducción de vulnerabilidad social.
4	La aplicación del estándar promueve dos de los ejes del MTD y parcialmente un tercer eje.	Desarrollo ambiental y cultural	Proteger y recuperar el patrimonio natural, histórico y cultural.
5	La aplicación del estándar promueve tres de los ejes del MTD.		

Tabla 02. Criterios y definiciones de puntaje

Aporte a la sostenibilidad		
Análisis Cuantitativo		Definiciones
1	Impacto bajo	La implementación del estándar tiene un impacto bajo en sostenibilidad.
2	Impacto medio - bajo	La implementación del estándar tiene un impacto medio-bajo en sostenibilidad.
3	Impacto medio	La implementación del estándar tiene un impacto medio en sostenibilidad.
4	Impacto medio - alto	La implementación del estándar tiene un impacto medio-alto en sostenibilidad.
5	Impacto alto	La implementación del estándar tiene un impacto alto en sostenibilidad.

Tabla 03. Criterios y definiciones de puntaje

Implementación Histórica Recurrencia		
Análisis Cuantitativo	Definiciones	
1	0 - 20% de proporción del puntaje	Recurrencia de implementación del 0 - 20% del análisis realizado
2	20 - 40% de proporción del puntaje.	Recurrencia de implementación del 20 - 40% del análisis realizado
3	40 - 60% de proporción del puntaje.	Recurrencia de implementación del 40 - 60% del análisis realizado
4	60 - 80% de proporción del puntaje.	Recurrencia de implementación del 60 - 80% del análisis realizado
5	80 - 100% de proporción del puntaje.	Recurrencia de implementación del 80 - 100% del análisis realizado 80 - 100%

Tabla 04. Criterios y definiciones de puntaje

Implementación Histórica: Esfuerzo de implementación			Definiciones
Análisis Cuantitativo			
1	Esfuerzo bajo		La implementación del estándar implica esfuerzo bajo en función de la experiencia de la normativa anterior y corridas realizadas con los proyectos implementados y experiencia técnica.
2	Esfuerzo medio - bajo		La implementación del estándar implica esfuerzo medio - bajo en función de la experiencia de la normativa anterior y corridas realizadas con los proyectos implementados y experiencia técnica.
3	Esfuerzo medio		La implementación del estándar implica esfuerzo medio en función de la experiencia de la normativa anterior y corridas realizadas con los proyectos implementados y experiencia técnica.
4	Esfuerzo medio - alto		La implementación del estándar implica esfuerzo medio - alto en función de la experiencia de la normativa anterior y corridas realizadas con los proyectos implementados y experiencia técnica.
5	Esfuerzo alto		La implementación del estándar implica esfuerzo alto en función de la experiencia de la normativa anterior y corridas realizadas con los proyectos implementados y experiencia técnica.

Tabla 05. Criterios y definiciones de puntaje

Aporte a la sostenibilidad		
Análisis Cuantitativo		Definiciones
1	Impacto bajo	La implementación del estándar tiene un impacto bajo en sostenibilidad.
2	Impacto medio - bajo	La implementación del estándar tiene un impacto medio-bajo en sostenibilidad.
3	Impacto medio	La implementación del estándar tiene un impacto medio en sostenibilidad.
4	Impacto medio - alto	La implementación del estándar tiene un impacto medio-alto en sostenibilidad.
5	Impacto alto	La implementación del estándar tiene un impacto alto en sostenibilidad.

Tabla 06. Criterios y definiciones de puntaje

Esfuerzo de implementación		
Analisis Cuantitativo		
Definiciones		
1	Esfuerzo bajo	La implementación del estándar implica esfuerzo bajo en función del mantenimiento, tramitología, aportes técnicos y medios de verificación.
2	Esfuerzo medio - bajo	La implementación del estándar implica esfuerzo medio - bajo en función del mantenimiento, tramitología y aportes técnicos y medios de verificación.
3	Esfuerzo medio	La implementación del estándar implica esfuerzo medio en función del mantenimiento, tramitología y aportes técnicos y medios de verificación.
4	Esfuerzo medio - alto	La implementación del estándar implica esfuerzo medio - alto en función del mantenimiento, tramitología y aportes técnicos y medios de verificación.
5	Esfuerzo alto	La implementación del estándar implica esfuerzo alto en función del mantenimiento, tramitología y aportes técnicos y medios de verificación.

2. Análisis cuantitativos: Para Escalas Pequeñas, Medianas, Grandes y Extra Grande

Tabla 07. Análisis cuantitativo diferente escalas

PUNTAJE												
ESTÁNDARES PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANA	MTD	Aporte a la sostenibilidad	Implementación Historica	Esfuerzo de implementación según la experiencia	Impacto sobre la inversión P & M	Impacto sobre la inversión G & XG	Esfuerzo de implementación	Sumatoria de la escala valorada				
								ESCALA P	ESCALA M	ESCALA G	ESCALA XG	
Factor de Ajuste	1	1	0,5	0,5	1	1	1					
No.	Estándares Urbanos	Análisis Cuantitativo del 1 al 5										
1	Balcones y Terrazas	1	1	0	0	1	1	1		4,00	4,00	4,00
2	Tratamiento de Acera	1	1	0	0	1	1	3	6,00	6,00	6,00	6,00
3	Densidad Habitacional	1	1	4	1	1	1	1			6,50	6,50
4	Bordes de Quebrada	1	2	0	0	1	1	1	5,00	5,00	5,00	5,00
No.	Estándares Sostenibles											
5	Zanjas de Infiltración	1	2	0	0	1	1	1	5,00	5,00	5,00	5,00
6	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo	1	3	1	3	1	1	1	8,00	8,00	8,00	8,00
7	Porcentaje de agua lluvia retenida	2	4	5	2	2	2	3	14,50	14,50	14,50	14,50
8	Reutilización de agua lluvia	2	5	5	3	2	2	3	16,00	16,00	16,00	16,00
9	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	2	5	5	1	1	1	1	12,00	12,00	12,00	12,00
10	Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	2	5	3	4	3	3	4	17,50	17,50	17,50	17,50
11	Eficiencia en el consumo de energía	2	4	4	1	1	1	2	11,50	11,50	11,50	11,50
12	Generación de energía In-situ	2	2	4	1	2	2	1	9,50	9,50	9,50	9,50
13	Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de acera	3	1	4	1	1	1	1	8,50	8,50	8,50	8,50
14	Diversidad de usos	3	1	3	2	1	1	1		8,50	8,50	8,50
15	Estacionamiento de bicicletas	1	1	4	1	1	1	1	6,50	6,50	6,50	6,50
16	Reducción del número de estacionamientos	2	2	3	2	3	3	1	10,50	10,50	10,50	10,50
17	Materiales sostenibles	1	2	3	1	2	2	2		9,00	9,00	9,00
18	Estructura	1	1	3	2	1	1	1		6,50	6,50	6,50
19	Gestión integral de residuos	1	3	3	2	1	1	2		9,50	9,50	9,50
20	Planes de mantenimiento	1	1	3	2	1	1	1	6,50	6,50	6,50	6,50
21	Cobertura vegetal	2	4	3	3	1	1	3	13,00	13,00	13,00	13,00
22	Aporte a los espacios públicos de recreación	1	2	0	0	1	1	2	6,00	6,00	6,00	6,00
23	Reflectancia y absortancia	1	1	2	2	1	1	2	7,00	7,00	7,00	7,00
24	Confort térmico	1	1	2	2	2	2	2	8,00	8,00	8,00	8,00
25	Confort lumínico	1	1	2	2	1	1	2		7,00	7,00	7,00
TOTAL								171,00	215,50	222,00	222,00	

3. Transformación de números enteros a valores porcentuales: Escala Pequeña

Tabla 08. Transformación de números enteros a porcentuales

ESTÁNDARES PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANA		Vivienda-hospedaje		Comercio-oficinas		Equipamientos	
		Puntaje	Puntaje extra	Puntaje	Puntaje extra	Puntaje	Puntaje extra
Ponderación		% del peso puntaje escala P	% del peso puntaje extra escala P	% del peso puntaje escala P	% del peso puntaje extra escala P	% del peso puntaje escala P	% del peso puntaje extra escala P
		vivienda-hospedaje	vivienda-hospedaje	comercio-oficinas	comercio-oficinas	equipamientos	equipamientos
No.	Estándares Urbanos						
1	Balcones y Terrazas*				0,00		0,00
2	Tratamiento de Acera*	3,51		3,51	0,00	3,51	0,00
3	Densidad Habitacional			0,00	0,00		0,00
4	Bordes de Quebrada*	2,92		2,92	0,00	2,92	0,00
No.	Estándares Sostenibles						
5	Zanjas de Infiltración*	2,92	6,59	2,92	6,59	2,92	6,59
6	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo*	4,68		4,68	0,00	4,68	0,00
7	Porcentaje de agua lluvia retenida	8,48		8,48	0,00	8,48	0,00
8	Reutilización de agua lluvia	9,36		9,36	0,00	9,36	0,00
9	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	7,02	7,69	7,02	0,00	7,02	0,00
10	Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	10,23	13,19	10,23	13,19	10,23	13,19
11	Eficiencia en el consumo de energía	6,73		6,73	0,00	6,73	0,00
12	Generación de energía In-situ	5,56		5,56	0,00	0,00	0,00
13	Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de ace	4,97		4,97	0,00	0,00	0,00
14	Diversidad de usos			0,00	0,00	0,00	0,00
15	Estacionamiento de bicicletas	3,80		1,90	0,00	1,90	0,00
16	Reducción del número de estacionamientos*	6,14	10,99	6,14	10,99	6,14	0,00
17	Materiales sostenibles			0,00	0,00	0,00	0,00
18	Estructura			0,00	0,00	0,00	0,00
19	Gestión integral de residuos			0,00	0,00	0,00	0,00
20	Planes de mantenimiento	3,80		3,80	0,00	3,80	0,00
21	Cobertura vegetal	7,60	10,99	7,60	10,99	7,60	10,99
22	Aporte a los espacios públicos de recreación*	3,51	9,89	3,51	9,89	3,51	9,89
23	Reflectancia y absortancia	4,09		4,09	0,00	4,09	0,00
24	Confort térmico	4,68		0,00	0,00	0,00	0,00
25	Confort lumínico			0,00	0,00	0,00	0,00
PESO TOTAL		100,00	59,34	93,42	51,65	82,89	40,66

3.1. Transformación de números enteros a valores porcentuales: Escala Mediana

Tabla 09. Transformación de números enteros a porcentuales

ESTÁNDARES PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANA		% del peso puntaje escala M vivienda-hospedaje	% del peso puntaje extra escala M vivienda-hospedaje	% del peso puntaje escala M comercio-oficinas	% del peso puntaje extra escala M comercio-oficinas	% del peso puntaje escala M equipamientos	% del peso puntaje extra escala M equipamientos
No.	Estándares Urbanos						
1	Balcones y Terrazas*	1,86					
2	Tratamiento de Acera*	2,78		2,78		2,78	
3	Densidad Habitacional						
4	Bordes de Quebrada*	2,32		2,32		2,32	
No.	Estándares Sostenibles						
5	Zanjas de Infiltración*	2,32	6,59	2,32	6,59	2,32	6,59
6	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo*	3,71		3,71		3,71	
7	Porcentaje de agua lluvia retenida	6,73		6,73		6,73	
8	Reutilización de agua lluvia	7,42		7,42		7,42	
9	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	5,57	7,69	5,57		5,57	
10	Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	8,12	13,19	8,12	13,19	8,12	13,19
11	Eficiencia en el consumo de energía	5,34		5,34		5,34	
12	Generación de energía In-situ	4,41		4,41			
13	Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de ace	3,94		3,94			
14	Diversidad de usos	3,94	7,69	3,94	7,69		
15	Estacionamiento de bicicletas	3,02		1,51		1,51	
16	Reducción del número de estacionamientos*	4,87	10,99	4,87	10,99	4,87	
17	Materiales sostenibles	4,18	9,89	4,18	9,89	4,18	9,89
18	Estructura	3,02	13,19	3,02	13,19	3,02	13,19
19	Gestión integral de residuos	4,41	9,89	4,41	9,89	4,41	9,89
20	Planes de mantenimiento	3,02		3,02		3,02	
21	Cobertura vegetal	6,03	10,99	6,03	10,99	6,03	10,99
22	Aporte a los espacios públicos de recreación*	2,78	9,89	2,78	9,89	2,78	9,89
23	Reflectancia y absortancia	3,25		3,25		3,25	
24	Confort térmico	3,71		0,00		0,00	
25	Confort lumínico	3,25		3,25		3,25	
PESO TOTAL		100,00	100,00	92,92	92,31	80,63	73,63

3.2. Transformación de números enteros a valores porcentuales: Escala Grande

Tabla 10. Transformación de números enteros a porcentuales

ESTÁNDARES PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANA		% del peso puntaje escala G vivienda-hospedaje	% del peso puntaje extra escala G vivienda-hospedaje	% del peso puntaje escala G comercio-oficinas	% del peso puntaje extra escala G comercio-oficinas	% del peso puntaje escala G equipamientos	% del peso puntaje extra escala G equipamientos
No.	Estándares Urbanos						
1	Balcones y Terrazas*	1,80				0,00	0,00
2	Tratamiento de Acera*	2,70		2,70		2,70	0,00
3	Densidad Habitacional	2,93				0,00	0,00
4	Bordes de Quebrada*	2,25		2,25		2,25	0,00
No.	Estándares Sostenibles						
5	Zanjas de Infiltración*	2,25	6,59	2,25	6,59	2,25	6,59
6	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo*	3,60		3,60		3,60	0,00
7	Porcentaje de agua lluvia retenida	6,53		6,53		6,53	0,00
8	Reutilización de agua lluvia	7,21		7,21		7,21	0,00
9	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	5,41	7,69	5,41		5,41	0,00
10	Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	7,88		7,88		7,88	0,00
11	Eficiencia en el consumo de energía	5,18		5,18		5,18	0,00
12	Generación de energía In-situ	4,28		4,28		0,00	0,00
13	Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de acera	3,83		3,83		0,00	0,00
14	Diversidad de usos	3,83	7,69	3,83	7,69	0,00	0,00
15	Estacionamiento de bicicletas	2,93		1,46		1,46	0,00
16	Reducción del número de estacionamientos*	4,73	10,99	4,73	10,99	4,73	0,00
17	Materiales sostenibles	4,05	9,89	4,05	9,89	4,05	9,89
18	Estructura	2,93	13,19	2,93	13,19	2,93	13,19
19	Gestión integral de residuos	4,28	9,89	4,28	9,89	4,28	9,89
20	Planes de mantenimiento	2,93		2,93		2,93	0,00
21	Cobertura vegetal	5,86	10,99	5,86	10,99	5,86	10,99
22	Aporte a los espacios públicos de recreación*	2,70	9,89	2,70	9,89	2,70	9,89
23	Reflectancia y absorción	3,15		3,15		3,15	0,00
24	Confort térmico	3,60				0,00	0,00
25	Confort lumínico	3,15		3,15		3,15	0,00
PESO TOTAL		100,00	86,81	90,20	79,12	78,27	60,44

3.3 Transformación de números enteros a valores porcentuales: Escala Extra Grande

Tabla 11. Transformación de números enteros a porcentuales

ESTÁNDARES PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANA		% del peso puntaje escala XG	% del peso puntaje extra escala XG	% del peso puntaje escala XG	% del peso puntaje extra escala XG	% del peso puntaje escala XG	% del peso puntaje extra escala XG
No.	Estándares Urbanos						
1	Balcones y Terrazas*	1,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Tratamiento de Acera*	2,70	0,00	2,70	0,00	2,70	0,00
3	Densidad Habitacional	2,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Bordes de Quebrada*	2,25	0,00	2,25	0,00	2,25	0,00
No.	Estándares Sostenibles						
5	Zanjas de Infiltración*	2,25	6,59	2,25	6,59	2,25	6,59
6	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo*	3,60	0,00	3,60	0,00	3,60	0,00
7	Porcentaje de agua lluvia retenida	6,53	0,00	6,53	0,00	6,53	0,00
8	Reutilización de agua lluvia	7,21	0,00	7,21	0,00	7,21	0,00
9	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	5,41	7,69	5,41	0,00	5,41	0,00
10	Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	7,88	0,00	7,88	0,00	7,88	0,00
11	Eficiencia en el consumo de energía	5,18	0,00	5,18	0,00	5,18	0,00
12	Generación de energía In-situ	4,28	0,00	4,28	0,00	0,00	0,00
13	Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de acera	3,83	0,00	3,83	0,00	0,00	0,00
14	Diversidad de usos	3,83	7,69	3,83	7,69	0,00	0,00
15	Estacionamiento de bicicletas	2,93	0,00	1,46	0,00	1,46	0,00
16	Reducción del número de estacionamientos*	4,73	10,99	4,73	10,99	4,73	0,00
17	Materiales sostenibles	4,05	9,89	4,05	9,89	4,05	9,89
18	Estructura	2,93	13,19	2,93	13,19	2,93	13,19
19	Gestión integral de residuos	4,28	9,89	4,28	9,89	4,28	9,89
20	Planes de mantenimiento	2,93	0,00	2,93	0,00	2,93	0,00
21	Cobertura vegetal	5,86	10,99	5,86	10,99	5,86	10,99
22	Aporte a los espacios públicos de recreación*	2,70	9,89	2,70	9,89	2,70	9,89
23	Reflectancia y absortancia	3,15	0,00	3,15	0,00	3,15	0,00
24	Confort térmico	3,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Confort lumínico	3,15	0,00	3,15	0,00	3,15	0,00
PESO TOTAL		100,00	86,81	90,20	79,12	78,27	60,44

4. Distribución del puntaje: Escala Pequeña

Tabla 12. Distribución del puntaje

ESTÁNDARES PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANA		Vivienda-hospedaje		Comercio-oficinas		Equipamientos		
		Puntaje escala P	Puntaje Extra escala P	Puntaje escala P	Puntaje Extra escala P	Puntaje escala P	Puntaje Extra escala P	
		vivienda-hospedaje	vivienda-hospedaje	comercio-oficinas	comercio-oficinas	equipamientos	equipamientos	
No.	Estándares Urbanos	Estándares Urbanos						
1	Balcones y Terrazas*							
2	Tratamiento de Acera*	3,16		3,38		3,81		
3	Densidad Habitacional							
4	Bordes de Quebrada*	2,63		2,82		3,17		
No.	Estándares Sostenibles	Estándares Sostenibles						
5	Zanjas de Infiltración*	2,63	1,11	2,82	1,28	3,17	1,62	
6	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo*	4,21		4,51		5,08		
7	Porcentaje de agua lluvia retenida	7,63		8,17		9,21		
8	Reutilización de agua lluvia	8,42		9,01		10,16		
9	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	6,32	1,30	6,76		7,62		
10	Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	9,21	2,22	9,86	2,55	11,11	3,24	
11	Eficiencia en el consumo de energía	6,05		6,48		7,30		
12	Generación de energía In-situ	5,00		5,35				
13	Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de	4,47		4,79				
14	Diversidad de usos							
15	Estacionamiento de bicicletas	3,42		1,83		2,06		
16	Reducción del número de estacionamientos*	5,53	1,85	5,92	2,13	6,67		
17	Materiales sostenibles							
18	Estructura							
19	Gestión integral de residuos							
20	Planes de mantenimiento	3,42		3,66		4,13		
21	Cobertura vegetal	6,84	1,85	7,32	2,13	8,25	2,71	
22	Aporte a los espacios públicos de recreación*	3,16	1,67	3,38	1,91	3,81	2,43	
23	Reflectancia y absorción	3,68		3,94		4,45		
24	Confort térmico	4,21						
25	Confort lumínico							
PESO TOTAL		90,00	10,00	90,00	10,00	90,00	10,00	
		/90	/10	/90	/10	/90	/10	
		/100		/100		/100		

4.1 Distribución del puntaje: Escala Mediana

Tabla 13. Distribución del puntaje

ESTÁNDARES PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANA		Vivienda-hospedaje		Comercio-oficinas		Equipamientos	
		Puntaje escala M vivienda-hospedaje	Puntaje Extra escala M vivienda-hospedaje	Puntaje escala M comercio-oficinas	Puntaje Extra escala M comercio-oficinas	Puntaje escala M equipamientos	Puntaje Extra escala M equipamientos
No.	Estándares Urbanos						
1	Balcones y Terrazas*	1,67					
2	Tratamiento de Acera*	2,51		2,70		3,11	
3	Densidad Habitacional						
4	Bordes de Quebrada*	2,09		2,24		2,58	
No.	Estándares Sostenibles						
5	Zanjas de Infiltración*	2,09	0,65	2,24	0,71	2,58	0,90
6	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo*	3,34		3,60		4,14	
7	Porcentaje de agua lluvia retenida	6,06		6,52		7,51	
8	Reutilización de agua lluvia	6,68		7,19		8,29	
9	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	5,01	0,77	5,39		6,22	
10	Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	7,31	1,32	7,87	1,43	9,07	1,79
11	Eficiencia en el consumo de energía	4,80		5,17		5,96	
12	Generación de energía In-situ	3,97		4,27			
13	Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de	3,55		3,82			
14	Diversidad de usos	3,55	0,77	3,82	0,83		
15	Estacionamiento de bicicletas	2,71		1,46		1,68	
16	Reducción del número de estacionamientos*	4,39	1,10	4,72	1,19	5,44	
17	Materiales sostenibles	3,76	0,99	4,04	1,07	4,66	1,34
18	Estructura	2,71	1,32	2,92	1,43	3,37	1,79
19	Gestión integral de residuos	3,97	0,99	4,27	1,07	4,92	1,34
20	Planes de mantenimiento	2,71		2,92		3,37	
21	Cobertura vegetal	5,43	1,10	5,84	1,20	6,73	1,49
22	Aporte a los espacios públicos de recreación*	2,51	0,99	2,70	1,07	3,11	1,35
23	Reflectancia y absortancia	2,92		3,15		3,63	
24	Confort térmico	3,34					
25	Confort lumínico	2,92		3,15		3,63	
PESO TOTAL		90,00	10,00	90,00	10,00	90,00	10,00
		/90	/10	/90	/10	/90	10
			/100		/100		/100

4.2 Distribución del puntaje: Escala Grande

Tabla 14. Distribución del puntaje

ESTÁNDARES PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANA		Vivienda-hospedaje		Comercio-oficinas		Equipamientos	
		Puntaje escala G	Puntaje Extra escala G	Puntaje escala G	Puntaje Extra escala G	Puntaje escala G	Puntaje Extra escala G
		vivienda- hospedaje	vivienda- hospedaje	comercio-oficinas	comercio-oficinas	equipamientos	equipamientos
No.	Estándares Urbanos						
1	Balcones y Terrazas*	1,62					
2	Tratamiento de Acera*	2,43		2,70		3,11	
3	Densidad Habitacional	2,63					
4	Bordes de Quebrada*	2,03		2,24		2,58	
No.	Estándares Sostenibles						
5	Zanjas de Infiltración*	2,03	0,76	2,24	0,83	2,58	1,08
6	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo*	3,24		3,59		4,14	
7	Porcentaje de agua lluvia retenida	5,88		6,52		7,51	
8	Reutilización de agua lluvia	6,49		7,19		8,29	
9	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	4,86	0,88	5,39		6,21	
10	Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	7,09		7,86		9,06	
11	Eficiencia en el consumo de energía	4,66		5,17		5,96	
12	Generación de energía In-situ	3,85		4,27		0,00	
13	Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de acera	3,45		3,82			
14	Diversidad de usos	3,45	0,88	3,82	0,97		
15	Estacionamiento de bicicletas	2,63		1,46		1,68	
16	Reducción del número de estacionamientos*	4,26	1,27	4,72	1,39	5,44	
17	Materiales sostenibles	3,65	1,14	4,04	1,25	4,66	1,64
18	Estructura	2,63	1,52	2,92	1,67	3,37	2,18
19	Gestión integral de residuos	3,85	1,14	4,27	1,25	4,92	1,64
20	Planes de mantenimiento	2,64		2,92		3,37	
21	Cobertura vegetal	5,28	1,27	5,86	1,39	6,75	1,82
22	Aporte a los espacios públicos de recreación*	2,43	1,14	2,70	1,25	3,11	1,64
23	Reflectancia y absorción	2,84		3,15		3,63	
24	Confort térmico	3,24					
25	Confort lumínico	2,84		3,15		3,63	
PESO TOTAL		90,00	10,00	90,00	10,00	90,0	10,0
		/90	/10	/90	/10	/90	/10
			/100		/100		/100

4.3 Distribución del puntaje: Escala Extra Grande

Tabla 015. Distribución del puntaje

ESTÁNDARES PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANA		Vivienda-hospedaje		Comercio-oficinas		Equipamientos	
		Puntaje escala XG	Puntaje Extra escala XG	Puntaje escala XG	Puntaje Extra escala XG	Puntaje escala XG	Puntaje Extra escala XG
		vivienda-	vivienda-	comercio-	comercio-	equipamientos	equipamientos
No.	Estándares Urbanos	Estándares Urbanos					
1	Balcones y Terrazas*	1,62					
2	Tratamiento de Acera*	2,43		2,70		3,11	
3	Densidad Habitacional	2,64					
4	Bordes de Quebrada*	2,03		2,24		2,58	
No.	Estándares Sostenibles	Estándares Sostenibles					
5	Zanjas de Infiltración*	2,03	0,76	2,24	0,83	2,58	1,08
6	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo*	3,24		3,60		4,14	
7	Porcentaje de agua lluvia retenida	5,88		6,52		7,51	
8	Reutilización de agua lluvia	6,49		7,19		8,29	
9	Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua	4,86	0,88	5,39		6,21	
10	Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	7,09		7,87		9,06	
11	Eficiencia en el consumo de energía	4,66		5,17		5,96	
12	Generación de energía In-situ	3,85		4,27		0,00	
13	Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de acera	3,45		3,82			
14	Diversidad de usos	3,45	0,88	3,82	0,97		
15	Estacionamiento de bicicletas	2,63		1,46		1,68	
16	Reducción del número de estacionamientos*	4,26	1,27	4,72	1,39	5,44	
17	Materiales sostenibles	3,65	1,14	4,04	1,25	4,66	1,64
18	Estructura	2,63	1,52	2,92	1,67	3,37	2,18
19	Gestión integral de residuos	3,85	1,14	4,27	1,25	4,92	1,64
20	Planes de mantenimiento	2,64		2,92		3,37	
21	Cobertura vegetal	5,27	1,27	5,84	1,39	6,75	1,82
22	Aporte a los espacios públicos de recreación*	2,43	1,14	2,70	1,25	3,11	1,64
23	Reflectancia y absorción	2,84		3,15		3,63	
24	Confort térmico	3,24					
25	Confort lumínico	2,84		3,15		3,63	
PESO TOTAL		90,00	10,00	90,00	10,00	90,00	9,99
		/90	/10	/90	/10	/90	/10
		/100		/100		/100	



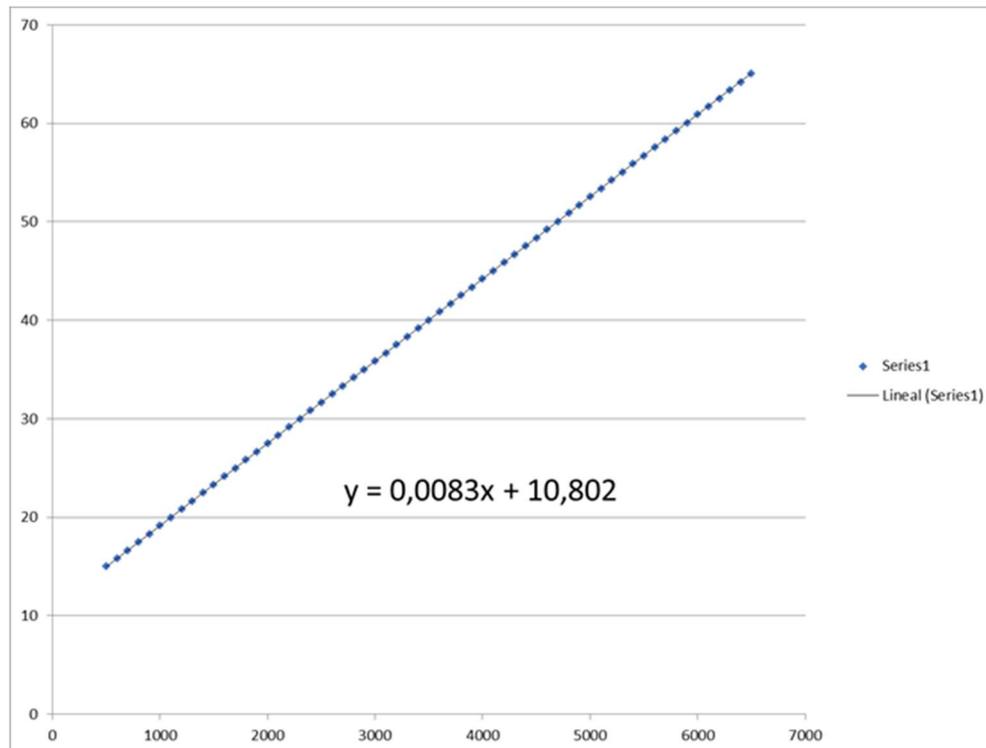
5. Puntaje: (eje “X” el área útil máxima de veinte mil metros cuadrados (20.000 m2), y en el eje “Y” la valoración del puntaje de cero (0) a ochenta (80))

Tabla 016. Puntaje de acuerdo a los metros cuadrados

Área útil	PUNTAJE	Área útil	PUNTAJE	Área útil	PUNTAJE
100	15,00	6700	65,22	13400,00	72,67
200	15,78	6800	65,33	13500	72,78
300	16,56	6900	65,44	13600	72,89
400	17,34	7000	65,56	13700	73,00
500	18,12	7100	65,67	13800	73,11
600	18,90	7200	65,78	13900	73,22
700	19,68	7300	65,89	14000	73,33
800	20,46	7400	66,00	14100	73,44
900	21,24	7500	66,11	14200	73,56
1000	22,02	7600	66,22	14300	73,67
1100	22,80	7700	66,33	14400	73,78
1200	23,58	7800	66,44	14500	73,89
1300	24,36	7900	66,56	14600	74,00
1400	25,14	8000	66,67	14700	74,11
1500	25,92	8100	66,78	14800	74,22
1600	26,70	8200	66,89	14900	74,33
1700	27,48	8300	67,00	15000	74,44
1800	28,26	8400	67,11	15100	74,56
1900	29,04	8500	67,22	15200	74,67
2000	29,82	8600	67,33	15300	74,78
2100	30,60	8700	67,44	15400	74,89
2200	31,38	8800	67,56	15500	75,00
2300	32,16	8900	67,67	15600	75,11
2400	32,94	9000	67,78	15700	75,22
2500	33,72	9100	67,89	15800	75,33
2600	34,50	9200	68,00	15900	75,44
2700	35,28	9300	68,11	16000	75,56
2800	36,06	9400	68,22	16100	75,67
2900	36,84	9500	68,33	16200	75,78
3000	37,62	9600	68,44	16300	75,89
3100	38,40	9700	68,56	16400	76,00
3200	39,18	9800	68,67	16500	76,11
3300	39,96	9900	68,78	16600	76,22
3400	40,74	10000	68,89	16700	76,33
3500	41,52	10100	69,00	16800	76,44
3600	42,30	10200	69,11	16900	76,56
3700	43,08	10300	69,22	17000	76,67
3800	43,86	10400	69,33	17100	76,78
3900	44,64	10500	69,44	17200	76,89
4000	45,42	10600	69,56	17300	77,00
4100	46,20	10700	69,67	17400	77,11
4200	46,98	10800	69,78	17500	77,22
4300	47,76	10900	69,89	17600	77,33
4400	48,54	11000	70,00	17700	77,44
4500	49,32	11100	70,11	17800	77,56
4600	50,10	11200	70,22	17900	77,67
4700	50,88	11300	70,33	18000	77,78
4800	51,66	11400	70,44	18100	77,89
4900	52,44	11500	70,56	18200	78,00
5000	53,22	11600	70,67	18300	78,11
5100	54,00	11700	70,78	18400	78,22
5200	54,78	11800	70,89	18500	78,33
5300	55,56	11900	71,00	18600	78,44
5400	56,34	12000	71,11	18700	78,56
5500	57,12	12100	71,22	18800	78,67
5600	57,90	12200	71,33	18900	78,78
5700	58,68	12300	71,44	19000	78,89
5800	59,46	12400	71,56	19100	79,00
5900	60,24	12500	71,67	19200	79,11
6000	61,02	12600	71,78	19300	79,22
6100	61,80	12700	71,89	19400	79,33
6200	62,58	12800	72,00	19500	79,44
6300	63,36	12900	72,11	19600	79,56
6400	64,14	13000	72,22	19700	79,67
6500	64,92	13100	72,33	19800	79,78
PUNTAJE ESCALA EXTRA GRANDE		13200	72,44	19900	79,89
6600	65,11	13300,00	72,56	20000	80,00

6. Fórmula de cálculo para puntaje mínimo en edificaciones de hasta 6 500,00 m² de área útil

Imagen 02. Ecuación lineal de Puntaje.



$$\text{Puntaje} = 0.00835 * \text{Área útil} * 10.80$$

- Si el área útil de la edificación es mayor a 6,500.00 m², se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{Puntaje} = ((\text{AUT} - 6500) * 0.001111111) + 65$$

ANEXO No. 7 “MESAS AMPLIADA DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD” AL INFORME TÉCNICO - JURÍDICO DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT
Y VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO AMPLIADAS

MESA 5. ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

TEMAS:

- Regla técnica de aplicación del estándar para suelo de clasificación Urbano: Urbanos - Sostenibles

AÑO: 2022

MES: SEPTIEMBRE

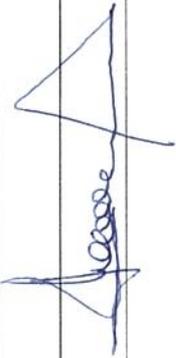
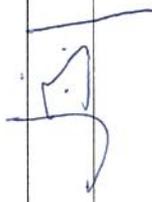
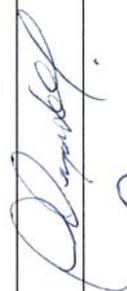
DÍA: JUEVES 1

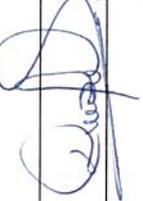
LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 16:30

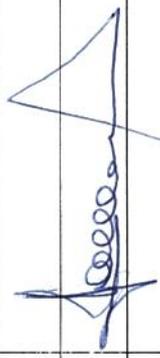
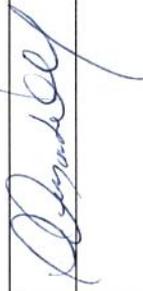
N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1		Sr. Bernardo Abad Merchán			
2		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
3		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
4		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
5	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
6		Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
7		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
8		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
9		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
10		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
11		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			
12		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
13		Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García			
14		Sr. Fernando Mauricio Morales Enriquez			
15		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
16	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Orlando Toshio Núñez Acurio			
17		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar			
18		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro			
19		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
20		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
21		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
22		Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
23		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez			
24	SILLA VACÍA	Sr. Wilson Patricio Montaño Tapia			
25		Sra/Srta. Alejandra Desirée Lasso Mafla			
26		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
27	ENTIDAD COLABORADORA -CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			
28	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
29	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal		EDISON VERA	
30	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tufiño			
31	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo		Miguel Chavez	
32	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		VERONICA OREA	
33	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguez Paredes		Wancy Jimenez	
34	AZ IMANIUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Imerino			
35	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo			
36	AET LA MARISCAL VACA	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
37	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justinne García Ari		David Pila	
38	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
39	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya		Fabian Saffin	
40	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano			
41	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera			
42	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA		SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	STHV-DMQ-2022
MESAS DE TRABAJO AMPLIADAS			
MESA 6. ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD			
TEMAS:			
<ul style="list-style-type: none"> • Regla técnica de aplicación del estándar para suelo de clasificación Urbano: Sostenibles • Regla técnica de aplicación del estándar para suelo de clasificación Rural: Rural - Sostenibles 			
AÑO: 2022	MES: SEPTIEMBRE	DÍA: VIERNES 2	
LUGAR: STHV	HORA INICIO: 14:00	HORA FIN: 16:30	

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Bernardo Abad Merchán			
2		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
3		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
4		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
5		Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
6		Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chalá Reinoso			
7		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
8		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
9		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
10		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			
11		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			
12		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
13		Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García			
14		Sr. Fernando Mauricio Morales Enríquez			
15	DESPACHO CONCEJALES	Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
16		Sr. Orlando Toshio Núñez Acurio			
17		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar		Emilia Brito	
18		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro			
19		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
20		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
21		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
22		Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
23		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez		Jose Luis Sarras	
24	SILLA VACÍA	Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			
25		Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Mafía			
26		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
27	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero		Pablo Hejo	

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
28	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez		<i>Aurifay</i>	<i>Marta Baez</i>
29	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal			
30	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tufiño			
31	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo	<i>stingay</i>	<i>Miguel Chavez</i>	<i>[Signature]</i>
32	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		<i>Veronica Diaz</i>	<i>[Signature]</i>
33	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguez Paredes		<i>Nancy Jimenez</i>	<i>[Signature]</i>
34	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino			
35	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo			
36	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			<i>[Signature]</i>
37	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lidia Justinne García Ari		<i>David Pila</i>	
38	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
39	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya			
40	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano			
41	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera			
42	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA

SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y
VIVIENDA

STHV-DMQ-2022

MESAS DE TRABAJO – REVISIÓN OBSERVACIONES RAS

TEMA: MESA 5 - Instrumentos de planeamiento territorial: Tratamientos y Estándares Urbanísticos / Espacio Público

AÑO: 2022

MES: SEPTIEMBRE

DÍA: 05

LUGAR: STHV

HORA INICIO: 14:00

HORA FIN: 17:00

Nº	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1	DESPACHO ALCALDÍA	Sr. Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo			
2		Sr. Bernardo Abad Merchán			
3		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
4		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
5		Sr. Juan Manuel Carrión Domagán			
6	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
7		Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
8		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
9		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
10		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
11		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			

SECRETARÍA

Administración Zonal Quintambo

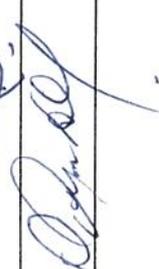
VERONICA COVA

Anzi Lucio Lopez

DETALLE

CRISTIAN ROSARIO

2

12	Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			
13	Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
14	Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García			
15	Sr. Fernando Mauricio Morales Enríquez			
16	Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
17	Sr. Orlando Toshiro Núñez Acurio			
18	Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar			
19	Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro			
20	Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
21	Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
22	Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
23	Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
24	Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez			
25	Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			
26	Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Mafla			
27	Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
28	ENTIDAD COLABORADORA - CAE			PRO DESA
29	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA			 Edison Yépez

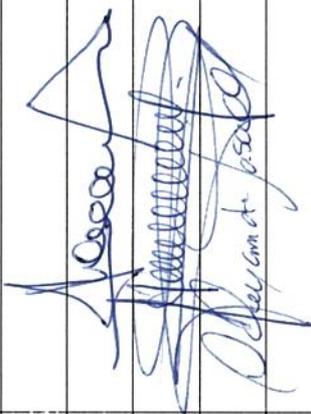
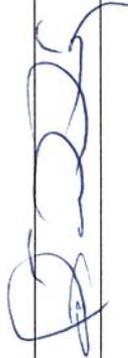
PRECURADURA

EDISON YÉPEZ



Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA		SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	STHV-DMQ-2022
HÁBITAT Y VIVIENDA		MESAS DE TRABAJO AMPLIADAS	
MESA 5. ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD			
TEMAS:			
<ul style="list-style-type: none"> Regla técnica de aplicación del estándar para suelo de clasificación Urbano: Urbanos - Sostenibles 			
AÑO: 2022	MES: SEPTIEMBRE	DÍA: 6, MARTES	
LUGAR: STHV	HORA INICIO: 14:00	HORA FIN: 16:30	

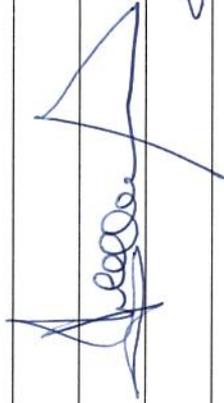
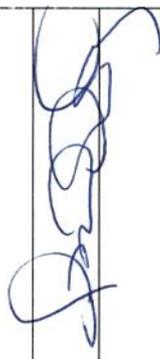
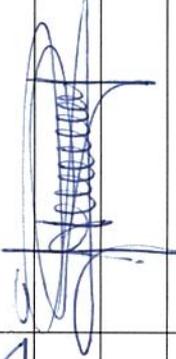
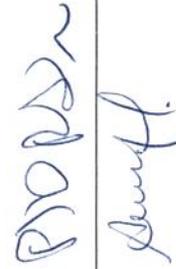
N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1		Sr. Bernardo Abad Merchán			
2		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
3		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
4		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
5	DESPACHO	Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
6	CONCEJALES	Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
7		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
8		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
9		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
10		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
11		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			
12		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
13		Sra/Srta. Analía Cecilia Ledesma García			
14		Sr. Fernando Mauricio Morales Enríquez			
15		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
16	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Oriando Ioshiro Nuñez Acurio			
17		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar			
18		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro			
19		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
20		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
21		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
22		Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
23		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez			
24	SILLA VACÍA	Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			
25		Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Mafía			
26		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
27	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			
28	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásquez			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
29	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal			
30	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tufiño			
31	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo			
32	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera		BENIGNA COVA	
33	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguez Paredes		Nancy Jiménez	
34	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Mierino			
35	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo			
36	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
37	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justinne García Ari			
38	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
39	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya		Fabian Larin	1709348622
40	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano		Ana Lucia Coza	
41	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera			
42	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

Secretaría de TERRITORIO HÁBITAT Y VIVIENDA		SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	STHV-DMQ-2022
MESAS DE TRABAJO AMPLIADAS			
MESA 5. ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD			
TEMAS:			
<ul style="list-style-type: none"> Regla técnica de aplicación del estándar para suelo de clasificación Urbano: Urbanos - Sostenibles 			
AÑO: 2022		MES: SEPTIEMBRE	DÍA: MIÉRCOLES 7
LUGAR: STHV		HORA INICIO: 14:00	HORA FIN: 16:30

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
1		Sr. Bernardo Abad Merchán			
2		Sr. René Patricio Bedón Garzón			
3		Sra/Srta. Cecilia Soledad Benítez Burgos			
4		Sr. Juan Manuel Carrión Barragán			
5	DESPACHO	Sr. Santiago Omar Cevallos Patino			
6	CONCEJALES	Sra/Srta. Gissela Elizabeth Chala Reinoso			
7		Sr. Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi			
8		Sra/Srta. Luz Elena Coloma Escobar			
9		Sr. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro			
10		Sr. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
11		Sra/Srta. Andrea Hidalgo Maldonado			
12		Sra/Srta. María Paulina Izurieta Molina			
13		Sra/Srta. Analia Cecilia Ledesma García			
14		Sr. Fernando Mauricio Morales Enríquez			
15		Sra/Srta. Amparito de Lourdes Narváez López			
16	DESPACHO CONCEJALES	Sr. Oriando Ioshiro Nuñez Acurio			
17		Sra/Srta. Blanca María Paucar Paucar			
18		Sr. Luis Eucevio Reina Chamorro			
19		Sr. Luis Humberto Robles Pusda			
20		Sra/Srta. Mónica Sandoval Campoverde			
21		Sra/Srta. Brith Catherine Vaca Chicaiza			
22		Sr. Gustavo Hernán Fierro Obando			
23		Sr. Hernán Oswaldo Mejía Narváez			
24	SILLA VACÍA	Sr. Wilson Patricio Montalvo Tapia			
25		Sra/Srta. Alejandra Desirée Iasso Mafía			
26		Sra/Srta. María del Cisne Gualán Sosoranga			
27	ENTIDAD COLABORADORA - CAE	Sr. Felipe Xavier Corral Cordero			
28	ENTIDAD COLABORADORA - DESINTECSA	Sr. Luis Alfonso Flores Vásconez			

N°	INSTITUCIÓN/ ENTIDAD	NOMBRE ASISTENTE	FIRMA	DELEGADO	FIRMA
29	PROCURADURÍA	Sr. Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal			
30	SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Sra/Srta. Ileana Gisel Paredes Tufiño			
31	OPERADOR URBANO	Sra/Srta. María Cristina Gómezjurado Jaramillo			
32	SGCTPC	Sra/Srta. Vanessa Carolina Velásquez Rivera			
33	AZ EUGENIO ESPEJO	Sra/Srta. Gina Gabriela Yanguez Paredes			
34	AZ MANUELA SAENZ	Sra/Srta. Cristina Reyes Merino			
35	AZ CALDERÓN	Sra/Srta. Ana María Sánchez Castillo			
36	AET LA MARISCAL	Sra/Srta. Amparo del Carmen Córdova Vaca			
37	AZ ELOY ALFARO	Sra/Srta. Lida Justinne García Ari			
38	AZ LA DELICIA	Sra/Srta. Laura Vanessa Flores Arias			
39	AZ TUMBACO	Sr. Pablo Andrés Játiva Moya			
40	AZ QUITUMBE	Sr. Juan Gabriel Guerrero Camposano			
41	AZ VALLE DE LOS CHILLOS	Sra/Srta. Mercy Nardelia Lara Rivera			
42	DM SERVICIOS CIUDADANOS	Sr. Henry Guillermo Reyes Torres			

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
REGLA TÉCNICA A: APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANA						
Introducción	<p>2.1 CONSIDERACIONES DEL ESTÁNDAR</p> <p>La Aplicabilidad de los estándares que componen la regla técnica de edificabilidad se encuentra diferenciada en función de tres condiciones propias de cada proyecto: el tipo de edificabilidad, la escala y el tipo de uso de la edificación.</p>	<p>* Se podría colocar, edificabilidad básica o máxima, escala de edificación y actividad económica y/o uso de suelo previsto.</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>La Aplicabilidad de los estándares que componen la regla técnica de edificabilidad se encuentra diferenciada en función de tres condiciones propias de cada proyecto: el tipo de edificabilidad, la escala de la edificación y el tipo de uso de la edificación.</p> <p>Aclaración:</p> <p>* Se acoge únicamente el complemento en la escala. Escala de la edificación. Los tres aspectos están relacionados a los títulos de las secciones, en la primera se retoma la explicación de edificabilidad y se explica a qué se refieren los tipos. * El uso de la edificación no es lo mismo que actividad económica ni uso de suelo, el uso de vivienda no es actividad económica, y el uso de suelo es la asignación que se determina en el PUGS, con el que se identifica las compatibilidades y no refleja el uso propio de la edificación.</p>
	<p>2.1.1 Según el tipo de edificabilidad</p> <p>La presente sección establece las Generalidad para la estructura y aplicación de la regla técnica.</p> <p>La Aplicabilidad de los estándares que componen la regla técnica de edificabilidad se encuentra diferenciada en función de tres condiciones propias de cada proyecto: el tipo de edificabilidad, la escala y el tipo de uso de la edificación.</p>	<p>* ¿Sólo se va a hablar de los estándares del PUGS que contienen regla técnica? algunos contienen, otros no, ¿cuál es el alcance de este instructivo? hay una confusión entre estándares y reglas técnicas.</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>La presente sección establece la estructura de la REGLA TÉCNICA A: APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANA y que contiene aclaraciones y lineamientos para la aplicación de los estándares que componen el Estándar de Edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p>
	<p>2.1.1 Según el tipo de edificabilidad</p> <p>a) Edificabilidad Básica. La edificabilidad básica, la cual es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo y se asigna a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito. Para el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica se debe cumplir con los "estándares mínimos para edificabilidad básica", los cuales son de obligatorio cumplimiento.</p> <p>b) Edificabilidad Máxima El Plan de Uso y Gestión de Suelo define en dos edificabilidades correspondientes a la edificabilidad máxima: i. Edificabilidad General Máxima: es la edificabilidad establecida en la norma, con mayor aprovechamiento constructivo por sobre la edificabilidad básica. ii. Edificabilidad Específica Máxima: es la resultante de la aplicación de los estándares urbanísticos en un lote concreto, la cual no puede ser mayor a la edificabilidad general máxima.</p>	<p>* Se requiere o no se requiere contraprestación?, Para Edificabilidad máxima mismo comentario. * Debería aclararse que la contraprestación es económica es decir COD. Se puede entender que se refiere a contraprestación técnica o la aplicación de estándares máximos * Esta definición está observada en el RAS. * En el RAS se pidió mejorar estas definiciones, estas son las nuevas? cómo quedan?</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>La regla técnica distingue la aplicación de las condiciones del estándar de edificabilidad en función de los tipos de edificabilidad definidos en el Régimen Administrativo del Suelo y asignados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>a) Edificabilidad básica: Para hacer uso del aprovechamiento constructivo que permite la edificabilidad básica, este instrumento identifica las condiciones aplicables que deben que deben ser cumplidas en cada proyecto dentro del apartado Estándar mínimo para edificabilidad básica. b) Edificabilidad máxima: Para hacer uso del aprovechamiento constructivo que permite la edificabilidad general máxima, este instrumento identifica las condiciones aplicables que deben que deben ser cumplidas en cada proyecto dentro de los apartados de Estándar mínimo para edificabilidad máxima, Estándar por Puntaje y Estándar para Puntaje extra, además de las condiciones del apartado de Estándar mínimo para edificabilidad básica. Este documento no identifica condiciones diferenciadas para edificabilidad general máxima y edificabilidad específica máxima, entendiéndose que esta última es la resultante del cumplimiento de las condiciones del estándar de edificabilidad, aplicables a cada proyecto, y demás disposiciones determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, por tanto se referirá únicamente como edificabilidad máxima.</p> <p>Aclaración:</p> <p>La regla técnica pretende aclarar la forma de aplicación del estándar de edificabilidad, más no generar nuevos conceptos.</p>
	<p>2.1.1 Según el tipo de edificabilidad</p> <p>a) Edificabilidad Básica. La edificabilidad básica, la cual es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo y se asigna a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito. Para el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica se debe cumplir con los "estándares mínimos para edificabilidad básica", los cuales son de obligatorio cumplimiento.</p>	<p>* De acuerdo al documento la edificabilidad básica es el aprovechamiento del suelo que se aplica a los lotes en el Distrito Metropolitano de Quito y que los propietarios pueden desarrollar sin requerir una contraprestación, en este caso, si la edificabilidad básica permite el desarrollo de varios pisos en altura y los administrados no están en condiciones económicas o no necesitan construir todos los pisos que les permite la edificabilidad básica, se les va a permitir aprobar y construir una edificabilidad menor? o ¿se va a exigir que se cumpla con la edificabilidad básica?. En el caso que se les permita construir ¿cuál sería el proceso a seguir?.</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>* Ningún administrado está obligado a planificar y construir todo el aprovechamiento permitido, se permitirá construir por debajo del límite del aprovechamiento y no requiere un procedimiento específico para el efecto.</p>

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	2.1.2 Según la escala de la edificación, en el literal a) a) Escala Pequeña (P). Son las edificaciones comprendidas en un rango de 1 a 6 pisos; o con área útil igual o menor a 4,000.00 m2, con un rango de tolerancia de máximo 100m2.	Observación: *Se menciona que la Escala pequeña son "las edificaciones comprendidas en un rango de 1 a 6 pisos; o con área útil igual o menor a 4,000.00 m2, con un rango de tolerancia de máximo 100m2.". Sin embargo, en las tablas correspondientes al capítulo 3 Estándares de Edificabilidad para suelo de clasificación urbana: Estándares urbanos, constan como escala pequeña dos consideraciones una de 500 m2 y la otra de 4 a 6 pisos. Por lo que se debería incluir estas consideraciones en el texto explicativo del literal a).		x		Aclaración: *Se corrigen las tablas, la escala pequeña no tiene diferencia de 4 a 6 pisos. **Se hace una diferenciación para proyectos de hasta los 500m2, en estos proyectos los requerimientos documentales para su aprobación, independiente del estándar de edificabilidad, no son los mismos que proyectos de mayor área útil. son menores en general, y por tanto, bajo esa línea, se hace una distinción al respecto. ***Los rangos de las escalas ya fueron definidos en el PUGS, y esta regla esclarece Aplicabilidad de los estándares.
	2.1.2 Según la escala de la edificación [párrafo 3] En función de las escalas determinadas se establece la Aplicabilidad de las condiciones de los estándares, las cuales, a su vez, también distinguen su Aplicabilidad en función del parámetro determinante para establecer la escala, es decir, que la Aplicabilidad distingue las condiciones que son aplicables cuando el parámetro determinante es la altura de la edificación, y las condiciones que son aplicables cuando el parámetro determinante es el área útil total.	* Redacción sumamente confusa *Se usa de manera indistinta que es parámetro o que es condición en todo el documento, esto se presenta confusiones. * La redacción de este texto es confusa *No es claro si se debe aplicar la escala del más exigente a todo el proyecto si tengo distintas escalas en cada bloque. ¿Qué Puntaje aplica?		x		Aclaración: * Se unificó la palabra condiciones dado que esta es la palabra que se usa en los ítems para indicar el cumplimiento del estándar. Ej. "El proyecto deberá cumplir con las siguientes condiciones para acceder a la edificabilidad máxima." ** En el primer párrafo de la sección se menciona "En función de las escalas determinadas se establece la Aplicabilidad de las condiciones de los estándares, las cuales, a su vez, también distinguen su Aplicabilidad en función del parámetro determinante para establecer la escala lo cual este texto hace mención a que el proyecto aplicará a la escala más exigente, y en el caso de contar con diferentes escalas, se deberá considerar todo el proyecto para la obtención del Puntaje.
	2.1.2 Según la escala de la edificación Texto actual: Si el parámetro determinante para establecer la escala de la edificación es el área útil total y también sobrepasa los 6 pisos de altura, entonces la edificación deberá cumplir tanto con las condiciones de los estándares aplicables por la determinante del área útil total como con las condiciones de los estándares.	*¿Qué es parámetro determinante?. Se podría definir ese concepto. **Aclarar la posibilidad de aplicación de dos escalas a un mismo proyecto. ***Se debe aclarar cómo se tomaría la escala que se aplicaría a todo el proyecto, da lugar a confusiones. ****Aclarar el caso de edificaciones en bloques, se entiende que podría aplicar estándares diferentes para cada bloque.		x		Texto Propuesto: En función de las escalas definidas se establece la Aplicabilidad de las condiciones de los estándares, las cuales, a su vez, también distinguen su Aplicabilidad en función del parámetro por el que se determina la escala, es decir, que la Aplicabilidad distingue las condiciones que son aplicables cuando la escala se determina por el parámetro de altura de la edificación, y las condiciones que son aplicables cuando la escala se determina por el parámetro de área útil total. Si la escala de la edificación se determina por área útil total y sobrepasa los 6 pisos de altura, entonces la edificación deberá cumplir tanto con las condiciones de los estándares aplicables al área útil total como con las condiciones de los estándares aplicables por el número de pisos. En el caso de que el proyecto se componga de más de un bloque constructivo, se debe analizar la escala de cada uno de los bloques, determinado la escala del proyecto en función del bloque constructivo de mayor escala. Aclaración: * No es necesario desarrollar una nueva definición, se ajusta la redacción:
		*No se especifica la escala de 1 a 3 pisos que puedan superar los 500m2. Se asume que los que están fijados como 500m2 son también de 1 a 3 pisos * En este caso como se calcula el nivel de Puntaje que debe cumplir? *Existen conjuntos que superan los 4500m2 y no significan complicaciones urbanas, pero entra en escalas mayores. *Este párrafo se contraponen a la matriz de aplicación, ya que hay parámetros que incluso cuando el proyecto pasa de metraje sólo se aplica en altura (Caso anchos de vías que solo es determinado por pisos).		x		Texto Propuesto: Escala pequeña: ...(definición)... Dentro de esta escala se identifica particularmente la aplicación de las condiciones del estándar a proyectos de hasta 500,00 m2. Aclaración: * Se incluye la explicación de los proyectos de hasta 500m2. En escala pequeña no habrá identificación de condiciones particulares para 1 a 3 pisos o de 4 a 6, se corrigen las tablas referente a esto. * El cálculo del Puntaje se realiza en función del área del proyecto, no hace diferenciación de escalas o número de pisos. * La consideración de conjuntos está solventada con el texto propuesto para la definición de la escala de un proyecto compuesto de más de un bloque constructivo.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	<p>2.1.3 Según los tipos de usos de la edificación</p> <p>En el caso de que se prevean distintos usos en la misma edificación, se debe tener en cuenta que existen condiciones de los estándares cuya Aplicabilidad está formulada en función del área, cantidad de unidades o usuarios correspondientes a cada tipo de uso de edificación; mientras que la Aplicabilidad de otras condiciones está diseñada en función del uso predominante de la edificación, entendiéndose como uso predominante a aquel que, en relación al área útil total de la edificación, le corresponda una proporción mayor respecto de los otros usos.</p>	<p>* Aclarar el caso de edificaciones en bloques, se entiende que podría aplicar estándares diferentes para cada bloque.</p>		x		<p>Texto Propuesto:</p> <p>En el caso de que se prevean distintos usos en la misma edificación o proyectos conformados de varios bloques constructivos, se debe tener en cuenta que existen condiciones de los estándares cuya aplicación se basa en el área útil, cantidad de unidades o cantidad de usuarios correspondientes a cada tipo de uso de edificación, en ese caso, se deberá analizar y calcular el cumplimiento de las condiciones para cada uso de edificación.</p> <p>Por otra parte, existen condiciones cuya aplicación está definida en función del uso predominante de la edificación o proyecto, entendiéndose como uso predominante a aquel que, en relación al área útil total de la edificación o del proyecto, le corresponda una proporción mayor respecto de los otros usos.</p> <p>Aclaración:</p> <p>* Se complementa el texto en la sección 2.4 PASOS PARA APLICACIÓN DEL DOCUMENTO, en el Paso 3. Identificación de el/los tipos de usos de la edificación:</p>
	<p>2.1.3 Según los tipos de usos de la edificación literal a)</p> <p>a) Vivienda y hospedaje</p>	<p>* Se había propuesto que hospedaje se incorpore a comercio y oficinas por la naturaleza del giro de negocio. Si es conveniente, se debería generar un tipo independiente.</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>* En el caso Hospedaje, pese a ser un giro de negocio las características de su diseño se relaciona con viviendas.</p>
	<p>2.1.3 Según los tipos de usos de la edificación</p>	<p>*Comprar edificabilidad ? se hará un estándar de edificabilidad específico?</p> <p>*Esto quiere decir que se generará un estándar de VIS * para edificabilidad máxima? El pug establece que VIS se exonera del pago de cod, pero si puede aplicar a edif máxima.</p> <p>*El estándar es un costo extra, que desmotiva la vivienda VIS VIP, resta la posibilidad de este tipo de vivienda dentro de Quito. Se podría usar el concepto VIS VIP, para potenciar o fomentar la norma (se necesita el aporte del estado por naturaleza)</p> <p>*En el PUGS ya no existe VIP solo VIS. se deberían dar incentivos al VIS (y que incluya VIP también, ampliando el concepto)</p> <p>*Aquí se separan estos conceptos, en otros lados es lo mismo.</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>* Las condiciones del estándar de edificabilidad no son aplicables directamente a proyectos VIS, los proyectos VIS tienen normativa específica determinada por el Gobierno Nacional a través del MIDUVI.</p>
	<p>2.2 Contenido del estándar</p>	<p>* Ampliar la casuística para la presentación de memoria y si se prevé algún tipo de documento para verificar el cumplimiento de estándares, adicional a las tablas de cumplimiento</p> <p>* Detallar cuál es la documentación que respalda el proceso, ya que queda abierto a lo que presente el profesional.</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>*Los medios de verificación se detallan en cada estándar. El texto incluido en el esta sección permite incluir estudios adicionales que no hayan sido incluidos como medios de verificación, y no limitar las posibilidades de implementar estrategias diferentes a las tradicionales, pero deberán estar debidamente respaldadas.</p>
	<p>2.2 Contenido del estándar literal a) Aplicabilidad</p> <p>a) Aplicabilidad: establece la Aplicabilidad que tiene cada estándar en función del tipo de edificabilidad, escala de la edificación y uso(s) de la edificación. Se rige de acuerdo a la tabla de Aplicabilidad incorporada a cada estándar.</p>	<p>* El apéndice del PUGS tiene tablas de Aplicabilidad, sugerimos cambia de nombre</p>		x		<p>Aclaración:</p> <p>Se analizará las posibilidades de nombres.</p>
	<p>2.2 Contenido del estándar literal c) Estándar min para edificabilidad básica</p> <p>c) Estándar mínimo para edificabilidad básica: son condiciones de obligatorio cumplimiento para edificaciones que apliquen a la edificabilidad básica, así como para edificaciones que apliquen a edificabilidad máxima.</p>	<p>* Existe una confusión en cómo se aplica este estándar con las tablas de Aplicabilidad de cada estándar. En algunos casos dice no aplica. Se presta a confusión.</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>c) Estándar mínimo para edificabilidad básica: son condiciones de obligatorio cumplimiento para todas las edificaciones en edificabilidad básica, así como para edificaciones que apliquen a edificabilidad máxima, únicamente para estándares en los que se determinen condiciones de este tipo.</p> <p>* En los estándares que solamente se tiene condiciones para el cumplimiento del estándar mínimo para edificabilidad máxima se incluyó también en las tablas de Aplicabilidad el ítem del estándar mínimo de edificabilidad básica con el el texto de "No aplica" para evitar interpretaciones de que se haya obviado alguna condición y no se haya colocado en el estándar y también para uniformidad de las tablas de Aplicabilidad, bajo este entendimiento se cambia el texto de No aplica por el texto No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica.</p>

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	2.2 Contenido del estándar literal d) Estándar mín para edificabilidad máxima d) Estándar mínimo para edificabilidad máxima: son condiciones de obligatorio cumplimiento para edificaciones que apliquen a la edificabilidad máxima.	* Existe un vacío respecto a la edificabilidad específica máxima. * La exigibilidad es la misma para 1 piso más o 3 pisos más.			x	Aclaración: La edificabilidad específica máxima no está asignada en el PUGS, es la propuesta de cada proyecto resultante del cumplimiento de toda la norma técnica, que incluye al estándar de edificabilidad. Por otra parte, la exigibilidad se diferencia en el Puntaje mínimo requerido para el área útil total de proyecto planificada, a más área más Puntaje se requiere, la exigencia del cumplimiento del Puntaje no se mide por pisos.
	2.2 Contenido del estándar literal e) Estándar para Puntaje e) Estándar para Puntaje: son condiciones de necesario cumplimiento para edificaciones que apliquen a la edificabilidad máxima, que permiten completar el Puntaje requerido para un aprovechamiento constructivo superior al básico, de acuerdo con el sistema de Puntaje.	* Es estándar o es condición * Edificabilidad específica máxima?			x	Aclaración: * Cada estándar contiene condiciones para su cumplimiento. *La edificabilidad específica máxima no está asignada en el PUGS, es la propuesta de cada proyecto resultante del cumplimiento de toda la norma técnica, que incluye al estándar de edificabilidad.
	2.2 Contenido del estándar literal f) Estándar para Puntaje extra f) Estándar para Puntaje extra: son condiciones de necesario cumplimiento para edificaciones que apliquen a la edificabilidad máxima, que otorgan Puntaje adicional a los Puntajes máximos del sistema de Puntaje que permiten completar el Puntaje requerido para un aprovechamiento constructivo superior al básico.	* Aclarar si se puede aplicar a un Puntaje extra independientemente de las estrategias elegidas. * En alguna parte se aclara si se puede aplicar a Puntaje extra si no se aplica al estándar de Puntaje?			x	Texto Propuesto: f) Estándar para Puntaje extra: son condiciones de necesario cumplimiento para edificaciones que apliquen a la edificabilidad máxima que obtiene Puntaje adicional. Estas condiciones pueden ser consecuentes o independientes al cumplimiento de las condiciones del estándar mínimo para edificabilidad máxima y/o del estándar de Puntaje, según se determine en cada condición. Aclaración: * Existen estándares que tienen parámetros únicamente de Puntaje extra, por lo que no hay condiciones para cumplir el estándar de Puntaje. Hay casos en los que las condiciones del estándar de Puntaje extra son consecutivas a las condiciones del estándar de Puntaje, por lo que al cumplir las de Puntaje extra, se cumplen las de Puntaje. En otros casos las de Puntaje extra son independientes del cumplimiento de las de Puntaje. Todo está diferenciado en cada estándar.
	2.2 Contenido del estándar literal i) Medios de verificación i) Medios de verificación: son los documentos y/o información necesaria que el administrado requiere presentar para la verificación del cumplimiento del estándar. Estos medios de verificación pueden corresponder a requisitos generales necesarios para otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística LMU 20 para construcciones mayores. Se verificará, en la mayoría de estándares, en planos arquitectónicos e ingenierías existentes del proyecto.	* Pueden ser ambiguo * No se debería usar un texto así de subjetivo. * Se sugiere eliminar este texto, cada estándar tiene la descripción de los medios de verificación.		x		Texto Propuesto: i) Medios de verificación: son los documentos y/o información necesaria que el administrado debe presentar para la verificación del cumplimiento del estándar. En la mayoría de estándares, los medios de verificación corresponden a planos arquitectónicos y de ingenierías propios del proyecto y otros requisitos documentales para la obtención de la licencia urbanística LMU 20 para construcciones mayores. Aclaración: * El "pueden" se coloca en el texto ya que se hace referencia a que los medios de verificación que se solicita en cada estándar puede ser alguno de los requisitos que se solicita para la obtención de una licencia LMU 20. En este ítem se hace una conceptualización de lo que son los medios de verificación.
	2.2 Contenido del estándar * [párrafo final] Cuando las estrategias presentadas para el cumplimiento de uno o varios estándares se realizan en base estudios hechos por un equipo consultor, academia, u otras fuentes, el proyecto deberá contar con una memoria técnica explicativa, información y documentación que respalde el proceso de investigación y resultados con la correspondiente firma de responsabilidad del profesional a cargo.	*Se usa indistintamente las palabras condiciones, estrategias, estándares, regla técnica, se recomienda unificar * En qué casos se debe presentar memoria? Quién revisa? Cuáles son los requisitos claros? *el proyectista o el equipo consultor *: para casos que no están en la norma * Se debe contar siempre con memorias? Qué respaldo se necesita? Es necesario aún para la pequeña construcción?			x	Aclaración: * Cada tipo de estándar se compone de condiciones. La regla técnica constituye el conjunto de disposiciones que permiten operativizar al estándar de edificabilidad. En este caso, la palabra estrategias se usa puntualmente para referirse a opciones que no estén contempladas en la regla técnica para demostrar el cumplimiento de algún estándar, se da la opción de presentar propuestas debidamente respaldadas. * Toda la documentación es revisada por las entidades colaboradoras.
	2.3 Sistema de Puntaje, tabla 1. Resumen de estándares con asignación de Puntaje y Puntaje extra.	* Se indica que para la edificabilidad básica para todas las escalas se debe cumplir con cuatro estándares mínimos, esto quiere decir que para una construcción de escala media, grande y extragrande que va desde los 7 pisos o área útil mayor a 4000 m2 en adelante van a poder construir sin aplicar los demás estándares. Se sugiere se considere que al ser construcciones que tienen un alto impacto también deberían cumplir con los estándares mínimos de la edificabilidad máxima, o incorporar para estas escalas el cumplimiento de una mayor cantidad de estándares, ya que evidentemente los que podrán realizar las construcciones de esa magnitud serán constructoras o empresas inmobiliarias que deben aportar para que la ciudad mejore. Esta consideración se debería implementar para todos los estándares.			x	Aclaración: * El propósito del cuadro es mostrar qué estándares contienen condiciones mínimas para edificabilidad básica, mínimas para edificabilidad máxima, para Puntaje, y/o Puntaje extra, sin embargo, el detalle de la Aplicabilidad de cada una de las condiciones se detalla en cada estándar, la cual está diferenciada en función de la escala y el tipo de uso de la edificación, y efectivamente, mientras más grande sea la escala, las exigencias de cumplimiento son mayores.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
		*Se debe tener claro para aplicar la definición de edificabilidad máxima específica de acuerdo al PUGS * Es necesario re evaluar los de obligatorio cumplimiento. * No debería ser un estándar de obligatorio cumplimiento. Hay estándares de obligatorio cumplimiento.		x		Aclaración: * Se hará una aclaración en los estándares correspondiente a redistribución de COS que no son de obligatorio cumplimiento, sino que son una opción disponible en edificabilidad básica.
	2.3 Sistema de Puntaje [nota 1] Nota 1: Se podrá aplicar al Puntaje extra únicamente en uno de los dos siguientes estándares; "Proyección de Asoleamiento para forma de ocupación Aislada (A)" o "Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D)", en ningún caso se podrá dar Puntaje extra simultáneamente.	* Esta nota no tiene sentido porque son en predios en ocupaciones diferentes y además cada estándar ya lo dice.	x			Aclaración: * Se elimina la nota.
	2.3 Sistema de Puntaje [fórmula] a. Si el área útil de la edificación es menor o igual a 6,500.00 m2, se aplica la siguiente fórmula: Puntaje= (0.00835*AUT)+10.8 b. Si el área útil de la edificación es mayor a 6,500.00 m2, se aplica la siguiente fórmula: Puntaje= ((AUT * 6500)/0.001111111) + 65	* Colocar título, fórmula para Puntaje requerido para el incremento de edificabilidad y como se aplica el redondeo de decimales. Adicional la aplicación de la segunda fórmula genera un área útil máxima de proyecto en 37,334m2 y dificulta la consecución de puntos para proyecto a partir de 20,000m2. * Habrán tolerancias? * El resultado se redondea? Cuantos decimales se requiere? * El techo puede ser horizontal? Para proyectos extragrandes.		x		Aclaración: * Se incluye el título de una subsección: 2.3.1. Fórmulas de cálculo para Puntaje mínimo * Se incluye el texto: El cálculo del Puntaje mínimo deberá redondearse hasta dos cifras decimales y no se aplicarán rangos de tolerancia. Esto responde a que la asignación de Puntaje incluye dos cifras decimales y el redondeo o tolerancias dificultará identificar el cumplimiento del Puntaje mínimo requerido. * Se incluye el texto: En proyectos a partir de 20 000,00 m2 de área útil en adelante, el Puntaje mínimo requerido será de 80 puntos para todos los casos. Esto responde a que por la naturaleza propia de algunos estándares por Puntaje o Puntaje extra, su aplicación está condicionada a las características propias del entorno.
	2.3 Sistema de Puntaje Dependiendo de la naturaleza del estándar y las condiciones exigidas para asignar Puntaje, estas condiciones estarán sujetas a la situación del lote para poder ser implementadas en los proyectos. Particularmente, la aplicación de los estándares por Puntaje de los estándares "Tratamiento de acera" y "Zanjas de Infiltración" estará condicionada a las características de ancho de acera frentista que tenga el lote. Así mismo, la aplicación del estándar "Borde de quebrada" estará condicionado exclusivamente a lotes que colindan con quebradas.	* Esto quiere decir que el 100% de Puntaje posible cambia en función de si es o no factible aplicar el estándar ¿quien determina si el estándar (zanjas o tratamiento acera) son o no posibles de aplicar? *No es claro este texto. *Idem comentario anterior sobre el uso de los términos.		x		Aclaración: Se incorpora la aclaración que, del total de puntos, el 80% será el requerimiento mínimo para todas las edificaciones de 20 000,00 m2 en adelante. Las propias características del entorno y lote del proyecto definirán si es posible o no aplicar las condiciones de ciertos estándares, en cada caso se determina cómo se verificará si es posible o no aplicarlas.
	2.4 Pasos para la aplicación del documento Paso 1: * Se recomienda además visitar el portal "Tu ciudad en línea" del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, [...] ** Toda edificación que se enmarque en las condiciones de EDIFICABILIDAD BÁSICA debe cumplir de manera obligatoria con los "estándares mínimos para edificabilidad básica". *** Para acceder a las condiciones que establece la EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA, se debe cumplir de manera obligatoria con los "estándares mínimos para edificabilidad básica" y "estándares mínimos para edificabilidad máxima" [...]	* Colocar link tu ciudad en línea * EL portal puede cambiar de nombre con la proxi alcaldía, recomendamos que no se ponga en este sentido, se debe revisar el irm * Esto se puede contraponer con las matrices de cada estándar, ya que hay estándares que marca que no se aplica como mínimo de edif básica? * Esto no es claro en las matrices de Aplicabilidad del estándar ya que dice claramente no aplica en estas matrices.		x		Aclaración: * Se modificará el texto en esta sección para no hacer referencia directa a un sitio web, ya que este podría modificarse. Se reubicará la referencia con el enlace en el anexo bibliográfico al final del documento y también se incluirá en el manual. Aclaración: *Se modificará el texto en esta sección para no hacer referencia directa a un sitio web, ya que este podría modificarse. Se reubicará la referencia con el enlace en el anexo bibliográfico al final del documento y también se incluirá en el manual. *Se cambia el texto de No aplica por el texto No existen condiciones establecidas para Edificabilidad básica o para Edificabilidad máxima según sea el caso.
	2.4 Pasos para la aplicación del documento Paso 2: [...] Por ejemplo, si un edificio no sobrepasa los seis pisos de altura, que es el límite en altura de pisos de la escala pequeña, pero sobrepasa los 4,000.00 m2, que es el límite de área útil para escala pequeña, entonces ya no se incluye dentro de la escala pequeña, y en función del área útil total deberá identificarse si corresponde a escala media, grande o extra grande. Así mismo, si un proyecto no sobrepasa los 4,000.00 m2, que es el límite de área útil para escala pequeña, pero	* En el ejemplo indicar que sobrepasa los 4100m2 (tolerancia) y por lo tanto corresponde a escala media	x			Texto Propuesto: [...] Por ejemplo, si un edificio no sobrepasa los seis pisos de altura, que es el límite en altura de pisos de la escala pequeña, pero sobrepasa los 4,100.00 m2, que es el límite de área útil para escala pequeña, incluida la tolerancia, entonces ya no se identifica dentro de la escala pequeña, y en función del área útil total deberá identificarse si corresponde a escala media, grande o extra grande. Así mismo, si un edificio no sobrepasa los 4,100.00 m2, que es el límite de área útil para escala pequeña, incluida la tolerancia, pero sobrepasa los seis pisos de altura, que es el límite en altura de pisos de la escala pequeña, entonces ya no se identifica dentro de la escala pequeña, y en función del número de pisos total deberá identificarse si corresponde a escala media, grande o extra grande. En el caso de proyectos con varios edificios o bloques constructivos, se debe identificar la escala de cada bloque, y se determina la escala del proyecto en función del bloque de mayor escala.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	sobrepasa los seis pisos de altura, que es el límite en altura de pisos de la escala pequeña, entonces ya no se incluye dentro de la escala pequeña, y en función del número de pisos total deberá identificarse si corresponde a escala media, grande o extra grande.	* Edificio y/o proyecto? la observación van en el sentido en que existen proyectos de amplia extensión pero pocos pisos * Este texto no es claro y se puede contraponer con las matrices de Aplicabilidad, en las que se determina que se aplican estándares por pisos o por área y por uso.		x		Aclaración: * Se define la escala por edificación, se incluye aclaración en caso de proyectos de varios edificios o bloques construidos. * No se contraponen con las tablas de Aplicabilidad, puesto que el texto hace referencia a que la escala y Aplicabilidad de los estándares dependerá si el edificio y/o proyecto alcanza una escala superior por pisos o por área útil.
	2.4 Pasos para la aplicación del documento Paso 3: * [...]cuya Aplicabilidad está formulada en función del área, cantidad de unidades o usuarios correspondientes a cada tipo de uso de edificación[...] Por ejemplo, si una edificación destina más del 50% de su área útil a uso de comercio y oficinas, y el porcentaje restante se destina a vivienda, se determina que el uso predominante de la edificación es "Comercio*Oficinas", sin embargo, aplicará las condiciones de estándares que le correspondan al uso de "Vivienda" hospedaje" siempre que el cumplimiento de estas condiciones se determine, según corresponda, en relación al área útil destinada a vivienda, el número de unidades de vivienda proyectadas, o la cantidad de residentes (usuarios fijos) de vivienda que se proyecten en la edificación.[...]	* Aclarar la aplicación del uso menos predominante, si sólo es por área y ya no por pisos. * Debe ser concreto, en función de qué se aplica * Se puede explicar de mejor manera? no es clara esta premisa, requiere de un ejemplo * Y si es 50*50?			x	Aclaración: * Los criterios de aplicación de las condiciones de los estándares están determinadas en cada estándar, algunos se aplican en función del área útil, unidades o usuarios de cada uso, por lo que se debe calcular el cumplimiento por cada uno de los usos. Otros estándares por su parte aplican únicamente en función del uso predominante, por lo que no se deben considerar las condiciones aplicables para el o los usos menos predominantes.
	2.4 Pasos para la aplicación del documento Paso 4: Una vez identificadas las características del proyecto, se puede identificar en la "tabla de Aplicabilidad" de cada estándar que condiciones aplica el proyecto, junto con los medios de verificación correspondientes que deben ser presentados.	* En el Apéndice del PUGS existen unas tablas de Aplicabilidad, esto se contraponen con las tablas de Aplicabilidad del presente documento.			x	Aclaración: * Las tablas de Aplicabilidad del documento han sido construidas en función de la Aplicabilidad del PUGS, las tablas no se contraponen, solo se detallan mejor.
	2.4 Pasos para la aplicación del documento Paso 5: Se debe calcular el Puntaje necesario que requiere la edificación para acceder al aprovechamiento constructivo sobre la edificabilidad básica que se está proyectando. El Puntaje necesario se calcula en función al área útil total de la edificación; a mayor área útil total, la edificación requiere cumplir mayor Puntaje. El administrado deberá identificar si el área útil total de la edificación es menor/igual o mayor a 6500m ² , y en función a ello deberá aplicar la fórmula correspondiente, para calcular el Puntaje necesario, conforme se detalla en la sección de Sistema de Puntaje de este instrumento.	* Especificar el método de redondeo de decimales para la aplicación del Puntaje. * Se recomienda incorporar: con la máxima sumado a la básica		x		Aclaración: * En el apartado del sistema de Puntaje se incluye el texto que el redondeo debe hacerse hasta en dos cifras decimales. Aclaración: * Texto menciona: "El Puntaje necesario se calcula en función al área útil total de la edificación....." sin hacer distinción de la edificabilidad básica o máxima, y el área útil total incluye ambos tipos de edificabilidad.
	2.4 Pasos para la aplicación del documento Paso 6: [...] no exige de ninguna manera el cumplimiento de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.	* Esto se repite de manera recurrente, existe alguna oposición? se debe resolver en el procedimiento de revisión, es decir, actualmente se revisan de forma separada en la EC, ahora el procedimiento debe ser simultáneo.			x	Aclaración: * No existe oposición, solamente se hace énfasis que con la aplicación de los estándares se debe igualmente cumplir con las URTAU, a raíz de la experiencia previa de las entidades colaboradoras de consultas anteriores.
	Generalidad literal d), e) d) El ancho real de la vía (AR) es la sumatoria del ancho de calzada, aceras y parterres en caso de existir. e) El ancho real de la vía (AR) será el correspondiente al dato de "Ancho de vía" que se encuentra dentro del Informe de Regulación Metropolitana (IRM).	* Se solicita aclarar si el ancho de vía, se refiere al ancho producto del levantamiento en sitio de la vía. * Debe especificarse si se refiere al ancho nominal en el IRM o si se trata del ancho producto de un levantamiento en sitio * Siguiendo numeral dice que será correspondiente.. esto se refiere al anterior?			x	Texto propuesto: d) Para el cálculo del ancho de vía se tomará el dato del "Ancho de vía" definido en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), mismo que en este estándar se identifica como ancho real de la vía (AR), el cual es la sumatoria del ancho de calzada, aceras y parterres en caso de existir. Aclaración: * Se acoge parcialmente modificando el texto y unificando los literales d y e.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
Ancho mínimo de vía	<p>Generalidad Literal f)</p> <p>f) En caso de que un lote sea frentista a lotes constituidos como parques y plazas, se sumará a la vía frentista la longitud del predio público destinado a parque o plaza. Al sumarse las distancias se deberá cumplir con el ancho min de vía establecido.</p>	<p>* En el f) existe una contradicción sobre el ancho de vía. se debería tomar en cuenta solo lo que dice el IRM.</p>			x	<p>Texto propuesto:</p> <p>f) En caso de que un lote sea frentista a lotes constituidos como parques y plazas, siempre que estos sean de propiedad municipal, en la totalidad de uno o varios de sus frentes, se considerará que la longitud perpendicular del parqueo plaza se suma al ancho de la vía.</p> <p>Aclaración:</p> <p>* No hay contradicción, el propósito del estándar es permitir el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad máxima en entornos urbanos con un espacio adecuado, al tener un parque o plaza en la totalidad de un frente, se consigue el mismo fin que cumplir con el ancho de vía.</p>
	<p>Generalidad Literal h)</p> <p>i) (aa) Retiro frontal a los dos lados de la vía: Cuando el lote que aplica a edificabilidad máxima y el lote frentista tienen retiros frontales. ii) (bb) Retiro frontal a un lado de la vía: Cuando el lote donde se aplica a edificabilidad máxima tiene retiro frontal y el lote frentista tiene forma de ocupación a línea de fábrica o viceversa. iii) (cc) A línea de fábrica ambos lados de la vía: Cuando el lote donde se aplica a edificabilidad máxima y el lote frentista tienen forma de ocupación a línea de fábrica.</p>	<p>* Se solicita aclarar el caso de aplicación por asignación de la forma de ocupación, De acuerdo al código de edificabilidad asignado.</p> <p>* Prever el caso de tener más de un lote frentista y si se aplica para la zonificación asignada o la consolidación de la cuadra/lote frentista.</p>			x	<p>Texto propuesto:</p> <p>i)(aa) Retiro frontal a los dos lados de la vía: Cuando el lote que aplica a edificabilidad máxima y el lote frentista tienen asignados códigos de edificabilidad cuya forma de ocupación establezca retiros frontales. ii) (bb) Retiro frontal a un lado de la vía: Cuando el lote donde se aplica a edificabilidad máxima tiene asignado un código de edificabilidad cuya forma de ocupación establezca retiro frontal y el lote frentista tiene asignado un código de edificabilidad cuya forma de ocupación establezca a línea de fábrica o viceversa iii) (cc) A línea de fábrica a ambos lados de la vía: Cuando el lote donde se aplica a edificabilidad máxima y el lote frentista tienen asignados códigos de edificabilidad cuya forma de ocupación establezca a línea de fábrica.</p>
		<p>* Puede ocurrir que un lote puede tener frente a lotes con dos condiciones de retiros?</p>			x	<p>En caso de que el lote que aplica a edificabilidad máxima sea frentista a dos o más lotes cuyas formas de ocupación, asignados mediante sus respectivos códigos de edificabilidad, sean distintas entre sí varíen entre ocupaciones con retiros frontales y a línea de fábrica, el ancho mínimo de vía requerido será el de la distancia mayor de acuerdo a lo establecido en la tabla de anchos mínimos de vías para edificaciones según la forma de ocupación.</p>
	<p>Estándar mínimo para edificabilidad máxima, literal a)</p> <p>a) Cumplir con el ancho mínimo de la vía o las vías frente al lote donde se implanta el proyecto, según la escala de la edificación y formas de implantación [(AA), (BB) y (CC)], (ver tabla 3.2).</p>	<p>* Incluir el caso cuando tiene un código de edificabilidad aislado PB o PA y opta por acceder a incremento de edificabilidad.</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>* Se incluye el siguiente lineamiento complementario.</p> <p>Texto propuesto:</p>
	<p>Todas las edificaciones respetarán el retiro frontal asignado en el Plan de uso y Gestión de Suelo y en el caso de aquellos lotes con ocupación a línea de fábrica, se exigirá un retranqueo en las primeras plantas según la escala de la edificación. Área producto del retranqueo no inhabilita para implantación de la estructura de la edificación.</p>	<p>* Que ocurre en el caso de los aprovechamientos que son PB o PA? lo cuales se mantiene en el PUGS. * Explicar este texto: Área producto del retranqueo no inhabilita para implantación de la estructura de la edificación. * Quiere decir que se retranquea pero puede tener la estructura en retiro o no?.</p>			x	<p>a) Cumplir con el ancho mínimo de la vía o las vías frente al lote donde se implanta el proyecto, según la escala de la edificación y formas de ocupación [(AA), (BB) y (CC)], (ver tabla 3.2).</p> <p>Todas las edificaciones respetarán el retiro frontal asignado en el Plan de uso y Gestión de Suelo y en el caso de aquellos lotes con ocupación a línea de fábrica, se exigirá un retranqueo en las primeras plantas según la escala de la edificación. En el área producto del retranqueo no se podrán apoyar soportes estructurales a largo del frente retranqueado, excepto por apoyos en los extremos laterales de la edificación.</p> <p>En caso de que un lote tenga asignado condiciones ocupación del retiro frontal PB o PA en su código de edificabilidad, deberá aplicar el retranqueo como en el caso de forma de ocupación a línea de fábrica.</p>
	<p>Estándar mínimo para edificabilidad máxima, Gráfico 6.</p>	<p>* El gráfico no corresponde a línea de fábrica</p>		x		<p>Aclaración:</p> <p>* Se acoge de manera que el gráfico será corregido.</p>
	<p>Estándar mínimo para edificabilidad máxima, literal a) Tabla 3.2 * Nota 2</p> <p>2) Estas medias tendrán un rango de tolerancia de 1 metro, para cumplir con el ancho min de vía.</p>	<p>* Se pregunta, sobre la nota 2 lo siguiente: Estas medidas.</p>		x		<p>Texto Propuesto:</p> <p>Las medidas establecidas en esta tabla tendrán un rango de tolerancia de un metro (1.00 m), para cumplir con el ancho min de vía de manera directa.</p>
	<p>Estándar mínimo para edificabilidad máxima, literal a) Tabla 3.2</p>	<p>* El salto de ancho de vía principal, entre cada escala es de 2 m. sin embargo a la escala XG salta de 10 m, esto podría matizarse para que se pueda aplicar? cual es la base para este salto desproporcionado?</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>* Los valores de la tabla son los estipulados en el PUGS.</p>

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal a)	* Indicar cómo sería la aplicación con dos vías de la misma jerarquía.		x		Aclaración: * Se incluye el siguiente texto al final del literal a) En caso de que el lote tenga frente a dos o más vías de la misma jerarquía, la vía principal será determinada por la ubicación propuesta para el ingreso peatonal y las vías restantes serán identificadas como secundarias.
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima, literal c) c) Condición de Aumento de Edificabilidad frente a un parque o plaza: Los proyectos que se encuentren frente a un a lotes constituidos como parque o plaza de dominio público municipal serán exonerados de cumplir este estándar.	* Se contraponen al que dice que se deberá sumar la distancia del parque. Es mejor mantener esta observación que la anterior. * Contradicción con el literal anterior. * Se contraponen al que dice que se deberá sumar la distancia del parque. Es mejor mantener esta observación que la anterior. * Contradicción con el literal anterior. * Eliminar: a un * Eliminar: público		x		Texto Propuesto: c) Condición de ubicación frente a un parque o plaza: En caso de que un lote sea frentista a lotes constituidos como parques y plazas, siempre que estos sean de propiedad municipal, en la totalidad de uno o varios de sus frentes, se considerará que la longitud perpendicular a la vía del parque o plaza se suma al ancho de la vía, así, aunque el ancho de vía (AR) definido en el IRM no cumplierse con el mínimo requerido, se tomará por cumplida la condición en el frente correspondiente. Aclaración: * No existe contradicción con el literal anterior. El literal b determina opciones de retranqueo que el proyecto puede aplicar en caso de no cumplir con el ancho mínimo de vía requerido, mientras que este literal indica que si se es frentista a un parque o plaza de propiedad municipal se da por cumplido el ancho mínimo.
	Proceso de cálculo AR = Ancho real de la vía (m)	* Ancho de vía según IRM	x			Texto propuesto: AR = Ancho real de la vía definido por el IRM (m). Aclaración: * Se aclaró en Generalidad lo siguiente: Para el cálculo del ancho de vía se tomará el dato del "Ancho de vía" definido en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), mismo que corresponde a la ancho real de la vía (AR) que es la sumatoria del ancho de calzada, aceras y parterres en caso de existir.
	Medios de verificación literal a) a) Plano geo*referenciado con el entorno inmediato, (se debe identificar la forma de ocupación del predio del frente del lote a intervenir) que conste los anchos de vías reales existentes y sus componentes.	* Aclarar que: El ancho real se refiere al del levantamiento realizado por el profesional?.		x		Texto Propuesto: a) Informe de Regulación Metropolitana (IRM) b) Cálculo del factor DF (distancia faltante), en caso de no cumplir el ancho mínimo de vía. c) Planos arquitectónicos del proyecto donde se identifique las condiciones de implantación del lote a intervenir y del o los lotes del frente.
	Medios de verificación, literal c) Tabla 3.3. Formato de verificación	* Se debería fijar de acuerdo a IRM * No se pueden dejar cuadro en blanco, debe estar lo que se debe declarar, unidades, como se declara * No se define ocupación frentista ni vía posterior.		x		Aclaración: * Se modifica la tabla de verificación.
	Generalidad del estándar literal b) b) El estándar aplica en lotes con forma de ocupación Aislada (A), se aplicará en los retiros laterales y el retiro posterior sin excepción.	* (sin excepción) Este texto implicaría que no aplican las excepciones consideradas en el estándar tanto del PUGS como de este documento?	x			Texto propuesto: b) El estándar aplica en lotes con forma de ocupación Aislada (A), se aplicará en los retiros laterales y el retiro posterior.
	Generalidad del estándar literal c) c) La altura de edificación se contará desde el nivel definido como planta a nivel de acera, 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 y/o sistemas ubicadas en el último nivel de la edificación.	* Este texto puede contraponerse con proyectos en predios con pendiente negativa? * La definición se debería regir al PUGS		x		Texto propuesto: c) La altura de edificación, conforme se establece en el Plan de Uso y Gestión del suelo, se contará desde el nivel definido como planta baja, 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, sistemas ubicadas en el último nivel de la edificación. En caso de lotes con pendiente positiva o negativa, la planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial del lote.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	Generalidad del estándar literal d) d) La diagonal de proyección de asoleamiento en fachadas laterales y fachada posterior aplica en edificaciones desde los cuarenta y cinco metros (45.00 m), sin perjuicio de los pisos que esta altura representa. La diagonal de proyección de asoleamiento determina el área habilitada para edificar en altura y no se podrá construir ninguna estructura por fuera de este límite.	* Hay ciertos límites de mayor distancia. Debería decir establecidos para cada caso. Para que no existan contradicciones con lo del 60m. * Reemplazar la edificar por para edificar. * La altura de los pisos es 4m, deberían ser múltiplos de 4.		x		Texto propuesto: d) La diagonal de proyección de asoleamiento determina el área habilitada para edificar en altura, por lo que no se podrá construir ningún elemento por fuera de este límite en fachadas laterales y fachada posterior. No aplica en edificaciones con altura de edificación menor a cuarenta y cinco metros (45.00 m), sin perjuicio de los pisos que esta altura representen. Aclaración: Se acoge parcialmente ya que el análisis solar realizado en el documento sancionado PUGS definió la altura de edificación en metros y no por número de pisos.
	Generalidad del estándar literal e) e) El origen de la proyección de asoleamiento en fachadas laterales y fachada posterior se aplicará a distinta altura en función de los retiros.	* Esto quiere decir, que dependiendo del retiro el plano de proyección empieza en distintas alturas, cómo esto afectaría la forma de los edificios?		x		Texto propuesto: e) El origen de la proyección de asoleamiento en fachadas laterales y fachada posterior se aplicará a distinta altura en función de los retiros asignados por el Plan de Uso y Gestión de Suelo para cada código de edificabilidad, conforme se definen en la condiciones de este estándar. Aclaración: La condición del estándar mínimo de edificabilidad incluye las tablas de la altura que se tiene que aplicar en función de los retiros asignados por el PUGS.
	Generalidad del estándar literal f) f) En los pisos correspondientes a la edificabilidad básica, las edificaciones se implementarán de acuerdo a la forma de ocupación establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, sin modificar su forma de ocupación.	* Esta condición afecta a los proyectos y predios medianos, * La redacción de este texto no es clara, se entiende que si un proyecto asume su forma de ocupación en EB no debería aplicar al estándar, pero no se aclara que ocurre con proyectos que superan los 45 m con EB.		x		Aclaración: * Se elimina el literal f) * Todos los proyectos deben regirse a las regulaciones que establece el PUGS, incluyendo los retiros. Las particularidades de la aplicación del ángulo de asoleamiento y su relación con los retiros se explican en las condiciones del estándar, por lo que esta generalidad no es necesaria.
	Estándar Mínimo para Edificabilidad Máxima Condición 2 y 3 b) Condición 2: Si los proyectos de edificación optan por aplicar retiros laterales y retiro posterior mayores a los establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, podrán abstenerse de aplicar la diagonal de proyección de asoleamiento, pero deberán respetar mayores retiros según lo establecidos en la tabla 2.6 "Retiros mayores para edificaciones en función de su altura", medidos desde los linderos en función de los siguientes rangos de altura. c) Condición 3: Cuando los proyectos edificatorios opten por aplicar retiros laterales y/o retiro posterior, mayores a los establecidos en el código de edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y no se limite la altura de la edificación a lo establecido en la "Condición 2" del presente estándar, se deberá determinar el espacio habilitado para edificar en altura en función de la diagonal de proyección de asoleamiento (ángulo $\alpha = 8^\circ$) en fachadas laterales y/o fachada posterior con su punto de origen localizado a la altura definida según los retiros correspondientes (ver tabla 3.7).	* Condición 2 y 3 no es claro el texto en su forma de ocupación, se habla de optar por aplicar retiros o limitaciones de altura. Favor explicar? * Condición 2 debería eliminar, no tiene sentido. * No debería existir la condición de 2. * Esto se contrapone a los 45m, ya que si tengo retiro de 3m dice que la altura total máxima puede ser 48m. (Mejor si con esto pueden subir a 48m ya que 45 es muy bajo)		x		b) Condición 2: Los proyectos pueden optar por no aplicar la diagonal de proyección de asoleamiento, siempre que implementen retiros laterales y posteriores mayores a los asignados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, en función de la altura que se proyecte edificar. La relación de los retiros mayores a los asignados, cuya distancia es la misma para retiros laterales y posteriores, y los rangos de altura de edificación correspondientes, está establecida en la tabla 3.6 Retiros mayores para edificaciones en función de su altura. c) Condición 3: Para determinar el espacio habilitado para edificar en altura, los proyectos pueden optar por aplicar la diagonal de proyección de asoleamiento (ángulo $\alpha = 8^\circ$) desde un punto de origen localizado a una mayor altura a la correspondiente, siempre que apliquen retiros laterales y posteriores mayores a los asignados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. En estos casos, no se limita la altura de la edificación como en la "Condición 2", excepto por el límite de altura que determine su respectivo código de edificabilidad. (ver tabla 3.7) La relación de los retiros mayores a los asignados, cuya distancia es la misma para retiros laterales y posteriores, y la altura para localización del punto de origen de la diagonal de asoleamiento, está establecida en la tabla 3.7 Retiros para edificaciones en lotes con forma de ocupación aislada de acuerdo con la Diagonal de Proyección. Aclaración: * Se rectifica la redacción de las condiciones 2 y 3, la condición 2 no se puede eliminar ya que se encuentra en el PUGS y establece las condiciones para no aplicar la diagonal de proyección de asoleamiento. Referente a los valores de las tablas no se acoge ya que el valor de la tabla se definió en el PUGS y los valores de la condición 1 no son los mismos que la condición 2 por que son distintas las premisas de Aplicabilidad. * La condición 1. define la altura donde inicia la diagonal de asoleamiento. * La condición 2. define cuál debería ser el retiro para no aplicar la diagonal de asoleamiento limitado directamente por la altura de la edificación.
	Estándar Mínimo para Edificabilidad Máxima Condición 2 Tabla 3.6. Retiros mayores para edificaciones en función de su altura	* En la tabla 3.6 corregir los límites de altura total máxima, porque no especifica cuando la altura esta entre 48 y 49 metros, o entre 56 y 57 metros, etc. * Esto significa una tolerancia de +3.00m al punto de inicio de 45m	x			Aclaración: * Se completan los rangos en la tabla.
	Estándar Mínimo para Edificabilidad Máxima gráfico 3.14	* La implementación de este estándar afecta al área útil por planta por sobre la educación básica, considerando que : a. Los predios en UIO son relativamente pequeños, y su área edificable respetando retiros ya se reduce. b. Sobre 7 pisos se requiere de doble ducto de escaleras, lo que también reduce el área útil por planta y dificulta la distribución espacial interna.			x	Aclaración: * El estándar y sus condiciones no se pueden eliminar porque corresponden al PUGS. Se toma en cuenta la observación para futuras reformas.
Proyección de asoleamiento para fachadas laterales, y posterior en forma de ocupación aislada						

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	Estándar mínimo literal d) d) Excepcionalidad: Los predios resultantes de unificación de lotes, con dos o más zonificaciones, que se acojan a la zonificación de mayor aprovechamiento constructivo, y tengan frente a dos vías, para aplicar a la edificabilidad máxima, deberán acogerse a una de las siguientes condicionantes: [...]	* ESTO DEBERÍA ACLARARSE A LOS LOTES QUE TIENEN DOS O MÁS FRENTE Y NO SOLAMENTE QUE SEAN PRODUCTO DE UNA UNIFICACIÓN.	x			Texto propuesto: d) Excepcionalidad: Los lotes con dos o más códigos de edificabilidad asignados que se acojan al de mayor aprovechamiento constructivo y que tengan frente a dos vías, para aplicar a la edificabilidad máxima, deberán acogerse a una de las siguientes condicionantes:
	Estándar Mínimo para Edificabilidad Máxima literal d), i) i) En la fachada con frente a la vía secundaria, se deberá aplicar la diagonal de proyección de asealamiento (ángulo $\alpha = 8^\circ$) estableciendo como punto de origen la altura límite de la edificabilidad básica, si la altura es de cuarenta y cinco metros (45.00m) o más de altura, de la zonificación con menor aprovechamiento constructivo.	* Lo que está entre comas confunde el texto del párrafo, se puede eliminar y queda claro el concepto solicitado, el punto de origen es la altura límite de la edificabilidad básica.		x		Texto propuesto: i) En la fachada con frente a la vía secundaria, se deberá aplicar la diagonal de proyección de asealamiento (ángulo $\alpha = 8^\circ$) estableciendo como punto de origen la altura límite de la edificabilidad básica del código de edificabilidad asignado con menor aprovechamiento constructivo. Aclaración: * Se acoge parcialmente, se rectifica la redacción. con lo que se encuentra en el documento sancionado PUGS.
	Estándar Mínimo para Edificabilidad Máxima literal d), ii) ii) La fachada con frente a la vía secundaria deberá retirarse la distancia faltante (DF) para completar el ancho mínimo de vía, a partir de la altura límite de la edificabilidad básica. Una vez efectuado el retranqueo, se deberá aplicar la diagonal de proyección de asealamiento (ángulo $\alpha = 8^\circ$), estableciendo su punto de origen en la altura límite de la edificabilidad básica de la zonificación con menor aprovechamiento constructivo.	* Se está penando en dos medidas ya que el concepto del DF es retiró en la parte superior del edificio no en la edificabilidad básica. Podría que se considere la diagonal del DF y los 8 grados desde la edificabilidad básica y el proyecto se acoge al ángulo mayor para aplicar el parámetro.			x	Aclaración: * Las consideraciones están establecidas PUGS. Se toma en cuenta la observación para futuras reformas.
	Estándar Mínimo para Edificabilidad Máxima literal e) e) Los proyectos de escala extra grande que, por sus condiciones morfológicas y superficie de terreno, les impida cumplir con los estándares de proyección de asealamiento en forma de ocupación aislada (A), deberán presentar un estudio de mitigación de impactos con la propuesta de estrategias alternativas y/o compensatorias para las condiciones de habitabilidad de las construcciones colindantes.	* Esto debe estar totalmente claro en cuanto a evitar que los proyectos se acojan a este inciso por decisión propia y no por que realmente están siendo afectados por la norma. Se debe dejar claro cómo se verificará que el proyecto aplica, por ejemplo en el caso que una vez realizado el estudio de proyección de asealamiento y retiros correspondientes el COS por planta en los pisos superiores se ve reducido considerablemente en un porcentaje mayor al 20% de lo establecido de COS por planta. Y por otro lado, se debe dejar claro las posibles medidas de mitigación junto con su comprobación.		x		Aclaración: * Se tomará en cuenta en la redacción de la excepcionalidad.
		* Especificar condiciones mínimas de la vivienda tipo estudio, similar a lo indicado en balcones. Estándar Mínimo para Edificabilidad Máxima.			x	Aclaración: * La condición no diferencia los tipos de unidades habitacionales, o departamentos tipo estudio. Las condiciones de balcones se detallan en su respectivo estándar.
	Tabla de Puntaje Tabla 3.8	* La asignación de Puntaje extra para este estándar es sumamente dado que la unificación de predios (mas de dos) exige un esfuerzo importantes por parte del promotor. Adicionalmente, de acuerdo al PUGS el proceso de integración inmobiliaria requiere de un proceso técnico y administrativo muy complejo, y pese a esta complejidad el Puntaje extra asignado es mínimo. Menos de 1 punto. * Siendo que un entre más grande el proyecto se solicita más Puntaje; el tener un peso menor incluso a un punto en este parámetro deja claro que no es un incentivo real unificar lotes. Sin embargo es lo que más necesita la ciudad para mejorar la morfología de la edificación. Se recomienda intentar mejorar este Puntaje.			x	Aclaración: * La asignación de Puntaje extra no corresponde al PUGS por lo que este instrumento no lo puede incluir.
		* LOS Puntajes DE LA ESCALA MEDIA NO GUARDAN COHERENCIA CON LOS DE LAS OTRAS ESCALAS .	x			Aclaración: * Se identificó las variaciones en los Puntajes de escala media, las tablas de Puntaje se corrigen.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	Medios de verificación literal a, b ,c) a) Este estándar se verifica en planos arquitectónicos ya existentes: Fachadas laterales, posterior y/o frontal. b) Plano esquemático con base de la fachada ya existente, en donde se demuestre la altura de la edificación y que se cumple el ángulo de proyección de asoleamiento (ángulo $\alpha = 8^\circ$), del estándar y/o retiros establecidos en el estándar. c) Para Puntaje extra, se deberá presentar el registro de inscripción del nuevo lote unificado en el Registro de la propiedad. Documento que demuestra la unificación de lotes.	a. Se refiere a planos aprobados?? el procedimiento actual de revisión de planos permite tener planos Arq. revisado para con ellos pasar a la revisión de EE. Cómo se planifica el procedimiento de revisión con esta nueva metodología para tener planos finales cuando se evalúe el cumplimiento de estándares? b. No es claro, se requiere planos (esquemático) o las fachadas? se verá mejor en corte lo que se debe evaluar? c. La figura de unificación de lotes se mantiene? en la explicación del estándar se habla de que debe pasar por un proceso de integración inmobiliaria. a) Este estándar se verifica en planos arquitectónicos ya existentes Fachadas laterales, posterior y/o frontal. b) Plano esquemático con base de la fachada ya existente , en donde se demuestre la altura de la edificación y que se cumple el ángulo de proyección de asoleamiento (ángulo $\alpha = 8^\circ$), del estándar y/o retiros establecidos en el estándar.		x		Texto propuesto: a) Este estándar se verifica en planos arquitectónicos, fachadas laterales, posterior y/o frontal. b) Esquemas sobre la fachada frontal y una fachada lateral que incluya la localización del punto de origen y la diagonal del ángulo de proyección de asoleamiento (ángulo $\alpha = 8^\circ$). Aclaración: * Se acoge parcialmente, se rectifica la redacción de los literales a) y b), mientras que se elimina el literal c) conforme el estándar del PUGS.
	Generalidad del estándar literal a) a) Aplica para lotes con forma de ocupación pareada (B), continua (C) o a línea de fábrica (D).	* Al estar en todas las escalas, esto quiere decir que se está creando retiro frontal en forma de ocupación a línea de fábrica. No es mejor eliminar esta figura y colocar un retiro frontal de 2m en el IRM directamente, en lugar de un estándar?			x	Aclaración: * La generalidad indica que el retranqueo en plantas bajas aplica únicamente para forma de ocupación a línea de fábrica generando integración con el espacio público, siempre y cuando la edificación aplica a edificabilidad máxima. Las otras condiciones de retranqueos se aplican en fachadas laterales y posteriores desde el nivel construido por sobre la altura de la edificabilidad básica.
	Generalidad del estándar literal c) c) En edificaciones que se desarrollen en lotes con forma de ocupación a línea de fábrica (D), se exigirá un retranqueo de dos metros (2.00 m) en las dos primeras plantas a nivel de acera en edificaciones de escalas pequeña y media. En las tres plantas a nivel de acera en escalas grande y extra grande. Área producto del retranqueo no inhabilita para implantación de la estructura de la edificación.	* Especificar claramente qué se puede poner la estructura del edificio dentro de los retranqueos.	x			Texto propuesto: e) En edificaciones que se desarrollen en lotes con forma de ocupación a línea de fábrica (D), se exigirá un retranqueo de dos metros (2.00 m) en las dos primeras plantas a nivel de acera en edificaciones de escalas pequeña y media. y en las tres plantas a nivel de acera en escalas grande y extra grande. En el área producto del retranqueo no se podrán apoyar soportes estructurales a largo del frente retranqueado, excepto por apoyos en los extremos laterales de la edificación.
	Generalidad del estándar literal f) f) Las edificaciones que al acceder a la edificabilidad máxima superen altura de cuarenta y cinco metros (45.00 m) medidos desde el nivel de la acera, se acogerán a la proyección de asoleamiento y no se podrá construir ninguna estructura fuera del área delimitada por la diagonal de proyección.	* Sugiere: Incorporar una NOTA en cuanto a la aplicación de voladizos permitidos por el código de edificabilidad en edificabilidad básica (10% del ancho de vía en zonificaciones con retiro y 80 cm en zonificaciones a línea de fábrica .	x			Texto propuesto: f) Las edificaciones que al acceder a la edificabilidad máxima superen altura de cuarenta y cinco metros (45.00 m) medidos desde el nivel de la acera, se acogerán a la proyección de asoleamiento y no se podrá construir ningún elemento fuera del área delimitada por la diagonal de proyección, incluyendo voladizos. Aclaración: * Se aclara la redacción. Además las condiciones de voladizos señaladas en el comentario se refieren en fachadas frontales.
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal a) a) Condición 1: La edificación deberá retranquearse tres metros (3.00 m) en las fachadas laterales y fachada posteriores, a partir del primer piso por sobre la edificabilidad máxima, y no podrá proyectarse ningún tipo de volado, ni generar muros ciegos en la fachada producto del retranqueo en los pisos de la edificabilidad máxima.	* Sugiere incorporar que: si se supera los 45 m aplica el ángulo de 8. * Qué se considera muro ciego?. Los proyectos no podrán colocar ni las gradas en ese sector? Los bomberos piden que sean gradas cerradas y presurizadas por lo tanto quedarán ciertos espacios con muros ciegos. Se podría colocar que se considera muros ciegos a paños de fachada sin ventanas mayor a 3m de ancho y se excluye elementos estructurales y/o muros de elementos de seguridad como escaleras, ascensores o para evacuación. *Porqué se solicita retiro de 6m cuando la edificación colindante en ocupación Pareada tiene un retiro de 3m? Los 6m deberían ser solo en ocupación Continua. * qué usos se permiten en los retiros en plantas altas productos de los retranqueos?			x	Aclaración: * El ángulo de asoleamiento se aplica en edificaciones con forma de ocupación aislada, es por eso, que en literal b) se define que si una edificación con forma de ocupación pareada, continua y a línea de fábrica desea generar un retiro lateral deberá asegurar una distancia mínima de 6 metros, y si sobrepasa los 45 metros de altura deberá aplicar el ángulo de asoleamiento. Texto propuesto: a) Condición 1: La edificación deberá retranquearse tres metros (3.00 m) en las fachadas laterales y fachada posteriores, a partir del primer piso por sobre la edificabilidad máxima. En las fachadas producto del retranqueo en los pisos de la edificabilidad máxima no podrá proyectarse ningún tipo de volado, y las propias fachadas no podrán ser únicamente muros ciegos, se deben incorporar vanos en la fachada. Aclaración: * El concepto de muro ciego se explica en el estándar de Lineamientos para muro ciego. * Se corrige el gráfico, el retiro no es de 6,00 m, sino de 3,00 m. * Son terrazas accesibles lo que se limita en la implementación de estructuras acorde a lo detallado en el literal c.
Retranqueo en fachadas laterales y posterior para						

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D)	Estándar mínimo para edificabilidad máxima, Condición 2. literal b) i y ii. b) Condición 2: i. En predios con forma de ocupación pareada (B), continua (C) y línea de fábrica (D) que opten por establecer retiros desde el primer piso de la edificabilidad básica, estos retiros serán de al menos de seis metros (6.00 m) respecto a lindero colindante. No se permitirán muros ciegos hacia edificaciones vecinas. ii. Si la edificación supera los cuarenta y cinco metros (45.00m) de altura medidos desde el nivel de la acera, deberán aplicar la diagonal de proyección de asealamiento (ángulo $\alpha = 8^\circ$).	* Excluir Pareada ya que su retiro en uno de los lados ya contempla 3m. * Cuál es el motivo de prohibir el uso de esas terrazas como espacios de equipamiento?. Se debería incentivar la colocación de estos elementos en dichas terrazas de retranqueo ya que eso por un lado promoverá que la terraza/cubierta superior se mantenga libre incluso para posible generación de energía y por otro lado limitará la posible ocupación con elementos cubiertos.		x		Texto propuesto: b) Condición 2: i. En predios con forma de ocupación pareada (B), continua (C) y línea de fábrica (D) que opten por incorporar retiros laterales en los frentes correspondientes al adosamiento reglamentario, desde el primer piso de la edificabilidad básica, los retiros serán de al menos de seis metros (6.00 m) respecto a lindero colindante. No se permitirán muros ciegos hacia edificaciones vecinas. Aclaración: * No se elimina la forma de ocupación pareada, solo se aclara en la redacción que el retiro se aplica en el frente correspondiente al adosamiento.
		* Sugiere incorporar Definir que es un muro ciego.			x	Aclaración: * No se acoge ya que el concepto de muro ciego está dentro del estándar de muros ciego.
	Estándar para Puntaje extra literal a) Integración inmobiliaria: a) Cuando se unifica lotes a través de la "Integración Inmobiliaria", se accede a un Puntaje extra.	* Que documentos avalan la integración de lotes?			x	Aclaración: * Se elimina el literal a) de acuerdo con lo establecido en el documento sancionado PUGS.
	Puntaje Tabla de Puntaje 3.11	* PUNTAJE, DE ESCALA MEDIA NO GUARDAN COHERENCIA CON LAS OTRAS ESCALAS.	x			Aclaración: * Se acoge y se revisan los valores asignados en las tablas de Puntaje.
Medios de verificación literal a)	a) Con base de las fachadas existentes verificar la aplicación en las tres (3) fachadas (laterales y posterior) con relación a los edificios colindantes que demuestre la altura de la edificación y que se cumple el ángulo de proyección de asealamiento del estándar y/o mayores retiros establecidos.	* Sugiere eliminar la palabra existentes. a) Con base de las fachadas existentes verificar la aplicación en las tres (3) fachadas (laterales y posterior) con relación a los edificios colindantes que demuestre la altura de la edificación y que se cumple el ángulo de proyección de asealamiento del estándar y/o mayores retiros establecidos.	x			Texto Propuesto: a) Las fachadas laterales y fachada posterior deberán contener el entorno donde se pueda comprobar linderos, la altura de la edificación y el cumplimiento del ángulo de proyección de asealamiento del estándar y/o mayores retiros establecidos.
Medios de verificación		* Este estándar no es adecuado en terrenos ubicados en vías con muy poca circulación peatonal. El integrar el frente a la vía dejando los linderos de las viviendas expuestos a la circulación peatonal pública, va a impedir el uso de la edificabilidad máxima, como puede ser el caso de terrenos ubicados en la periferia de la ciudad. * Propuesta: que se aplique solo en zonas Residencial Múltiple.			x	Aclaración: * El estándar está definido para todas las edificaciones que apliquen a edificabilidad máxima. * La asignación de edificabilidad máxima está establecida en el PUGS.
Aplicabilidad a) Edificaciones a Línea de fábrica (D), retranqueo en las plantas bajas.		* Ser congruente con la excepción A.			x	Aclaración: * No se acoge ya que la tabla mantiene marcado para hospedaje, y en la parte inferior de la tabla se aclara que no aplica para vivienda en escala pequeña y mediana.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
Integración de retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público	Aplicabilidad, Tabla 3.13 literal g) g) No se permitirán intervenciones como rampas vehiculares en la acera que restrinjan la libre circulación peatonal.	* En lo referente al contenido de este punto indica que en la edificabilidad máxima "No se permitirán intervenciones como rampas vehiculares en la acera que restrinjan la libre circulación peatonal.". Sin embargo, para la edificabilidad básica esta consideración no se aplica, lo que genera que se siga respetando el espacio público sin permitir la libre circulación a los peatones, por lo que, se sugiere que este estándar se aplique tanto para la edificabilidad básica como para la edificabilidad máxima en todas las escalas. * Así mismo, se sugiere incorporar un texto con el título de "Estándar mínimo para edificabilidad básica", en el que se incluya la redacción del mismo literal g) que corresponde al Estándar mínimo para edificabilidad máxima que dice "El ingreso vehicular debe cumplir con las "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" vigentes. No se permitirán intervenciones como rampas vehiculares en la acera que restrinjan la libre circulación peatonal."			x	Aclaración: * Pese a que este para edificabilidad máxima, los proyectos de edificabilidad básica tienen que cumplir con las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo. Se hace la aclaración para edificabilidad máxima ya que deben tomar en cuenta los lineamientos del estándar y las reglas técnicas.
	Generalidad del estándar literal a) a) El estándar no aplica para proyectos de uso de edificación vivienda, en escalas pequeña y mediana. No aplica para uso de edificación industrial y equipamientos de infraestructura o especial.	* Aclarar: Uso predominante o uso exclusivo de vivienda. * Esta condición general no es coherente con la tabla de aplicación. Se refiere a proyectos que sea solo vivienda o predominantemente vivienda? * Este enunciado se contraponen a lo desarrollado en el cuadro y el siguiente acápite. Ya que dice que no aplica en vivienda pequeña y mediana. Pero la matriz incluye todas las escalas en edificabilidad máxima. Y luego el otro acápite dice todas las edificaciones mayores a 4 pisos. Se recomienda aclarar.		x		Texto propuesto: a) El estándar es aplicable en edificaciones de cuatro (4) pisos en adelante. En el caso de proyectos cuyo uso de edificación sea exclusivo de vivienda, no es aplicable en escalas pequeña y media. b) El estándar no es aplicable para equipamientos de infraestructura o especial. Aclaración:
	Generalidad del estándar literal b) b) Aplica para todas las edificaciones que superen los cuatro (4) pisos de altura.	Sugiere aclarar: Que no tengan un uso predominante de vivienda. Edificabilidad básica y/o máxima? no guarda coherencia con la tabla de Aplicabilidad.		x		* El cuadro especifica que el estándar aplica a edificaciones que accedan a edificabilidad máxima. * El PUGS establece que el estándar aplica a partir de los 4 pisos. * La condición específica de vivienda incluye la excepcionalidad en el cuadro y la redacción de los literales.
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal c) c) En el área del retiro frontal que se encuentra a nivel de acera se debe contemplar: vegetación (preferentemente nativa), mobiliario urbano, y/o elementos o mobiliario de innovación de uso público, siempre que este no limite la movilidad universal. No se deberá contemplar ningún elemento constructivo como: estacionamientos de vehículos motorizados, guardanía, muros u otros obstáculos.	* Es ambiguo, quien determina qué elementos de espacio público se deben incluir? La revisión se realiza por la EC, y ellos no podrían definir que tipo o qué cantidad de elementos se deben incorporar.			x	Aclaración: * Se permite flexibilidad a la propuesta de diseño para que se pueda incorporar elementos como vegetación y mobiliario que sea útil, no se establece una cantidad o superficie mínima.
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal d) d) En el caso que el edificio cuente con estacionamientos en subsuelo, se contará con un (1) acceso vehicular por el frente principal del lote. En el caso de que se requiera contar con dos (2) accesos vehiculares por el frente del lote, deberá estar debidamente justificado por un estudio de tráfico aprobado mediante informe por parte del órgano responsable de movilidad.	* El acceso vehicular se realiza por las vías secundarias con el objeto de no generar tráfico, esta condición cambia? Adicionalmente, en qué punto del procedimiento se incorpora el estudio de movilidad o la aprobación de la sec mov? * Qué sucede cuando el lote tiene más de un frente, un acceso por cada frente.		x		Texto propuesto: d) En caso que el proyecto incluya acceso/salida vehicular, deberá diseñarse para la circulación de un solo vehículo liviano a la vez, en función de las disposiciones determinadas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes. En caso de requerir un acceso/salida para la circulación simultánea de dos vehículos livianos, o un acceso y una salida diferenciados y separados, o existan condiciones especiales del lote o el entorno por las que se deba aplicar disposiciones distintas a las establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes, el diseño deberá estar técnicamente justificado y aprobado por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, o la entidad que ejerza sus funciones. Aclaración: * Actualmente la RTAU contemplan que en caso de no poder cumplir las disposiciones para accesos vehiculares, bajo ciertas condiciones la EPMOP aprobará los estudios que justifiquen el diseño.
	Estándar mínimo de edificabilidad máxima literal e) e) En lotes con forma de ocupación aislada, pareada o continua, con pendiente positiva o negativa, se deberá mantener el nivel de acera en una distancia de cinco metros (5.00 m) contados desde el lindero frontal, con una pendiente máxima del 3%. En	* Se debería exceptuar de esta pendiente el ancho de la rampa de ingreso ya que de lo contrario al tener terrenos poco profundos en Quito, el iniciar la rampa a los 5 metros determinaría una posible inhabilitación de los terrenos. * Se mantiene la condición de 1.20m sobre el nivel? en qué condiciones se acepta esto ?			x	Aclaración: * El objetivo del estándar es la integración del retiro frontal, al considerar que la pendiente inicie antes se contraponen con el estándar. Las disposiciones se encuentran determinadas en el PUGS.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	caso de que el predio necesite acogerse a la pendiente referencial de hasta un metro con veinte centímetros (1.20 m) será medido desde el límite constructivo de la fachada frontal.	* Sugiere que el gráfico correspondiente a forma de implantación en pendiente negativa esta erróneo.		x		Aclaración: * Se ajusta el gráfico en función de los cambios acordados en para el RAS.
	Estándar min para edificabilidad máxima literal g) g) El ingreso vehicular debe cumplir con las "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" vigentes. No se permitirán intervenciones como rampas vehiculares en la acera que restrinjan la libre circulación peatonal.	* Definir qué se quiere decir con que se restrinja libre circulación, si ya se cumple las reglas técnicas se entiende que cumple las condiciones que la ciudad requiere.		x		Texto propuesto: g) El ingreso vehicular debe cumplir con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes, particularmente con el desarrollo de la rampa vehicular de acceso desde la vía, no se permitirán intervenciones como rampas vehiculares que se desarrollen por todo lo ancho de la acera, interfiriendo la libre y continua circulación peatonal.
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal h) h) En el caso de proyectos con usos de la edificación como: hoteles, hospitales, centros educativos, entre otros, se permitirá la implementación en el retiro frontal, elementos que sean de obligatorio cumplimiento, siempre que se justifique su necesaria implementación, se alinean a las normativas vigentes. Además, deberán respaldar con los documentos habilitantes pertinentes. Estos elementos deberán estar a nivel de acera terminado y no podrán implantarse en el espacio de acera, es decir, deberán estar ubicados por dentro de la línea de fábrica del lote.	* Se permitirá la implementación en el retiro frontal, elementos que sean de obligatorio cumplimiento, siempre que se justifique su necesaria implementación, se recomienda revisar, no es clara. * A que se refiere con respaldarse con los documentos habilitantes? revisar redacción no es clara.		x		Texto propuesto: h) En el caso de proyectos con usos de la edificación como: hoteles, hospitales, centros educativos, entre otros, se permitirá en el retiro frontal la implementación de elementos que sean necesarios para el buen funcionamiento de los establecimientos (como bahías vehiculares para embarque y desembarque de pacientes, huéspedes o estudiantes, según sea el caso), siempre que se justifique su implementación por requerimientos técnicos, en todo caso, deberán mantener el nivel del piso terminado en acera.
	Estándar min para edificabilidad máxima literal i), j), k) i) En el caso de lotes esquineros en pendiente, que colinden con dos o más vías; la integración del retiro frontal se realizará en el frente con menor pendiente en toda su longitud a nivel de acera, con un rango de tolerancia del 2% de pendiente para ingresar al edificio. j) Los edificios implantados en lotes con frente a una o más vías en pendiente, deben asegurar la integración del retiro frontal al nivel de la acera y criterios de accesibilidad al medio físico en el ingreso de la edificación, de acuerdo con la norma vigente. k) Según el porcentaje de pendiente del frente, el ancho mínimo de integración en el retiro a nivel de acera será igual a lo indicado en la siguiente tabla: Tabla 3.14	* i) Quitar en toda su longitud a nivel de acera y colocar ... en una distancia según la pendiente de cada vía y en base a la tabla 3.14		x		Texto propuesto: i) Los edificios implantados en lotes con frente a una o más vías en pendiente, deben asegurar la integración del retiro frontal al nivel de la acera y criterios de accesibilidad al medio físico en el ingreso de la edificación, de acuerdo con la norma vigente. j) En el caso de lotes esquineros con los frentes en pendiente, la integración del retiro frontal se realizará en el frente con menor pendiente, con un rango de tolerancia del 2% de pendiente para ingresar al edificio. k) En todos los casos de integración de retiro frontal en frentes con pendiente, el ancho mínimo de integración en el retiro a nivel de acera se define según el porcentaje de pendiente del frente, conforme lo indicado en la siguiente tabla: Tabla 3.14 Aclaración: * Se reorganizan los literales y se ajusta la redacción.
	Medios de verificación literal a) a) En planos arquitectónicos de planta baja y en cortes generales existentes verificar el cumplimiento de los estándares.	* Sugiere eliminar la palabra existentes. * a) En planos arquitectónicos de planta baja y en cortes generales existentes verificar el cumplimiento de los estándares.		x		Texto propuesto: a) Planos arquitectónicos de planta baja y en cortes generales donde se verifique el cumplimiento del estándar.
	Medios de verificación literal b) b) Estudios y documentación para implementación de elementos de obligatorio cumplimiento.	* b) a qué tipo de estudios se refiere, quien valida el estudio o su calidad, puede ser estudios realizados por el proyecto o su caso puntual? Es ambiguo y procedimiento no se claro.		x		Texto propuesto: c) Memoria técnica para la implementación de elementos en el retiro, como bahías vehiculares, en cumplimiento de la normativa o requerimientos funcionales del establecimiento.
	Medios de verificación literal c) Tabla 3.15	* Reemplazar la palabra fachada por frente en las tabla de verificación del estándar. * No consideramos necesario en este estándar la inclusión del frente posterior	x			Aclaración: * Se ajusta el texto de la tabla.
	No existe texto referencial	* La preocupación sobre este estándar es el tener que hacer locales de comercio en vías colectoras que no sean aptas para este uso, lo que impediría el uso de la edificabilidad máxima. * ¿Por qué no dejar que el proyectista decida qué hacer con la planta baja, de acuerdo a la ubicación y bondades de la edificación? ¿Por qué obligar el uso de comercios?			x	Aclaración: * El estándar está determinado en el PUGS.
	Generalidad del estándar	* Aplicará al frente hacia la vía colectora. * Aplica únicamente al bloque constructivo que tiene frente a una vía colectora y sin considerar medidores eso podría distorsionar la intención del estándar.		x		Texto Propuesto: b) El estándar aplica en frentes hacia vías colectoras. Se deberá incluir espacios destinados a comercios y/o servicios en planta baja a nivel de acera en edificaciones a partir de la escala media.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
Fachadas Activas	<p>litera d)</p> <p>b) El estándar aplicará para lotes colindantes con calles colectoras. Se deberá incluir espacios destinados a comercios y/o servicios en planta baja a nivel de acera a partir de la escala Media.</p>	<p>* A pesar de estar en el cuadro que solo aplica por pisos, si se mantienen los enunciados previos de metros cuadrados para definir escalas este acápite tiene problemas que sea para proyectos desde escala media si se llega a malinterpretar por metraje.</p> <p>* No es aplicable pues no es viable implementar comercios en PB en ciertas zonas que no presentan un interés para esto.</p> <p>* Es adecuado en cualquier uso de suelo?.</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>* El documento, en la introducción, explica cómo aplicar el estándar en estos casos.</p> <p>* El propósito del estándar es promover actividades económicas en planta baja, incluso en sectores en los que actualmente puede no haber interés consolidado, pero estas acciones lo pueden generar.</p> <p>* El estándar está enfocado para proyectos que apliquen edificabilidad máxima, cuyo análisis respecto al uso del suelo está determinado en el PUGS.</p>
	<p>Estand andar min para edificabilidad máxima literal a)</p> <p>a) Al menos el 80% del largo de la superficie de las fachadas en planta a nivel de acera, será transparente.</p>	<p>* A qué se refiere con transparencia? materiales translúcidos? vidrio? transparencia (vitrinas).</p> <p>* Fachada activa debería ser en metros cuadrados.</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>a) Al menos el 80% de la superficie de fachada en planta a nivel de acera, deberá implementar materiales transparentes.</p> <p>Aclaración:</p> <p>* Se ajusta la redacción del texto.</p>
	<p>Estandar min para edificabilidad máxima literal b)</p> <p>b) Para el cálculo del estándar se exceptúa los elementos estructurales, y elementos de infraestructura como medidores de agua y luz. Accesos vehiculares que se encuentren por dentro de los límites de la fachada (ver sección proceso de cálculo).</p>	<p>*Para el cálculo del estándar se exceptúa los elementos estructurales, y elementos de infraestructura como medidores de agua y luz. Accesos vehiculares que se encuentren por dentro de los límites de la fachada (ver sección proceso de cálculo)..</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>* El proyecto, en función de su diseño o condiciones técnicas, podría ubicar en la fachada frontal espacios destinados para los medidores de agua o luz y esta área de fachada no sería apta para la aplicación del estándar. Adicionalmente, esta condición está definida en el PUGS.</p>
	<p>Estand andar min para edificabilidad máxima literal c)</p> <p>c) En lotes con frente a vías de pendientes pronunciadas (pendiente mayor al 20%) al menos el 60% del largo de la fachada frontal en planta baja o planta a nivel de acera será transparente y se deberá colocar luminarias hacia la acera para iluminar el espacio público. Adicionalmente, se deberá colocar vegetación en el murete.</p>	<p>*De acuerdo a lo establecido en el estándar de cerramiento.</p> <p>* La forma en que se ilumine hacia el espacio público debe estar claramente definida en las URTAU. Esta iluminación puede afectar a los primeros pisos, se deben establecer horarios?</p> <p>* A que se refiere con murete?.</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>d) Los lotes con frente a vías con pendientes mayores al 20%, deberán incorporar al menos el 60% del largo de la fachada frontal en planta baja o planta a nivel de acera con materiales transparentes. Además, deberán implementar luminarias con incidencia luminosa hacia el espacio público en acera que no exceda los 25 luxes (lx). Adicionalmente, en caso de incorporar muros bajos entre la acera y el desnivel producto de la pendiente del frente, deberán incorporar vegetación sobre estos muros.</p> <p>Aclaración:</p> <p>* Se ajusta la redacción y se incorpora condiciones de nivel de iluminación de 25 lux (TABLA NO. 5 CIRCULACIÓN ACCESIBLE, del Estándar de Espacio Público de Encuentro * PUGS).</p>
	<p>Proceso de cálculo.</p> <p>Paso 1</p> <p>Paso 1: En las fachadas, se calcula el área de transparencia máxima (FT máx.) en metros cuadrados, para lo cual se restará del área total de la fachada frontal de la edificación los elementos estructurales e ingresos vehiculares si se encuentran localizados dentro del volumen de la edificación.</p>	<p>*Sugiere que: Fachada activa debería ser en metros cuadrados.</p>	x			<p>Texto propuesto:</p> <p>Paso 1: En las fachadas, se calcula el área de transparencia máxima (FT máx.) en metros cuadrados, para lo cual se restará del área total de la fachada frontal de la edificación los elementos estructurales e ingresos vehiculares si se encuentran localizados dentro del volumen de la edificación.</p> <p>$FT\ máx. = AF * EE * IV * MA * ML$</p> <p>$FT\ máx. = \text{Área máxima del frente con Transparencia (m}^2\text{)}$</p> <p>$AF = \text{Área de la fachada (m}^2\text{)}$</p> <p>$EE = \text{Área de elementos estructurales (m}^2\text{)}$</p> <p>$IV = \text{Área correspondiente a Ingreso(s) vehicular(es) (m}^2\text{)}$ (Si se encuentra dentro del volumen del edificio).</p> <p>$MA = \text{Área de la caja de medidores de agua en fachada (m}^2\text{)}$</p> <p>$ML = \text{Área de la caja de medidores de luz en fachada (m}^2\text{)}$</p>
	<p>Medio de verificación</p> <p>Tabla 3.16.</p>	<p>* Como se verifica que se cumplan cosas como la vegetación o la iluminación, no hay consideraciones para esto.</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>a) En la fachada frontal del proyecto se verificará el porcentaje de transparencia en planta baja, la ubicación de luminarias e implementación de vegetación en caso de frentes en pendiente con muros bajos.</p> <p>b) Fichas técnicas de las luminarias planificadas para iluminar la acera.</p> <p>c) Se comprobará los cálculos del estándar a través de la siguiente tabla de verificación:</p> <p>Aclaración:</p> <p>Se ajusta la redacción y se incorpora un medio de verificación adicional.</p>

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
Balcones y terrazas	Generalidad literal a) a) Estándar aplica de manera exclusiva para edificaciones con uso(s) de edificación "Vivienda".	* Sugiere aclarar que se refiere al: Uso predominante.			x	Aclaración: La aplicación del estándar es exclusivo para uso de edificación de vivienda.
	Generalidad literal c) c) El ancho mínimo de balcón será de un metro y veinte centímetros (1.20 m) libre, sin contar estructura o elementos que dificulten la libre circulación.	[Indicar] Independiente de la longitud del voladizo permitido por PUGS. * El ancho mínimo de los balcones se refiere al voladizo máx. o al frente de la fachada? * Aplica para VIS Y VIP? * Parecería que existe una confusión entre este doc. y las RTAU, en muchos estándares se incluyen consideraciones de las RTAU * Este ancho mínimo cuenta en el caso de aplicar el estándar o es regla general para todos los balcones en la norma?			x	La generalidad establece la medida mínima para el ancho del balcón respecto de la fachada, más no es para la longitud del mismo sea volado o no, por tanto no se contraponen con lo establecido en el PUGS. Texto propuesto: c) El ancho mínimo de balcón será de un metro y veinte centímetros (1.20 m) libre paralelo a la fachada, sin contar estructura o elementos que dificulten la libre circulación Aclaración: * Esta regla técnica define que no aplica para a VIS. * Las referencias a las reglas técnicas se han realizado para complementar los instrumentos y su Aplicabilidad. * El ancho del balcón aplica por Puntaje extra (opcional) a edificaciones que acceden a edificabilidad máxima, y es 1.20 metros respecto de la fachada, no es norma general para todos los balcones.
	Generalidad literal e) e) Las terrazas comunales de las edificaciones deberán contar con acceso para todos los condóminos y cumplir con las normas de accesibilidad al medio físico.	* Es un acceso individual o dedicado? * Debería especificarse que son las terrazas accesibles.			x	Texto propuesto: e) Las terrazas comunales de las edificaciones, identificadas como accesibles, deberán contar con acceso para todos los condóminos y cumplir con las normas de accesibilidad al medio físico.
	Generalidad literal f) f) En apartamentos tipo estudio el área destinada al balcón y/o terraza no se contabilizará dentro del área total del apartamento, área útil del apartamento no podrá ser menor a veinte y cinco metros cuadrados (25m2).	* [Eliminar]: En apartamentos tipo estudio el área destinada al balcón y/o terraza no se contabilizará dentro del área total del apartamento, área útil del apartamento no podrá ser menor a veinte y cinco metros cuadrados (25m2).			x	Texto propuesto: f) En apartamentos tipo estudio el área destinada al balcón y/o terraza no se contabilizará dentro del área útil total del apartamento, cuya área útil no podrá ser menor a veinte y cinco metros cuadrados (25m2). Aclaración: * Se ajusta la redacción, pero no se acoge la observación ya que es un recordatorio del área mínima de apartamentos tipo estudio.
		* El área de balcones no se contabiliza en el AUTO * Se reduce más aún el área útil, con retranqueos y ahora con balcones que no pueden ser en voladizo.			x	Aclaración: * El área de balcones no será contabilizada dentro del área mínima de apartamentos tipo estudio. * Los balcones pueden ser volados en el frente principal sobre el retiro frontal acorde con la normativa de volados de las RTAU.
	Generalidad Literal h) h) Para la aplicación y cumplimiento del estándar se tendrá que hacer el cálculo de balcones, sin embargo, el total del cálculo deberá estar distribuido en todo el proyecto con uso de edificación residencial	* Concatenar con la Regla técnica que se refiere a voladizos * Explicar?			x	Aclaración: * Arquitectónicamente un balcón no tiene que diseñarse obligatoriamente en voladizo. El cumplimiento de los estándares no exige del cumplimiento de las RTAU. Texto propuesto: h) Para la aplicación y cumplimiento del estándar se tendrá que hacer el cálculo de balcones necesarios a implementar en función del número de residentes fijos de la edificación, sin embargo, el total de los balcones calculados deberán estar distribuidos en las fachadas del proyecto en el área de la edificación correspondiente a uso residencial.
	Estándares para Puntaje literal b) b) Se destinará, como mínimo, 10% del área del balcón y/o terraza para vegetación plantada en elementos o estructura fija de la edificación siempre y cuando el área destinada a balcón sea igual o mayor a tres metros cuadrados (3m2). La misma que puede ser colocada en la pared o piso.	* El área puede ser distribuida en terrazas comunales o otros balcones? * Si el balcón tiene 3m2 quiere decir que debemos tener una jardinera de 30cm2? * Destinar el 10% del balcón para vegetación da como resultado un área mínima que exige cierta infraestructura y no habilita el crecimiento adecuado de especies vegetales.		x		Texto propuesto: b) Se calculará, como mínimo, 10% del área del balcones y/o terrazas de acceso privado para la implementación de vegetación. Esta podrá ser colocada y/o redistribuida en uno o varios espacios abiertos.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	Estándares para Puntaje literal c) c) En caso de contar con apartamentos tipo estudio en la edificación, al menos el 30% de estos cuentan con acceso directo a un balcón. Los usuarios de este tipo de apartamentos se incluyen en el 40% de usuarios fijos de la edificación con acceso a balcón.	* ¿El área puede ser distribuida en uno o varios balcones?			x	Aclaración: * No se acoge, ya que el cálculo del número de balcones se realiza en función a los usuarios fijos (residentes) de la edificación. La distribución de los balcones debe ser de acuerdo al número definido según el cálculo por unidad, no por área.
	Proceso de cálculo Paso 1 Paso 1: Calcular el número de dormitorios de la edificación en función de la cantidad de dormitorios existentes más apartamentos tipos estudios existentes.	* Paso 1: Calcular el número de dormitorios de la edificación en función de la cantidad de dormitorios existentes más apartamentos tipos estudios existentes .		x		Texto propuesto: a) Paso 1: Calcular el número de dormitorios de la edificación, incluidos los departamentos tipo estudio propuestos.
	Proceso de cálculo Paso 2 Paso 2: Calcular el número de usuarios fijos de la edificación en función de la cantidad de dormitorios existentes. Siendo este el mismo cálculo que se realiza para el total de usuarios fijos de la edificación en el estándar de densidad poblacional del presente instrumento.	* Paso 2: Calcular el número de usuarios fijos de la edificación en función de la cantidad de dormitorios existentes . Siendo este el mismo cálculo que se realiza para el total de usuarios fijos de la edificación en el estándar de densidad poblacional del presente instrumento.		x		Texto propuesto: Paso 2: Calcular el número de usuarios fijos de la edificación en función de la cantidad de dormitorios. Este cálculo es el mismo del estándar de densidad poblacional.
	Proceso de cálculo Paso 3 Paso 3. Calcular los usuarios fijos de la edificación con acceso al balcón.	* No debería ser con acceso, sino que requieren de acceso a balcón. Esto porque se está calculando lo requerido por norma y no lo del proyecto. * Si se quisiera saber lo que el proyecto posee se debería dividir los usuarios con acceso a balcón para todos los usuarios.			x	Aclaración: Se ajusta las fórmulas del cálculo en función de lo que se refiere el enunciado.
	Proceso de cálculo Paso 8 Paso 8: Total de balcones de acceso directo (residencial) de la edificación. TB = BE + TEB TB = Total de balcones de acceso directo (residencial) de la edificación. UFR = Total de usuarios fijos, sin contar los usuarios de apartamentos tipo estudio. UFE = Total de usuarios fijos de apartamentos tipo estudio.	* Esta leyenda de simbología no corresponde. Y además como están los cálculos en base a lo requerido no se identifica el cumplimiento sino sólo lo que idealmente debería tener el proyecto. Se recomienda corregir las descripciones y realizar un ejercicio directo para comprobar que los cálculos le permitan al técnico determinar el cumplimiento.	x			Aclaración: * Se revisa y se ajusta todo el proceso de cálculo
	Tabla de Puntaje Tabla 3.18	* Esto se contrapone a la tabla de aplicación de Puntajes pues aquí se muestra como Puntaje extra. * Entonces se abre la posibilidad de acceder a Puntaje extra sin puntuar para máxima. * Vegetación es en el caso que aplique al igual de tipo estudio. Por favor incluir en el texto en el caso que aplique.		x		Aclaración: * Se corrige la tabla a Aplicabilidad por Puntaje extra. Mientras que la implementación de vegetación en balcones es una premisa general que no requiere especificidad.
	Medios de verificación literal a) a) Plantas arquitectónicas existentes de verificar que se cumple con las condiciones del estándar.	a) Plantas arquitectónicas existentes de verificar que se cumple con las condiciones del estándar.	x			Texto propuesto: a) Plantas arquitectónicas que permitan verificar la implementación de las condiciones del estándar.
	Tabla de Aplicabilidad literal a) a) Aceras alineadas a la normativa nacional vigente.	* Sugiere: Considerar que el literal a) aplique a edificabilidad básica			x	Aclaración: * La condición pese a que se defina para edificabilidad máxima, todos los proyectos tanto en edificabilidad básica como edificabilidad máxima deben cumplir la normativa local y nacional vigente.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	Generalidad literal b) b) Se entiende por acera frentista, la acera que linda al lote a ser intervenido	* Indica que se entiende por acera frentista, la acera que linda al lote a ser intervenido. Para la aplicación de este estándar al ser intervenciones que van a ser ejecutadas por los administrados que soliciten las aprobaciones y que no serán todos los propietarios en una manzana preguntó: ¿cómo se va a garantizar que el tratamiento que se le da a esa acera sea continuo, logre uniformidad en todo su recorrido?, y no se tenga la percepción de que es una intervención aislada.			x	Aclaración: * El tratamiento será de manera exclusiva en la porción de acera frentista al lote a ser intervenido, y se definió en el literal a) del estándar mínimo para edificabilidad máxima que la intervención se deberá realizar manteniendo homogeneidad en materiales existentes y en la composición de la acera. El literal a) señala: La acera a intervenir mantendrá homogeneidad de materiales con el entorno construido inmediato garantizando condiciones de accesibilidad al medio físico de acuerdo a la normativa INEN 2855 accesibilidad al medio físico o la que le remplace.
		* Acera que colinda			x	Aclaración: * En el contexto de la redacción, lindar es correcto ya que se refiere a que limita con algo, colindar se refiere lindar entre sí.
	Generalidad literal c, d, e) c) El estándar aplica para aceras en vías locales y colectoras, sin embargo, todas las aceras deberán cumplir obligatoriamente con las condiciones planteadas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes. d) La aplicación del presente estándar se alinea a la composición de bandas funcionales de la acera que se establecen en el "Estándar de Espacio Público de Conectividad" del Plan de Uso y Gestión del Suelo. e) La banda de circulación deberá contar con materiales de piso duros y antideslizantes, no se podrá colocar elementos que obstaculicen la libre circulación del usuario.	* Estas condiciones deben estar en las RUTA. no en este documento. c) deben cumplir en locales y colectoras y en todas las demás también? no es claro. Esto debe estar en las RUTA * e) a que se refiere con que no obstaculicen, deben guardar al menos un espacio de circulación de 90cm? RTUA?		x		Texto Propuesto: c) El documento es la regla técnica de aplicación del estándar y es necesario que esté ubicado en este documento. si el estándar define solo locales y colectoras el resto no aplica al estándar. d) son las características que contiene el estándar de espacio público de conectividad del PUGS, se coloca aquí ya que el documento sancionado estipulaba en el literal a del estándar mínimo que se debe aplicar el estándar de conectividad. e) La banda de circulación deberá contar con materiales de piso rígidos y antideslizantes, no se podrá colocar elementos que obstruyan o interfieran la libre y continua circulación del transeúnte.
	Generalidad literal f) Tabla 3.21. Tabla de Banda de circulación Circulación, Banda Tipo 1, 0.90 – 1.49	* El mínimo no puede tener rango, o se debe definir el tamaño de la acera para cada mínimo. Bandas de Circulación (Estándar de Espacio Público de Conectividad), en la columna de dimensiones indican que la dimensión mínima para el Tipo 1 (Mínimo) es de 0.90*1.49. Sin embargo, con el objetivo de lograr espacios de calidad mejorando los ya existentes se sugiere que la dimensión mínima para el tipo 1 sea por lo menos la dimensión de 1.00*1.49.			x	Aclaración: * Los rangos están los establecidos en el estándar de espacio público conectividad del PUGS.
					x	Aclaración: * La tabla es una referencia tomada del estándar de Espacio público de conectividad del PUGS, mismo que tiene como fin evaluar la calidad de aceras existentes mediante la evaluación de las características físicas del mismo. El ancho mínimo de 0.90 m, definido en dicho estándar, es la distancia mínima de circulación para una silla de ruedas.
	Generalidad literal g) g) El "Estándar de Espacio Público de Conectividad" del Plan de Uso y Gestión del Suelo identifica tres (3) bandas tipo para la banda de equipamiento, y dependiendo del ancho de acera disponible, admite la implantación de distintos elementos urbanos como arbolado, mobiliario, alumbrado público, zanjas de infiltración y otros de similar naturaleza, conforme el siguiente cuadro.	* Se debe especificar las condiciones de implementación de estos elementos en espacio público en cantidad y tipo			X	Aclaración: * La condición determina incorporar estos elementos en función de las condiciones de cada proyecto, dando flexibilidad de propuesta.
	Generalidad literal g) Tabla 3.22. Bandas de Equipamiento Equipamiento, Banda Tipo 1, 0.05 * 0.89	* Bandas de Equipamiento (Estándar de Espacio Público de Conectividad), en la columna de dimensiones se indica que la dimensión mínima para el Tipo 1 (Mínimo) es de 0.50*0.89. Sin embargo, debería ir en concordancia con la normativa vigente de las Reglas Técnicas de Mobiliario Urbano del Documento: Anexo del Libro Innumerado "Del Espacio Público del Distrito Metropolitano de Quito", en el que consta que "El ancho mínimo de la banda de equipamiento será de 0,60 m. (referencia NTE INEN 2 314:2000)". Por lo que, se sugiere rectificar por 0,60*0,89.			x	Aclaración: * La tabla es una referencia tomada del estándar de Espacio público de conectividad del PUGS, mismo que tiene como fin evaluar la calidad de aceras existentes mediante la evaluación de las características físicas del mismo.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
Tratamiento de acera	<p>Generalidad literal j)</p> <p>i) En caso de existir arbolado urbano preexistente en la acera frente al lote a ser intervenido, para cualquier tipo de intervención se deberá contar con la autorización para intervención de arbolado urbano emitida por el órgano responsable de ambiente en función del procedimiento vigente.</p>	<p>* No es claro como hacer esto, la Sec Amb no tiene herramientas para aprobar estas intervenciones, actualmente se hace con una compensación de árboles, definir cómo se realiza esto ?</p> <p>* Este procedimiento es un drama, si no se lo limita a tiempo, nivel de análisis e informe que se debe emitir y entidad competente. El mover o quitar un árbol incluso por vejez o ingresos vehiculares solicitado por la misma movilidad se vuelve un dolor de cabeza. Incentiva la informalidad tanto en caso de poda como tala.</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>i) En caso de existir arbolado urbano preexistente en la acera frente al lote a ser intervenido, para cualquier tipo de intervención se deberá contar con la autorización para intervención de arbolado urbano emitida por la respectiva Administración Zonal en función del procedimiento vigente.</p> <p>Aclaración:</p> <p>* Se ajusta el texto en función de que las entidades que lo atienden son las administraciones zonales correspondientes. Este instrumento no es una ordenanza, por lo tanto no puede regular trámites y procedimientos existentes.</p>
	<p>Generalidad literal k)</p> <p>k) Las aceras frentistas del lote a intervenir podrán contar con arbolado siempre y cuando el ancho mínimo de acera sea de un metro con noventa y cinco centímetros (1.95m.) Y se podrá colocar vegetación estratificada en la banda de equipamiento siempre y cuando el ancho mínimo de acera sea de un metro con cincuenta y cinco centímetros (1.55m).</p>	<p>* Especificar que tipo de arbolado o en base a que colocar la especie de árbol.</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>* El anterior literal j) se especifica que la implementación de arbolado urbano se deberá alinear a las "Guías de Arbolado Urbano" emitidas por el órgano responsable de ambiente.</p>
	<p>Generalidad literal n)</p> <p>n) Para la determinar la intervención en acera frentista del lote a intervenir se deberá establecer los anchos de las bandas en función al ancho de la acera existente, tomando en cuenta los siguientes criterios:</p> <p>i. Determinar el ancho de la acera existente.</p> <p>ii. Determinar el ancho de la banda de circulación.</p> <p>iii. Determinar el ancho de la banda de equipamiento.</p>	<p>* Se debería contemplar el peor escenario y posibilidad de disminuir banda de equipamiento en caso de veredas menores a 1 metro o pasajes vehiculares. Dejarlo como excepción.</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>o) En aceras inferiores a un metro (1.00 m) se priorizará la banda de circulación que por su composición no implementará elementos de mobiliario urbano nuevos, únicamente se mantendrán los existentes.</p> <p>Aclaración:</p> <p>* Se añade un lineamiento adicional posterior al n). que aclare la Aplicabilidad para aceras con ancho inferior a un metro (1.00 m).</p>
	<p>Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal a)</p> <p>a) La acera a intervenir mantendrá homogeneidad de materiales con el entorno construido inmediato garantizando condiciones de accesibilidad al medio físico de acuerdo a la normativa INEN 2855 accesibilidad al medio físico o la que le reemplace.</p>	<p>* Como se determina, bajo que criterio la homogeneidad?</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>a) La acera a intervenir mantendrá homogeneidad de materiales de superficie con la acera construida del entorno inmediato, siempre que estos sean antideslizantes en seco y mojado, y cumplan con condiciones de accesibilidad al medio físico de acuerdo a la normativa INEN 2855 o la que le reemplace.</p>
	<p>Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal d)</p> <p>d) Los árboles deberán contar con alcorques que permitan un correcto crecimiento, de acuerdo con las Guías de Arbolado Urbano emitidas por el órgano responsable de ambiente.</p>	<p>* Indicar cual es el órgano responsable, especificar más claramente.</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>d) Los árboles deberán contar con alcorques que permitan un correcto crecimiento, de acuerdo con las Guías de Arbolado Urbano emitidas por el órgano municipal responsable de ambiente.</p> <p>Aclaración:</p> <p>* Se ajusta la redacción, aclarando que es el ente municipal. No se especifica el nombre por la posibilidad que la entidad, en alguna administración, cambie de nombre, pero sus competencias se mantengan.</p>
	<p>Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal h)</p> <p>h) Si existen vados vehiculares para ingreso al edificio, la rampa vehicular deberá estar en la banda de equipamiento sin invadir la banda de circulación peatonal siempre y cuando el ancho de acera sea como mínimo un metro con setenta centímetros (1.70 m) alineándose a las Reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.</p>	<p>* Este tamaño se contraponen con los otros enunciados, es decir en una vereda de 1.40 (qué es lo mínimo sumando tanto en circulación como banda). Si se debería poder poner la rampa vehicular sin invadir la circulación peatonal.</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>* Las RTAU determinan las condiciones de diseño de ingresos vehiculares.</p>

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	<p>Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal i)</p> <p>i) En el caso de implementar iluminación hacia el espacio público, la incidencia luminosa deberá estar entre rangos moderados para los peatones y deberá estar conectada al medidor del predio.</p>	* Que tipo de luminarias se deben instalar, cuales son las especificaciones técnicas?		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>i) En el caso de implementar iluminación hacia el espacio público, la iluminancia mínima de las luminarias sobre las aceras deberá ser de 7,5 luxes (lx) y no excederán los 25 luxes (lx), con una temperatura de color entre 4000 K y 4500 K (luz blanca neutra). El diseño deberá proyectar la luz hacia el exterior del predio hacia la acera y deberán estar conectadas al medidor del predio.</p> <p>Observación: El promotor deberá analizar y proponer el tipo de luminaria.</p> <p>Aclaración: * Los 25 lux se toma de la TABLA NO. 5 CIRCULACIÓN ACCESIBLE, del Estándar de Espacio Público de Encuentro.</p>
	<p>Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal i)</p> <p>i) En la siguiente tabla se detalla las dimensiones mínimas requeridas y exigencias para tratamiento de acera:</p> <p>3) Acera > 1,95 * lado mínimo de alcorque: 0.80 m</p>	* El alcorque mínimo que solicita la entidad de parques y jardines en los últimos proyectos de intervención urbana es de 1m libre sin bordillo. Deberían corroborar que no exista inconsistencia o si este estándar sobrepasa a su norma.			x	<p>Aclaración: * La tabla determina el lado mínimo del alcorque y su área mínima, con ambas medidas no se contraponen a lo exigido por la EPMMP.</p>
	<p>Estándar para Puntaje literales a, b)</p> <p>a) Se deberá alinear al "Estándar de Conectividad" del Plan de Uso y Gestión del Suelo, emitido por la secretaria encargada del territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>b) Se deberá implementar en el largo útil de la banda de equipamiento; arbolado y vegetación estratificada con o al menos dos de las siguientes opciones: arbustos, vegetación herbácea, vegetación cobertura de suelo, plantas colonizadoras, no se deberá utilizar césped en esta superficie.</p>	* a y b no son claros cómo se evalúan		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>a) Se cumplirá con los anchos de la banda de equipamiento recomendados para la implantación de vegetación alineándose al estándar de espacio público de conectividad del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Aclaración: * Se evalúa con la existencia de vegetación estratificada si el ancho de la acera lo permite, se da flexibilidad para presentar una propuesta y no se establecen cantidades mínimas de cumplimiento.</p>
	<p>Tabla de Puntaje y tabla de verificación Tabla 3.24 / Tabla 3.25</p>	<p>* No es claro cómo debe llenarse el cuadro... reposición o mantenimiento del material del suelo (sí, no, que material... m2??)</p> <p>* Cuales son las condiciones de la acera que se deben evaluar??</p> <p>* No puede ser posible que se tenga mayor Puntaje para el tratamiento de acera que es responsabilidad de todos los administrados y la unificación parcelaria postea 4 veces menos Puntaje. Es un problema de proporcionalidad en base a costo beneficio tanto para la ciudad como para el administrado.</p>		x		<p>Aclaración: * Se revisa la proporción del Puntaje. El Puntaje por integración inmobiliaria se elimina, porque no consta en el PUGS.</p>
	<p>Medios de verificación literal a)</p> <p>a) Memoria fotográfica que demuestre las condiciones actuales de la acera. Estas fotografías deberán contener la fecha en la que fueron tomadas.</p>	* Sugiere que en la memoria fotográfica: Si es posible colocar medidas estándar para las fotografías, unificar la presentación.		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>a) Memoria fotográfica física y digital que demuestre las condiciones actuales de la acera. Las fotografías deben ser nítidas, y respecto a su tamaño, al menos cada 2 fotografías deben contenerse en un formato A4, podrán ser de mayor tamaño. Las fotografías deberán contar con un texto o etiqueta que indique la fecha en la que fueron tomadas.</p>
	<p>Introducción</p> <p>El estándar de muros ciegos en fachada busca impedir su implementación en las edificaciones.</p>	* Definir que es: muros ciegos.		x		<p>Aclaración: * El literal b) de Generalidad define el término</p>
	<p>Generalidad, literal a)</p> <p>a) El estándar no aplica para edificaciones de uso industrial y equipamientos de clasificación cultural, infraestructura o especial.</p>	* Educación?			x	<p>Aclaración: * El estándar no aplica a las características del cerramiento, sino del bloque construido, equipamientos de educación deberán diseñarse con vanos (ventanas) en sus fachadas.</p>
	<p>Generalidad literal b)</p> <p>b) Se entiende como muro ciego a la fachada colindante con el espacio público y que no tiene relación permeable con su entorno inmediato.</p>	* Esta definición no es clara, ya que solo la fachada frontal colinda con el espacio público		x		<p>Texto propuesto: b) Se entiende como muro ciego a la fachada de la edificación que no cuenta con vanos o aperturas hacia el exterior en toda su superficie. La condición no aplica a cerramientos o frentes de adosamiento.</p>

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
Lineamientos para muros ciegos en fachada	Generalidad literal e) e) Muros de contención son estructurales, no se permite la implementación de muros ciegos como divisiones de parqueaderos y espacio público.	* Ejemplo de esto? no es clara la definición		x		Texto propuesto: e) Se admite la implementación de muros de contención que cumplan un fin de soporte estructural para la edificación.
	Estándar mínimo para edificabilidad básica literal a) a) Se prohíbe el uso de muros ciegos en fachadas que colinden con vías públicas del espacio urbano.	* Ya no se puede solicitar el adosamiento al colindante? * La posibilidad de adosamiento en casos particulares deberían estar en el RAS			x	Texto propuesto: a) Se prohíbe el uso de muros ciegos en fachadas con frente hacia vías públicas. Aclaración: * El literal no se refiere a condiciones de adosamiento, las cuales se explican en otros instrumentos, se refiere a fachadas que tienen frente hacia vías públicas. Se ajusta la redacción.
	Estándar mínimo para edificabilidad básica literal c) c) Terrenos con pendientes pronunciadas (pendientes mayores al 20%) podrán hacer uso de muros de contención, siempre y cuando cuente con el debido cálculo estructural, con vegetación tipo trepadora, plantada en el extremo alto o bajo del muro de contención, en toda su longitud, en caso de que el muro de contención colinde con una vía pública.	* Especificar que debe contener el cálculo estructural para estandarizar presentación.			x	Texto propuesto: c) Terrenos con pendientes pronunciadas (mayores al 20%) podrán hacer uso de muros de contención, siempre que se requiera como soporte estructural para la edificación y sean de más de 3,00 metros de altura, con vegetación tipo trepadora, plantada en el extremo alto o bajo del muro de contención, en toda su longitud, en caso de que el muro de contención colinde con una vía pública. Aclaración: * La planificación de incorporar un muro de contención en el proyecto deberá constar en los planos arquitectónicos, y sus especificaciones se verificarán en la revisión del diseño estructural en base al procedimiento actual.
	Estándar mínimo para edificabilidad básica literal d) d) Edificaciones de edificabilidad básica que deseen utilizar cerramiento deberán alinearse al estándar de "Cerramientos" del presente documento.	* Este literal se recomienda eliminar, las condiciones están en estándar respectivo			x	Aclaración: * Es una aclaración, para reforzar la idea que este estándar no corresponde a cerramientos.
	Medios de verificación literal a) a) Fachada y detalle del muro de contención en caso de existir.	* A que se refiere con detalle de muro? favor aclarar de forma objetiva que se debe presentar, Esto debe contener, que tipo de detalle se requiere es estructural? arquitectónico? escala? formato?		x		Texto propuesto: a) En caso de incluir muro de contención, fachada arquitectónica en la que se pueda observar la distribución de vegetación en el muro.
	Aplicabilidad, No existe texto original	* Sugiere que: el estándar de cerramientos debería ser parte en edificabilidad básica para estar acorde al estándar de muro ciego.			x	Aclaración: El estándar de muro ciego hace referencia a las fachadas de la edificación y no de cerramientos en el lote.
	Generalidad literal a) a) A partir de la escala media, grande y extra grande la aplicación por pisos corresponde a los retiros laterales y el retiro posterior.	* La aplicación del estándar de cerramiento. * Este literal parecería contraponerse con la tabla de aplicación, se aplica solo por pisos o por área? si existe una tabla de aplicación se sugiere eliminar este literal.		x		Texto propuesto: a) En las escalas media, grande y extra grande la aplicación del estándar, cuando la escala se define por pisos, corresponde a los retiros laterales y el retiro posterior.
	Generalidad literal c) c) La altura del cerramiento se mide desde el nivel terminado de la acera hasta el punto más alto de la estructura que constituye el cerramiento.	* De acuerdo al concepto de ordenanza PUGS el cerramiento este se mide desde el NNT.		x		Texto propuesto: c) La altura del cerramiento se mide desde el nivel natural del terreno. Aclaración: Se acoge, el plan de uso y gestión de suelo en el literal p), del apartado Condiciones de Ocupación de los Retiros, en el SUBPARÁGRAFO I FORMAS DE OCUPACIÓN Y RETIROS.
	Generalidad literal e) e) Los ingresos vehicular y peatonal deberán mantener el mismo nivel de la acera.	* Menciona que los ingresos deberán estar a nivel de acera, en un estándar anterior se menciona que se puede aplicar 1,20m para el ingreso si requerido, este literal se contrapone con esto.			x	Texto propuesto: e) Los ingresos peatonales y vehiculares deberán mantener el mismo nivel de la acera. En caso de lotes con pendiente negativa o positiva, cumplirán lo determinado por el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
	Generalidad literal g)	* Está ya mencionado en el estándar respectivo, se sugiere eliminar.			x	Aclaración: Es una aclaración para inculcar las condiciones de los demás estándares.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
Cerramientos	g) Edificaciones superiores a cuatro (4) pisos, en su retiro frontal, deben acogerse al "Estándar de Integración de Retiro frontal al nivel de acera al espacio público".	* Sugiero incluir al final el siguiente texto "Esto aplica tanto para edificabilidad básica como para edificabilidad máxima".			x	Aclaración: Es un estándar que aplica para proyectos que apliquen edificabilidad máxima no básica.
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima, literal b) * Se podrá implementar muro alto en los frentes principales de la edificación como cerramiento, en Edificaciones de hasta cuatro (4) pisos cumpliendo las siguientes condiciones. * Se podrá implementar en el retiro frontal uno de los siguientes cerramientos, aplica para edificaciones de edificabilidad máxima por metros cuadrados y/o que tengan hasta cuatro (4) pisos de altura. * Se podrá implementar en los retiros laterales y en el retiro posterior uno de los siguientes cerramientos:	* Pregunta si: esas son las únicas opciones para cerramiento lateral y posterior, o también se permite muro alto?			x	Aclaración: El estándar de edificabilidad del PUGS define esas posibilidades de cerramientos
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima, literal a) muro alto i. Deberán seguir los lineamientos especificados en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes. ii. Deberán incorporar vegetación como parte del cerramiento, el brote de la vegetación utilizada debe localizarse por dentro del lindero del lote, en al menos 80% de la distancia correspondiente al frente del lote, sin contabilizar los ingresos vehiculares y peatonales. iii. En edificaciones con acceso al público, el o los ingresos peatonales en el cerramiento deben mantener la continuidad del recorrido entre la acera y el interior del lote sin escalones. En caso de que se requiera salvar un nivel entre el nivel de acera y el nivel de acceso a la edificación, se deberá implementar rampa fija bajo las definiciones establecidas en las Reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes, estando el acceso de la rampa nivelado a la acera. iv. Deberán incorporar luminarias o lámparas por dentro del lindero con incidencia luminosa hacia el espacio público, cada cinco metros (5.00m).	* Este literal se contrapone con el literal en las Generalidad, Existe una superposición de determinaciones, si esto está ya determinado en las RTAU es necesario repetir aquí?, esto se repite en varios estándares, se sugiere eliminar para simplificar el documento. Revisar si se corresponde con las RUTA. ** Se sugiere ser mas específico, esto se prestará a interpretaciones y dificultará la evaluación por parte de las EC.		x	Texto Propuesto: i. Deberán seguir los lineamientos en cuanto a altura de del muro especificado en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes. ii. Deberán incorporar vegetación como parte del cerramiento, el brote de la vegetación utilizada debe localizarse por dentro del lindero del lote, en al menos 80% de la distancia correspondiente al frente del lote, sin contabilizar los ingresos vehiculares y peatonales. iii. En edificaciones con acceso al público, el o los ingresos peatonales en el cerramiento deben mantener la continuidad del recorrido entre la acera y el interior del lote sin escalones. En caso de que se requiera salvar un nivel entre el nivel de acera y el nivel de acceso a la edificación, se deberá implementar rampa fija bajo las definiciones establecidas en las Reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes, estando el acceso de la rampa nivelado a la acera. iv. Deberán incorporar luminarias por dentro del lindero con la iluminancia mínima de 7,5 luxes (lx) y no excederán los 25 luxes (lx), con una temperatura de color entre 4000 K y 4500 K (luz blanca neutra), separadas entre sí cada cinco metros (5.00m).	
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima, Se podrá implementar en el retiro frontal uno de los siguientes cerramientos, para edificaciones que apliquen a la edificabilidad máxima por metros cuadrados y/o que tengan hasta cuatro (4) pisos de altura. Se podrá implementar en los retiros laterales y en el retiro posterior uno de los siguientes cerramientos:	* Determinar que este zócalo es desde el lindero hacia adentro y podrá tener XX cm. Si no se deja claro la AMC objetará que el cerramiento no está a línea de fábrica y en consecuencia no se cumple el retiro. * Qué pasa con los cerramientos para viviendas unifamiliares? * Estas son las únicas alternativas de cerramientos para los proyectos que apliquen a E. Máxima? no se permiten muros altos en retiros laterales y posteriores? * Aplica a todo tipo de escala? no es claro a que se refiere por metros cuadrados, y/o 4 pisos de altura, no es claro * Lateral b) ii) la vegetación puede ser definida por el proyecto sin restricción? * Pregunta si: La vegetación puede ser elegida por el propietario sin restricciones?		x	Texto propuesto: En edificios desde los cuatro (4) pisos de altura, se podrá implementar en los retiros laterales y en el retiro posterior el muro alto como cerramiento, cumpliendo las condiciones antes establecidas. Para el retiro frontal deberá implementar uno de los siguientes cerramientos, siendo estos también opciones a los retiros laterales y posteriores. En todo caso, cualquier tipo de cerramiento debe desarrollarse del lindero del lote hacia adentro. Aclaración: * La vegetación será definida por el proyectista.	
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal c) c) semi transparente iv. La parte superior del cerramiento deberá contar con un material dispuesto de forma vertical que permita al menos cuarenta por ciento (40%) de permeabilidad visual entre el espacio público y privado.	iv.) aclara a que se refiere con material se presta a interpretación y dificulta la evaluación por parte de la EC.			x	Texto propuesto: * iv. La parte superior del cerramiento deberá contar con un que permita al menos cuarenta por ciento (40%) de permeabilidad visual entre el espacio público y privado. Puede conformarse por elementos verticales, celosías u otros tipos de entramados.
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima literales a) a f)	* Existe una diferencia entre cada tipo de cerramiento y el % de vegetación, se sugiere unificar, no se entiende la diferencia entre ambos si el cerramiento debe tener la vegetación en la base del cerramiento.			x	Aclaración: * Los porcentajes de vegetación están definidos en el PUGS y cada tipo de cerramiento tiene esquemas referenciales para entender la disposición de la vegetación.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal e) e) Cerramiento verde: i. El cerramiento verde cuenta con vegetación arbustiva.	* Sugiere: especificar la vegetación arbustiva			x	Aclaración: * La clasificación de la vegetación como arbustiva es cualidad propia de cada planta, se da la flexibilidad al administrado de proponer la vegetación, siempre sea clasificada como arbustiva.
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima, literal f) f) Sin cerramiento: * ii. En el retiro frontal tanto el ingreso peatonal, como el ingreso vehicular, deben mantener el mismo nivel de la acera. ** v. En el caso de la subdivisión de lotes o propiedad horizontal, los retiros laterales y posteriores no deben tener elementos que obstaculicen el desplazamiento de fauna entre un lote y otro. *** vi. En el retiro frontal, lateral o posterior se cuenta con suelo permeable de acuerdo con el porcentaje establecido por el estándar de permeabilidad.	* Existe diferencia en la altura de este cerramiento y los otros tipos, se sugiere unificar para fácil aplicación y comprensión * ii) se vuelve a repetir que el ingreso peatonal debe estar a nivel de acera, se contraponen con disposiciones de estándares anteriores * v.) Es inaplicable * vi.) corresponde a otro estándar		x		Texto propuesto: ii) Los ingresos peatonales y vehiculares deberán mantener el mismo nivel de la acera. En caso de lotes con pendiente negativa o positiva, cumplirán lo determinado por el Plan de Uso y Gestión de Suelo. v) En el caso de proyectos con varios bloques constructivos, que pudieran ser declarados bajo propiedad horizontal, los espacios de separación entre bloques no deben levantar elementos que obstaculicen la comunicación entre ellos, y el eventual desplazamiento de fauna terrestre. Aclaración: * Numeral vi.) Es una aclaración que conecta la aplicación de la condición de este estándar con otro.
	Formato de verificación Tabla 3.28	* Incluir posibilidad de verificar el porcentaje de vegetación.			x	Aclaración: * El formato está diseñado para declarar qué tipo de cerramiento se implementará entendiéndose que cumple todas las condiciones del cerramiento señalado.
	Medios de verificación literal a) a) Corte*detalle y fachadas de los cerramientos que demuestren que se cumplen las condiciones del estándar.	* Especificar con mayor claridad cómo se debe presentar este detalle	x			Texto propuesto: a) Detalle constructivo del cerramiento y fachadas de los cerramientos que demuestren que se cumplen las condiciones del estándar.
Densidad habitacional	Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal a) a) La densidad habitacional (capacidad receptiva) del edificio no podrá ser mayor a cuarenta metros cuadrados (40.00 m2) de área útil residencial del proyecto (correspondiente únicamente al área de vivienda) por habitante. Para efectos del cálculo de población se estimará como máximo dos personas por dormitorio, los cuales deberán cumplir con las condiciones establecidas en la norma vigente.	* Debería especificarse si se trata de un promedio de la densidad del edificio o es por unidad residencial, no es claro cómo se evalúa con relación al área total útil COS total * Si se hace por unidad habitacional, puede limitar la comercialización de unidades cuando puede compensarse con unidades más densas dentro del mismo proyecto		x		Texto propuesto: a) La densidad habitacional (capacidad receptiva) del edificio no podrá ser mayor a cuarenta metros cuadrados (40.00 m2) de área útil residencial por habitante respecto del área útil total de la edificación. Para efectos del cálculo de población se estimará como máximo dos personas por dormitorio, los cuales deberán cumplir con las condiciones establecidas en la norma vigente. Aclaración: * No se trata de un promedio ni un cálculo individualizado por cada unidad habitacional, es un dato total de la densidad del edificio, en función del área útil residencial total y el total de residentes. Al ser total, el área de cada departamento puede variar, siempre que el total no sobrepase el límite establecido.
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal b) b) Se podrá contar con un porcentaje máximo del 30% del COS Total, destinado a unidades habitacionales como apartamentos tipo estudio en la edificación.	* Este tipo de unidades han demostrado ser de interés, cual es el objeto de limitar el %? * Pregunta si: Se incluirá estas medidas mínimas en las Reglas Técnicas en los cuadros de lados y áreas mínimas.?			x	Aclaración: * Es una condición determinada en el PUGS con el propósito de no sobre densificar la ciudad.
	Proceso de Cálculo: literal a) Paso 1: Calcular el número de dormitorios de la edificación en función de la cantidad de dormitorios existentes más apartamentos tipos estudios existentes. Paso 2: Calcular el número de usuarios fijos de la edificación en función de la cantidad de dormitorios existentes. Siguiendo el mismo cálculo que se realiza para el total de usuarios fijos de la edificación en el estándar de "Balcones y terrazas" del presente instrumento.	* Sugiere eliminar la palabra existentes. Paso 1: Calcular el número de dormitorios de la edificación en función de la cantidad de dormitorios existentes más apartamentos tipos estudios existentes. Paso 2: Calcular el número de usuarios fijos de la edificación en función de la cantidad de dormitorios existentes. Siguiendo el mismo cálculo que se realiza para el total de usuarios fijos de la edificación en el estándar de "Balcones y terrazas" del presente instrumento.			x	Texto propuesto: Paso 1: Calcular el número de dormitorios de la edificación en función de la cantidad de dormitorios propuestos sumados a los apartamentos tipos estudios propuestos. Paso 2: Calcular el número de usuarios fijos de la edificación en función de la cantidad de dormitorios propuestos. Siguiendo el mismo cálculo que se realiza para el total de usuarios fijos de la edificación en el estándar de "Balcones y terrazas" del presente documento.
Introducción: El estándar de borde de quebrada establece los parámetros para el tratamiento que se da al retiro de borde.	* Se debe considerar en este estándar a las quebradas rellenas, por lo que se sugiere incluir al final del texto inicial lo siguiente "tanto para quebradas abiertas como quebradas rellenas". Así mismo, es importante se incluya un texto que prohíba la construcción de edificaciones sobre el relleno de quebrada.			x	Aclaración: * El estándar aplica únicamente para quebradas abiertas, específicamente está preparado para tratar el retiro	

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	superior de quebrada.	* Qué sucede en caso de otros accidentes geográficos como taludes o ríos (normalmente un río en el DMQ, incluye quebrada).			x	superior de quebrada en cuanto a la recuperación y tratamiento vegetativo.
	Aplicabilidad Tabla 2.7 d) d) Implementación de zanjas de infiltración en vías internas	* Es muy complicada y costosa la construcción de las zanjas de infiltración en las vías, en una longitud del 60%, va a depender del tipo de suelo y va a generar complicaciones futuras de mantenimiento y funcionamiento. Propuesta: eliminar este requisito.			x	Aclaración: * No es factible eliminar la condición, ya que está determinada en el PUGS. Aplicación de este estándar es específica, y dependiendo del diseño no resulta costosa. Las condiciones particulares de esta condición se detallan en Estándar Mínimo de edificabilidad máxima.
	Generalidad literal c) c) Se deberá respetar los retiros del borde de quebrada de acuerdo con el Régimen Administrativo del Suelo vigente. Definido por el órgano encargado de territorio, hábitat y vivienda.	* Es necesario solicitar el informe de accidente geográfico.		x		Texto propuesto: c) Se deberá respetar los retiros de accidentes geográficos determinado en el respectivo informe emitido por el órgano municipal encargado de catastros, o el documento municipal oficial que lo supla. Aclaración: * La emisión del informe se encuentra en proceso de transición a no ser requerido y mostrarse directamente en el IRM, mientras que la transición sea efectiva, se requiere del informe.
	Estándar mínimo para edificabilidad básica literal b. j) Si el retiro del borde superior de quebrada tiene pendiente mayor a 10 grados, se deberá reforestar o plantar vegetación tipo setos y/o arbolado en un mínimo de 40% del área del retiro de borde superior de quebrada, no se contabilizará en este porcentaje la superficie cubierta por césped.[...].	* No debería ser retiro sino franja.			x	Aclaración: * El estándar aplica únicamente para quebradas abiertas, específicamente al retiro superior de borde de quebrada, no es una franja.
	Estándar mínimo para edificabilidad básica literal b. ii) Si el retiro del borde superior de quebrada tiene pendiente menor a 10 grados, se deberá utilizar como jardines ecológicos en mínimo del 30% del área retiro de borde superior de quebrada, se podrá plantar: arbolado, setos, plantas herbáceas y/o cubreselos, no se contabilizará el césped. Se podrá incorporar senderos ecológicos y/o miradores.	* Cuál es la definición de jardines ecológicos?	x			Aclaración: ii) Si el retiro del borde superior de quebrada tiene pendiente menor a 10 grados, se deberá utilizar como jardines ecológicos en mínimo del 30% del área retiro de borde superior de quebrada, se podrá plantar: arbolado, setos, plantas herbáceas y/o cubreselos, no se contabilizará el césped. Se considera como jardín ecológico a aquel que, por sus componentes se, regula y mantiene por sí mismo.
	Estándar mínimo para edificabilidad básica, literal d) d) Lotes que contemplen propiedad horizontal o fraccionamiento de suelo, con subdivisión o conjuntos habitacionales, y que colindan con quebradas, deberán contar con zanjas de infiltración en los bordes de la calzada, en mínimo 60% de la longitud de las vías internas del lote y podrá ser discontinuas. Se excluyen del porcentaje pasos peatonales, accesos vehiculares y peatonales.	* Lotes que contemplen propiedad horizontal o fraccionamiento de suelo, con subdivisión o conjuntos habitacionales, y que colindan con quebradas, deberán contar con zanjas de infiltración en los bordes de la calzada, en mínimo 60% de la longitud de las vías internas del lote y podrá ser discontinuas. Se excluyen del porcentaje pasos peatonales, accesos vehiculares y peatonales.			x	Texto propuesto: d) Proyectos que contemplen varios bloques constructivos, a ser declarados en propiedad horizontal, como conjuntos habitacionales, y que colindan con quebradas, deberán contar con zanjas de infiltración en los bordes de la calzada, en mínimo 60% de la longitud de las vías internas del lote y podrá ser discontinuas. Se excluyen del porcentaje pasos peatonales, accesos vehiculares y peatonales.
	Estándar mínimo para edificabilidad básica literal g) g) No se deberá utilizar vegetación introducida, ni vegetación introducida nativa que pueda afectar el ecosistema de quebrada (Por ej. Pennisetum).	* Se requiere especificar cómo identificar la vegetación permitida o bibliografía			x	Aclaración: * El anexo bibliográfico del documento indica hacer referencia a las "Guías de Arbolado Urbano" emitidas por el órgano responsable de ambiente.
	Estándar mínimo para edificabilidad básica literal j) j) Se deberá eliminar el *arbolado de riesgo físico* que se encuentre en el borde superior de quebrada, siempre y cuando el órgano responsable de ambiente realice la inspección correspondiente y emita el respectivo informe que lo sustente. ** La autorización para intervención de arbolado urbano emitida por el órgano responsable de ambiente en función del procedimiento vigente.**	* Cómo se determina eso?? ** Se requiere verificar el procedimiento con la norma vigente, y si la Sec Amb realiza este procedimiento			x	Texto propuesto: j) Se deberá eliminar el *arbolado de riesgo físico* que se encuentre en el borde superior de quebrada, siempre que cuente con la debida autorización para intervención de arbolado urbano emitida por la respectiva Administración Zonal en función del procedimiento vigente. Aclaración: *Se verificó que el trámite se lo hace con la Administración Zonal correspondiente. Este instrumento no cambia procedimientos existentes.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
Borde de quebrada	Estándar mínimo para edificabilidad básica literal l) l) Las edificaciones en lotes que colindan con quebrada se deberán integrar mediante el diseño arquitectónico con el entorno natural a su alrededor.	El literal es ambiguo, y subjetivo, se sugiere eliminar, cuales serían los medios de verificación para esto?		x		Texto propuesto: l) Las edificaciones en lotes que colindan con quebrada deberán integrarse con su entorno natural a través de visuales a través de vanos, patios, balcones, o plataformas (deck). Aclaración: No se puede eliminar al ser una condición determinada en el PUGS. Se ajusta el texto incorporando opciones de diseño para aclarar la idea.
	Estándares para Puntaje literal a) a) Proyectos que cuenten con bio*lagunas o humedales, deberán implantar en los retiros laterales o en el retiro frontal y deberán presentar un estudio de riesgos que permita su implementación.	Pregunta: Donde se debe realizar el estudio de riesgos, es en alguna entidad municipal? es particular? * Que contiene el estudio de riesgos? * Quien es el ente encargado de aprobar o evaluar que el estudio de riesgo sea adecuado? se debe solicitar que quien aprueba emita un criterio de viabilidad ? o cual es el alcance del estudio de riesgo?	x			Texto Propuesto: a) Proyectos que cuenten con bio*lagunas o humedales, deberán proyectarlos en los retiros laterales o en el retiro frontal previo un estudio de riesgo y factibilidad, emitido por el órgano municipal encargado de riesgos.
	Estándares para Puntaje literal b) b) Proyectos que cuentan con áreas de recreación adicionales a las establecidas por norma como: senderos, jardines o miradores.	* No es claro, cómo se puntúa o cómo se evalúa?			x	Aclaración: Se accede al sistema de Puntaje por la aplicación dos de los condiciones determinadas en la tabla de Puntaje establece Puntaje para cada lineamiento
	Estándares para Puntaje, literal c) c) Las edificaciones destinadas a viviendas deberán implementar una de las siguientes estrategias: techos verdes, cafés o jardines verticales con vegetación de aporte ecológico para la ciudad y vegetación nativa.	* No tienes relación con el estándar! como se evalúa? se sugiere eliminar			x	Texto propuesto: c) Las edificaciones destinadas a viviendas deberán implementar una de las siguientes estrategias: techos verdes (intensivo), cafés (techo biodiverso o techo verde extensivo), jardines verticales con vegetación de aporte ecológico para la ciudad y vegetación nativa. Estas estrategias se contabilizan en el cumplimiento del estándar de cobertura vegetal de este instrumento. Aclaración: Es una condición determinada en el PUGS. Se refiere a la integración natural de la edificación con el entorno natural.
		Sugiere que se debe indicar la superficie mínima.			x	Aclaración: Cada proyecto puede plantear sus propias especificaciones.
	Estándares para Puntaje, literal d) d) En el caso que se encuentre vegetación introducida como eucalipto, se realizará un recambio de vegetación por una apropiada para el sitio, de preferencia vegetación nativa o vegetación frutal. Se deberá realizar el recambio de manera planificada, con autorización y guía del órgano encargado de ambiente.	* Procedimiento técnicamente complejo y costoso, existe documentación para este procedimiento?		x		Texto propuesto: d) En el caso que se encuentre vegetación introducida e invasiva, como eucalipto, se presentará una propuesta planificada de recambio de vegetación por una apropiada para el sitio, de preferencia vegetación nativa o vegetación frutal. Se deberá contar con autorización y guía del órgano municipal encargado del ambiente.
	Estándares para Puntaje, Se accede al sistema de Puntaje por la aplicación dos de los siguientes lineamientos:	* Se puede escoger obligatoriamente 2 lineamientos, no se puede escoger 1 o 3.			x	Aclaración: Se define que es obligatorio aplicar dos de los 4 lineamientos. Aplicar 1 lineamiento no cumple con el requerimiento, y cumplir con 3 o los 4 no genera beneficios adicionales, es por eso que el máximo alcanzable con cada lineamiento es el 50% del total de puntuación, ya que sumando 2 se alcanza 100%.
	Proceso de cálculo Texto actual: Pasos y fórmula	* La forma de cálculo de este Puntaje no es clara, favor explicar. El cuadro de Puntaje tiene Puntajes asignados a elementos que no están calculados. se sugiere revisar			x	Aclaración: Se ajusta las descripciones y fórmulas de cálculo. Las fórmulas de cálculo son para verificar el cumplimiento de los estándares mínimos de edificabilidad básica del estándar, no los de Puntaje. La tabla de Puntaje tiene los cuatro lineamientos de los cuales se exige cumplir 2, no es necesario un cálculo para medir un rango.
	Medios de verificación literal a) <i>[identificación de literal duplicada]</i> a) Memoria fotográfica de demuestre las condiciones actuales del terreno. Estas fotografías deberán contener la fecha en la que fueron tomadas.	* Sugiere estandarizar tamaños de fotografías.	x			Texto propuesto: b) Memoria fotográfica física y digital que demuestre las condiciones actuales del terreno. Las fotografías deben ser nítidas, y respecto a su tamaño, al menos cada 2 fotografías deben ocupar un formato A4, podrán ser de mayor tamaño. Las fotografías deberán contar con un texto o etiqueta que indique la fecha en la que fueron tomadas.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	Medios de verificación literal c) c) Informe de técnico de accidentes geográficos con borde superior de quebrada emitido por el órgano responsable de catastros.	* En texto anterior menciona que es la sthv la que delimita el borde de quebrada, y en este literal el informe de catastro, parece existir contradicción	x			Texto propuesto: b) Se deberá respetar los retiros de accidentes geográficos definidos por el órgano municipal responsable de catastros. Aclaración: La Dirección Metropolitana de Catastros pertenece a la STHV, sin embargo, el texto anterior se corrige en función de puntualizar a catastros.
	Medios de verificación literal d) Tabla 3.34. Tabla de verificación Borde de quebrada	* Sugiere hacer referencia a la pendiente de la quebrada.			x	Aclaración: El estándar aplica al retiro del borde superior de quebrada en cuanto, los pendientes para su evaluación se determinan en las respectivas condiciones y el PUGS.
Compensación del área de ductos de evacuación por incendio.	Texto actual: No existe.	* Es un estándar obligatorio? que pasa si no quiero compensar eso?	x			Texto propuesto: Generalidad DEL ESTÁNDAR.* La aplicación de este estándar y podrá aplicarse bajo condiciones específicas. En caso de aplicación del estándar, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos: [-] Estándar mínimo para edificabilidad básica Y MÁXIMA. * Este estándar no es de obligatorio cumplimiento, sin embargo, en caso de aplicarlo, se deberá cumplir con las siguientes condiciones: a) Se aplicará en lotes cuya superficie sea igual o menor a ochocientos metros cuadrados (800.00 m2). b) Se aplicará en edificaciones que, por norma, requieran implementar dos medios de egreso.
	Medios de verificación literal a) a) Plantas arquitectónicas existentes se debe identificar el segundo medio de egreso y el área por los pisos.	a) Plantas arquitectónicas existentes se debe identificar el segundo medio de egreso y el área por los pisos.			x	Texto propuesto: a) Plantas arquitectónicas donde se puede identificar la existencia del segundo medio de egreso en todos los pisos.
	Hace referencia al Régimen de Administración de Suelo	* Se recomendó eliminar el artículo innumerado 115, referido a los lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por segundo medio de egreso, por tanto, en concordancia con lo antes señalado, se sugiere eliminar el estándar urbano referido a la compensación del área de ductos de evacuación por incendio, en virtud de que toda área mayor a la establecida en la edificabilidad básica debe cobrarse no compensarse de conformidad con el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.				x Aclaración: El estándar se alinea a lo establecido en el RAS y PUGS
Redistribución del COS Total	Introducción El coeficiente de ocupación de suelo total asignado para edificabilidad básica en el Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá ser redistribuido por efecto de la disminución de la "huella del edificio".	* Definir qué es huella del edificio.		x		Aclaración: * Se complementa la descripción establecida en el literal a) de Generalidad.
	Aplicabilidad La Aplicabilidad del estándar Redistribución del COS Total se registrá de acuerdo con la siguiente tabla: Tabla 3.37.	* Es de obligatorio cumplimiento, que pasa si el proyectista no quiere hacerlo?			x	Aclaración: Se aclara la idea de manera que quede claro que es opcional en el apartado de Generalidad y Estándar de edificabilidad básica y máxima.
	Generalidad a) La disminución de la "huella del edificio" se entenderá como área adicional a los retiros obligatorios establecidos en el código de edificabilidad en cada lote.	* Como se define la huella del edificio? de acuerdo a lo que establece el PUGS o a los nuevos retranqueos?			x	Texto propuesto: a) Se entenderá por huella del edificio a la proyección del bloque construido sobre la superficie del lote cumpliendo los retiros obligatorios establecidos en el código de edificabilidad respecto al coeficiente de ocupación en planta baja, más los retranqueos obligatorios aplicados en planta baja en cumplimiento del estándar de edificabilidad, y cuya proyección vertical contiene el volumen edificado. La disminución de la "huella del edificio" se entenderá la reducción de la proyección del bloque construido sobre la superficie del lote, producto del incremento del área correspondiente a los retiros y retranqueos obligatorios. Aclaración: Se complementa la descripción.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
Estándar de edificabilidad en suelo de clasificación urbana * estándares sostenibles	Texto actual: No existe (hace referencia al estándar en general)	* Para el desarrollo de cada parámetro se recomienda la implementación de aparatos de medición.		x		Aclaración: Cada estándar detalla las condiciones para medición o comprobación en caso de requerirlo.
	Generalidad literal a) a) Se alineará a las Generalidades del "Estándar de Tratamiento de Acera" del presente documento. En las que se menciona a la composición de bandas funcionales de la acera que se establecen en el "Estándar de Espacio Público de Conectividad" del Plan de Uso y Gestión del Suelo.	* Este tipo de texto se repite en todos los estándares, se recomienda eliminar para hacer más fácil la lectura.			x	Aclaración: Es un recordatorio de la relación que existe entre estándares.
	Generalidad literal b) b) La zanja de infiltración deberá estar ubicada en la banda de equipamiento de la acera o el espacio destinado a estacionamiento en la calzada frente al lote. No deberá ubicarse cerca de la cimentación de las edificaciones.	* En caso de tener estacionamiento azul, como se piensa en procedimiento para autorizar la eliminación de este estacionamiento azul * Si el predio es muy pequeño y la acera está próxima a la cimentación, se pierde Puntaje por las condiciones del territorio??			x	Aclaración: * El detalle de la condición se explica en el estándar por Puntaje extra, en el cual se determina que no puede ser estacionamiento de zona azul. ** Al igual que el estándar de tratamiento de acera, el cumplimiento de zanjas de infiltración depende de las condiciones del territorio
	Generalidad literal c) c) Previo a la aplicación del estándar "zanjas de infiltración" se deberá evaluar su Aplicabilidad y diseño según la infraestructura soterrada existente y su profundidad, se realizará un replanteo previo a la ejecución, con los actores del proyecto EEQ, Operadoras Privadas, CNT, Semaforización, ECU 911 y demás entidades involucradas. Se corroborará mediante el informe de Infraestructura soterrada emitido por el órgano encargado de territorio, hábitat y vivienda	* Cuál es el órgano encargado? * Cual es el proceso para solicitar esa información? Se debe requerir a cada entidad que se menciona? O STHV emite un informe de acuerdo al criterio de todas las entidades? Se debe especificar el proceso administrativo ** El diseño de las zanjas se aprueba previo a la aplicación al estándar para la compra de E. Máxima. Pero el texto menciona el replanteo, si se requiere modificación de la infraestructura soterrada, quien la realiza? es factible o en que momento se define que no se puede implantar la zanja?			x	Aclaración: El órgano encargado del Territorio Hábitat y vivienda es la STHV, se mancha esta referencia, considerando la posibilidad que las entidades cambien de nombre, pero mantengan sus competencias. Texto propuesto: c) Previo a la aplicación del estándar "zanjas de infiltración" se deberá evaluar su Aplicabilidad y diseño según la infraestructura soterrada existente y su profundidad con un informe de infraestructura soterrada el cual será emitido por el órgano municipal encargado de territorio, hábitat y vivienda.
	Generalidad Literal d) d) La zanja de infiltración deberá contar con los siguientes criterios de construcción: iii) Su base deberá ser de material filtrante tipo grava. Para mejorar la capacidad de bioretención de agua se deben elegir materiales porosos. vi) Su diseño dependerá de la pendiente de la calzada y/o acera.	iii) Se requiere ser más específico vi) Cuales son las condiciones que limitan el diseño?		x		Texto propuesto: iii) Su base deberá ser de material filtrante y/o poroso, con un grado de porosidad del por lo menos cuarenta y cinco por ciento (45.00%). Puede ser con un tipo de suelo como arenoso, arenoso franco, franco arenoso y franco. Estos materiales puedan ser grava, gravilla, cualquier material filtrante by/o poroso favorecerá la capacidad del suelo de bioretener agua. vi) En el caso de que la edificación este ubicada en pendiente, la zanja de infiltración deberá estar diseñada a favor de la pendiente de la calzada y/o acera. Para ese caso se deberá considerar el volumen máximo de agua que puede soportar el sistema, así evitar desbordamientos de agua en escenarios de precipitación extrema.
Zanjas de Infiltración	Generalidad Literal e) e) No se implementarán zanjas de infiltración, en áreas que, por sus condiciones, puedan generar posibles riesgos al entorno inmediato.	* Se requiere ser más específico		x		Texto propuesto: e) No se implementarán zanjas de infiltración, en áreas que, por sus condiciones, puedan generar posibles riesgos al entorno inmediato. f) En caso de aplicar a este estándar, en edificaciones que no superen los 500m2 se podrá asumir la capacidad portante del terreno. Para edificaciones que superen los 500m2, se deberá realizar una perforación adicional en el estudio de suelo de la capacidad del terreno. La perforación adicional se la realizará en el sitio donde se implantará la zanja de infiltración. Este estudio debe contener la siguiente información: Descripción del sitio y geología general del área, descripción de los materiales encontrados en el área y niveles freáticos. El estudio de suelo podrá ser el mismo que el que se realiza previo a una construcción más la perforación adicional del sitio donde se implementará la zanja. Aclaración: Se ajusta la redacción y se detalla el estudio en un nuevo literal f), con lo que se renombra los literales subsiguientes.
		* Considerar en el literal "f)" la existencia de nivel freático, el cual puede afectar con los caudales de agua o rebosar el agua.			X	Aclaración: En el literal d) se consideró el nivel freático y se aumentó la distancia a 3m que es la distancia recomendada por el Manual de SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE del BID.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	<p>Generalidad literal f)</p> <p>f) La zanja de infiltración se alineará a dos tipologías: sin sumidero o con sumidero. En caso de contar con sumidero, el agua debe retenerse para su posterior reutilización. En caso de no contar con sumidero, el agua se infiltrará paulatinamente en el terreno.</p>	<p>* Se requiere ser mas específico, se considera costoso y poco aplicable</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>h) La zanja de infiltración se alineará a dos tipologías: sin sumidero o con sumidero. En caso de contar con sumidero, el agua debe captarse en un sistema de almacenamiento y tratamiento para su posterior reutilización. Las condicionantes para la aplicación de la zanja de infiltración con sumidero dependerán del sitio donde se las implemente. En caso de no contar con sumidero, el agua se infiltrará paulatinamente en el terreno.</p> <p>Aclaración:</p> <p>Se dan dos posibilidades de zanjas, el administrado podrá aplicar la que mejor se ajuste a sus particularidades.</p>
	<p>Generalidad literal g)</p> <p>g) No se implantará zanjas de infiltración en pasos peatonales, esquinas, accesos vehiculares y peatonales, alcorques existentes con arbolado en buen estado, y otros elementos que no puedan ser relocalizados, como postes de tendido eléctrico.</p>	<p>* De nuevo se resta la posibilidad de aplicar a Puntaje por condiciones ajenas al proyecto</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>* El cálculo del porcentaje en el que se implementará la zanja de infiltración considera la resta de la longitud que ocupan estos elementos, por lo que no interfiere en la posibilidad de que una edificación acceda a la Aplicabilidad del estándar.</p> <p>*No se esta perjudicando a ningún predio en el Puntaje ya que el Puntaje máximo a alcanzar es sobre 80 puntos y se han restando los Puntajes de los estándares que dependen de condiciones de terreno o que no van a poder cumplirse por diferentes razones.</p>
	<p>Estándares para Puntaje EXTRA</p> <p>≥ 30.00 % de la longitud del espacio de estacionamiento en calzada frente al lote</p>	<p>* Esto perjudica a quienes sí tienen en frente estacionamiento azul, no pueden acceder al Puntaje extra.</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>*No se esta perjudicando a ningún predio en el Puntaje ya que el Puntaje máximo a alcanzar es sobre 80 puntos y se han restando los Puntajes de los estándares que dependen de condiciones de terreno o que no van a poder cumplirse por diferentes razones. Adicionalmente, es una condición determinada en el PUGS.</p>
	<p>Medios de verificación literal b)</p> <p>Texto actual: b) Informes correspondientes para la aplicación del estándar.</p>	<p>* Informes correspondientes para la aplicación del estándar.</p>	x			<p>Texto propuesto:</p> <p>b) Informes de infraestructura soterrada c) Informe de riesgos y vulnerabilidad d) Informe del estudio de suelo</p>
	<p>Medios de verificación</p> <p>Texto actual: No existe</p>	<p>* Se debería incluir un registro o documento que permita verificar el adecuado funcionamiento de las zanjas en el tiempo y evitar que con el paso del tiempo pasen a ser jardineras comunes o se las elimine.</p>		X		<p>Texto propuesto:</p> <p>e) Documento, instructivo o manual de funcionamiento y mantenimiento de las zanjas de infiltración</p> <p>Aclaración:</p> <p>Se aumenta un medio de verificación para la verificación del funcionamiento de la zanja en el tiempo.</p>
	<p>Puntaje.</p> <p>Tabla 4.2</p>	<p>* El Puntaje a "perder" es alto si el proyecto se encuentra ubicado en un sector donde las condiciones no son adecuadas para habilitar la colocación de una zanja de infiltración.</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>No se esta perjudicando a ningún predio en el Puntaje ya que el Puntaje máximo a alcanzar es sobre 80 puntos y se han restando los Puntajes de los estándares que dependen de condiciones de terreno o que no van a poder cumplirse por diferentes razones.</p>
<p>Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo</p>	<p>Generalidad Literal d)</p> <p>d) La superficie de suelo permeable debe tener contacto directo con el suelo y mantener el perfil del suelo en todos los estratos horizontales. Para la aplicación de este estándar no se podrá usar tuberías u otro tipo de canalizaciones para desviar el flujo del agua del paso por el perfil del suelo.</p>	<p>Zanjas de infiltración pueden ser tomadas en cuenta en este porcentaje?</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>d) La superficie de suelo permeable debe tener contacto directo con el suelo y mantener el perfil del suelo en todos los estratos horizontales. para la aplicación de este estándar no se podrá usar tuberías u otro tipo de canalizaciones para desviar el flujo del agua del paso por el perfil del suelo. En el caso de la implementación de un jardín de lluvia, si el jardín permite la infiltración del agua lluvia por todos los perfiles del suelo se contabilizará como porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo. Igualmente, las zanjas de infiltración sin sumidero serán contabilizadas como porcentaje de área permeable con recarga al subsuelo.</p>
		<p>* Si el proyecto implementa un jardín de lluvia, ¿este se considera parte del área permeable de recarga al subsuelo?</p>		x		<p>Aclaración:</p> <p>Se refuerza la explicación en el literal d) con la especificación de jardín de lluvia, considerando que ya existe una aclaración sobre el mantener el perfil del suelo natural.</p>
	<p>Estándares Para Puntaje</p> <p>Texto actual:</p>	<p>* Los dos literales dicen lo mismo.</p>	x			<p>Aclaración:</p> <p>Se eliminará un literal.</p>

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	<p>a) Contar con un mínimo del cuatro por ciento (4 %) de suelo permeable en relación con el área del lote.</p> <p>b) En relación al área del lote se deberá contar con un mínimo del cuatro por ciento (4 %) de suelo permeable.</p>	<p>* (Contar con un mínimo del cuatro por ciento (4 %)) sin importar las dimensiones del área permeable ?</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>b) En relación al área del lote se deberá contar con un mínimo del cuatro por ciento (4 %) de suelo permeable, que podrá estar concentrado en uno o varios cuerpos, en los cuales el lado mínimo será de 1,50 m. Estos cuerpos podrán corresponder a áreas comunales o privadas.</p> <p>Aclaración:</p> <p>Se incluye el lado mínimo en lugar de la relación entre los lados ya que es más flexible.</p>
	<p>Medios de verificación literal a)</p> <p>a) En planos arquitectónicos existentes donde se identifique la ubicación de las áreas de suelo permeables en planta y sección.</p>	<p>* [eliminar]: En planos arquitectónicos existentes donde se identifique la ubicación de las áreas de suelo permeables en planta y sección.</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>a) En planos arquitectónicos donde se identifique la ubicación de las áreas de suelo permeables propuestas en planta y sección.</p>
Porcentaje de agua lluvia retenida	<p>Estándares para Puntaje. – literal a)</p> <p>a) Las edificaciones deberán contar con una retención de agua lluvia mayor al veinte por ciento (20 %).</p>	<p>* Se indica que el mínimo a captar de agua lluvia es el 20%, ¿si la totalidad es retenida con estrategias verdes puede acceder al Puntaje si no tiene una estrategia gris?</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>a) Las edificaciones deberán contar con una retención de agua lluvia mayor al veinte por ciento (20 %). Este porcentaje podrá ser retenido mediante estrategias de infraestructura verde e infraestructura gris. De este porcentaje de retención un porcentaje no mayor al 50% deberá corresponder a recolección por medio de estrategias de infraestructura verde.</p> <p>Al contar con estrategias de infraestructura verde, esta cumpliendo con el objetivo del estándar por lo que se acoge parcialmente y se realiza una especificación.</p>
		<p>* La tabla de aplicación dice no aplica.</p>	x			<p>Aclaración:</p> <p>Se colocará en la tabla de Aplicabilidad que si se debe aplicar ya que es un estándar mínimo de Edificabilidad Máxima.</p>
	<p>Línea Base literal a)</p> <p>a) Precipitación Se considera el potencial volumen de agua lluvia que puede ser recolectado en el área total del lote para un escenario de precipitación de sesenta y dos, punto cinco milímetros (62.5 mm) de agua lluvia en un día, en función de los registros pluviométricos del Distrito Metropolitano de Quito. Se establece un factor de ajuste de pluviosidad para las diferentes zonas del distrito, en relación con la estación meteorológica más cercana al lote.</p>	<p>* Precipitación de agua lluvia en un día, promedio diario, es lo que se tiene que retener, favor explicar</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>a) Precipitación La constante de precipitación (PD) se establece con el escenario de precipitación de sesenta y dos, punto cinco milímetros (62.5 mm) de agua lluvia en un día, este volumen de precipitación se establece en función de los registros de precipitación máximos del Distrito Metropolitano de Quito. Este volumen es tomado como referencia para el cálculo de la Línea Base como el volumen de agua lluvia que puede ser recolectado en el área total del lote.</p>
	<p>Línea Base literal b)</p> <p>b) Escorrentía y retención de agua lluvia [...] Se deberá contar con la ficha técnica del material semipermeable de piso con la proporción de cada tipo de superficie. [...]</p>	<p>* Información se requiere de la ficha técnica?</p>		x		<p>Aclaración:</p> <p>* Las superficies duras tienen un coeficiente de escorrentía de uno (1.00). * Para las superficies mixtas o semipermeables, como el adoquín ecológico, se calculará el área equivalente a cada tipo de superficie con su respectivo coeficiente de escorrentía, excepto el área correspondiente a la superficie dura. Para las superficies duras que sean permeables y superficies semipermeables se deberá contar con la ficha técnica del material, la ficha técnica deberá contar con la información del grado de compactación e información del funcionamiento de la permeabilidad del material. En el caso de que no se cuente con una ficha técnica del material se calculará como el resto de superficies duras.</p>
	<p>Línea Base literal b)</p> <p>[...] En el caso de contar con superficies permeables con recarga al subsuelo el volumen del agua lluvia que cae en dicha superficie no podrá ser considerado como estrategia de infraestructura verde para retención y/o recolección de agua lluvia para este estándar. [...]</p>	<p>* Por qué no podría? no es lo más adecuado? no se contraponen los estándares, el uno mide área verde permeable y la otra el volumen que retiene.</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>En el caso de contar con superficies permeables con recarga al subsuelo, el volumen del agua lluvia que cae en dicha superficie podrá ser considerado como estrategia de infraestructura verde para retención de agua lluvia para este estándar. No podrá ser considerado como estrategia de infraestructura verde para recolección de agua lluvia</p>

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	<p>Proceso de cálculo</p> <p>Paso 6:</p> <p>Se calcula el volumen de agua lluvia total que se recolecta por estrategias de infraestructura gris.</p> $= \Sigma$ <p>$V_{IGT} = \sum V_{IGn}$ Volumen total de agua lluvia recolectada por estrategias de infraestructura gris en el transcurso de una hora (m³/h).</p> <p>ΣIGn = Sumatoria de volumen de agua lluvia recolectada en cada superficie por estrategias de infraestructura gris en el transcurso de una hora (m³/h).</p>	<p>* Para el paso 6: cálculo del volumen de agua lluvia total que se capta por estrategias de infraestructura gris, por favor aclarar.</p> <p>2.1. ¿El proyecto puede definir que áreas de infraestructura gris van a ser captadas o debe captar todas las áreas grises del proyecto?</p> <p>2.2. Acorde a la experiencia, en la mayoría de los casos la estrategia gris esta definida por el volumen de la cisterna que generalmente es menor al volumen de las áreas grises declaradas, en caso de que estas difieran (volumen de áreas grises mayor al volumen de la cisterna), ¿se puede aceptar tan solo el volumen de la cisterna o debe ser la cisterna del tamaño de las áreas grises declaradas?</p> <p>2.3. Se debería establecer un porcentaje mínimo de captación de agua lluvia con estrategias grises como Línea Base con la finalidad que realmente se de una captación de agua lluvia con estrategias grises para un desajuste paulatino y no se sobre sature el sistema de alcantarillado, tomando en cuenta que las zonas grises serán siempre donde se tenga la mayor cantidad de agua lluvia.</p>		x		<p>Texto Propuesto:</p> <p>2.1 Cada proyecto define sus áreas grises de captación.</p> <p>2.2 Texto propuesto en generalidades: "La cisterna para retención del agua lluvia captada por estrategias de infraestructura verde y/o gris debe ser diseñada en función al volumen que se declara en el proceso de calculo. El dimensionamiento de la cisterna de almacenamiento debe estar diferenciado tanto para reutilización y/o para descarga después de un evento de lluvia."</p> <p>2.3 El porcentaje mínimo de retención de agua lluvia depende de la ubicación de cada lote, y por ello se establecido y factor de pluviosidad.</p>
	<p>Medios de verificación literal a)</p> <p>a) Identificación y/o ubicación de las estrategias en los planos arquitectónicos existentes y en las ingenierías correspondientes.</p>	<p>* Identificación y/o ubicación de las estrategias en los planos arquitectónicos existentes y en las ingenierías correspondientes.</p>	X			<p>Texto propuesto:</p> <p>a) Identificación y/o ubicación de las estrategias en los planos arquitectónicos y en las ingenierías correspondientes.</p>
Reutilización de agua lluvia	<p>Generalidad literal c)</p> <p>c) El volumen de la cisterna para recolección de agua lluvia deberá ser justificado mediante los cálculos correspondientes en relación al volumen de agua lluvia (Precipitación) que cae en la superficie del lote, el cual está definido en el estándar "Porcentaje de agua lluvia retenida".</p>	<p>* El dimensionamiento de la cisterna de almacenamiento debe estar diferenciado tanto para reutilización como para descarga después de un evento de lluvia.</p>	x			<p>Texto propuesto:</p> <p>e) El volumen de la cisterna para recolección de agua lluvia deberá ser justificado mediante los cálculos correspondientes en relación al volumen de agua lluvia (Precipitación) que cae en la superficie del lote, el cual está definido en el estándar Porcentaje de agua lluvia retenida. El dimensionamiento de la cisterna de almacenamiento debe estar diferenciado tanto para reutilización de agua lluvia como para descarga después de un evento de lluvia.</p> <p>Aclaración:</p> <p>* Se acoge parcialmente porque es necesario la aclaración del dimensionamiento y diferenciación.</p>
	<p>Estándares para Puntaje literal (a)</p> <p>Se accede al sistema de Puntaje por la aplicación del siguiente lineamiento:</p> <p>a) Del total de agua lluvia que cae en la superficie del lote se deberá recolectar al menos el treinta (30%). De este porcentaje se deberá reutilizar como mínimo el cincuenta por ciento (50 %) para el sistema de inodoros de la edificación, para riego de jardines, limpieza u otros usos que sean justificados con el pretratamiento y tratamiento de desinfección del agua lluvia recolectada. No se deberá descargar el agua recolectada y tratada a la red principal del sistema de agua potable.</p>	<p>* "En el caso que el tratamiento que se le dé al agua lluvia no garantice un agua para consumo humano, esta agua no deberá mezclarse con el agua de la red principal del sistema de agua potable" ¿Cómo van a evidenciar que esto se cumpla, si en los medios de verificación no consta si se realizará un muestreo de calidad del agua que permita verificar que el agua lluvia cumple con los parámetros mínimos permisibles para el uso doméstico acorde a lo establecido en la normativa ecuatoriana y que dicho muestreo debe ser realizado por un laboratorio acreditado por la Servicio de Acreditación Ecuatoriano – SAE, ni que se indique el tipo de tratamiento que se realizará para permitir su reutilización con su porcentaje de eficiencia; tomando en cuenta que en algunas zonas urbanas de Quito se tiene ya indicios de lluvia ácida, la cual es nociva para algunos materiales de construcción entre ellas las tuberías.</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>* Los medios de verificación se refiere a la documentación que el administrado debe presentar para constatar que el proyecto contempla las condiciones exigidas. El muestreo al que se refiere el comentario corresponde a un proceso de monitoreo y control durante y después de la construcción, no previo a sacar la licencia. El régimen de suelo, en su propuesta, incluye que deberán incluirse mecanismos de monitoreo para el cumplimiento del estándar.</p>
	<p>Puntaje</p> <p>Texto actual: tabla 4.13</p>	<p>* Tabla repite valores en los rangos de reutilización, se sugiere unificar rangos</p>	x			<p>Aclaración:</p> <p>* Se realiza el cambio de la tabla de Puntaje donde estaban repetidos los valores.</p>
	<p>Medios de verificación</p> <p>Texto actual: No existe (recomendación general)</p>	<p>* Para el tema de calidad de agua se debe aclarar o normar dicha calidad para la reutilización así sea para limpieza e inodoros.</p> <p>* Considerar que debe existir un monitoreo de la calidad de agua tratada sea para reutilizar o enviar al alcantarillado público y esta sea controlado con registros.</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>* Los medios de verificación se refiere a la documentación que el administrado debe presentar para constatar que el proyecto contempla las condiciones exigidas. El muestreo al que se refiere el comentario corresponde a un proceso de monitoreo y control durante y después de la construcción, no previo a sacar la licencia. El régimen de suelo, en su propuesta, incluye que deberán incluirse mecanismos de monitoreo para el cumplimiento del estándar.</p>

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
Eficiencia en el consumo de agua	Generalidad literal b) b) Para verificar que el volumen de agua generado por el uso de los aparatos eficientes esté acorde con el declarado, se podrá usar un medidor de volumen para monitoreo del volumen declarado.	* Esto es inaplicable, las fichas técnicas se miden en entornos controlados de laboratorio, las condiciones reales no van a concordar, requieren de las mismas condiciones de evaluación		x		Texto propuesto: b) Para verificar que el volumen de agua generado por el uso de los aparatos eficientes esté acorde con el declarado, se podrá usar un medidor de volumen para monitoreo del volumen de uso eficiente del agua en el edificio, en este caso el volumen de agua declarado, será un valor referencial.
	Estándar para Puntaje extra. – literal a) a) Se cuenta con lavadoras de ropa comunales en las edificaciones que cuenten con filtros para micro plásticos. El número de equipos se rigen a lo especificado en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.	* Esta especificidad no se encuentra en las fichas técnicas de los aparatos sanitarios. * Metodología para el cálculo de consumo? requerida?			X	Texto propuesto: a) Se cuenta con lavadoras de ropa comunales en las edificaciones que cuenten con filtros para micro plásticos. Este filtro podrá ser un accesorio extra de la(s) lavadoras, el mismo que deberá ser compatible con los equipos a implementarse. El número de lavadoras comunales en relación al número de unidades de vivienda se define en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes. Bibliografía: * https://www.residuosprofesional.com/electrolux*filtro*lavadoras*microplasticos/ * https://www.xatakahome.com/electrodomesticos*innovadores/este*filtro*para*lavadora*quiere*evitar*que*las*fibras*microplasticas*en*la*ropa*contaminen*los*oceanos
	Línea Base. – Escenario Base El escenario base establece el consumo de agua por persona al día en base a los equipos sanitarios tradicionales, con consumos no eficientes, tomando como base de cálculo el caudal de cada aparato sanitario.	* Sugerencia, actualmente ya no se instalan elementos no eficientes, no tiene sentido hacerlo ya que son discontinuados, mas costosos y no se encuentra, entonces la Línea base en estas condiciones no tiene sentido. Se sugiere que se limite a la instalación de aparatos con ciertos techos de consumo * Se debería limitar a los equipos que son entregados como parte del proyecto, en caso de lavadoras no se entregan cuando son individuales de cada departamento. * Para el caso de lavadoras comunales, el consumo de agua (caudal) es exagerado, se debe calcular en función de la eficiencia del aparato y su capacidad (litros) esta capacidad es el volumen interno, pero no se llena solo de agua, se llena de ropa. * En el caso de Jardines, estos no se riegan con ese volumen diariamente, se riegan una o dos veces por semana máx. * Jardines se contabiliza como litros /día /m2? o solo total?			x	Texto propuesto: Escenario Base El escenario base establece el consumo de agua por persona al día en base a los equipos sanitarios tradicionales, con consumos no eficientes, tomando como base de cálculo el caudal de cada aparato sanitario. Para los cálculos se consideran únicamente los aparatos y equipos que sean entregados por el administrado como parte del proyecto. Aclaración: * Se toma en cuenta el comentario, sin embargo, la comparación de volumen ahorrado entre un escenario base versus un escenario optimizado se encuentra sancionado en el PUGS. * Se aclara en el texto que solo son de los entregados como parte del proyecto. Existen proyectos que entregan lavadoras, por ello se consideró en esta Línea Base, en el caso de que el proyecto no entregue, no deberá considerar a las lavadoras para declarar su escenario. *El caudal del agua de la lavadora ha sido considerado en función a los kilos de ropa y cuantos litros de agua se consumen por cada kilo de ropa que se lava. Se corrige el consumo de agua en base a: Datos obtenidos de https://www.miteco.gob.es/es/ceneam/programas*de*educacion*ambiental/hogares*verdes/preguntas_hv.aspx * Para el riego de jardines se considera un volumen mínimo, que es el de 8.50 litros por m2, considerando que las áreas verdes se riegan en un tiempo más allá del 1 minuto y solo se regarán 1 vez por semana . Se contabiliza litros/ semana. Se corrige el consumo de agua en base a: Datos obtenidos de https://minvuchile.sharepoint.com/sites/observatoriodeor/Documentos%20compartidos/link/Estudio_de
	Línea Base. – Escenario Base literal i) i) Los equipos que no se encuentran en esta lista y requieren el uso de agua potable para su funcionamiento, no se considerarán dentro del cálculo.	* Considerar el uso de agua en otros usos como piscinas. En áreas recreativas el consumo de agua es alto, al igual que en áreas comunales que no se considera en el cuadro de aplicación.				x Aclaración: * No se acoge ya que la Línea Base no contempla el uso del agua en piscinas.
	Línea Base. – Escenario Base literal ii) ii) El usuario tipo A * empleado a tiempo completo se aplicará para calcular el consumo de agua en edificios de uso comercial y oficinas.	* Empleados medio tiempo?			x	Texto propuesto: v) Otros tipos de usuarios, que no hayan sido determinados en los grupos A, B o C, serán identificados como usuario tipo D, y deberán aplicar el Factor de Uso por Aparato (FUA) que mejor se ajuste a sus condiciones particulares, con la correspondiente justificación. Aclaración: Los empleados a medio tiempo están dentro de OTROS USUARIOS, tipo D. Se ajusta la redacción del numeral v).
	Línea Base. – Escenario Base literal viii) viii) Para proyectos de usos comerciales y oficinas, se deberá estimar y justificar el número de usuarios de la edificación, mediante fuentes locales o cercanas a la región disponibles.	* <Aumentar> mediante fuentes locales o cercanas a la región		x		Texto propuesto: viii) Para proyectos de usos comerciales y oficinas, se deberá estimar y justificar el número de usuarios de la edificación, mediante fuentes locales o cercanas a la región disponibles.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	viii) Para proyectos de usos comerciales y oficinas, se deberá estimar y justificar el número de usuarios de la edificación.	* Se entiende que queda a criterio del proyectista o consultor		x		Aclaración: * Queda a criterio de quien vaya a declarar el escenario las fuentes en las que se basa, se ajusta el texto indicando las fuentes.
	Línea Base. – Escenario Optimizado literal iii) iii. Para justificar el escenario optimizado, los aparatos propuestos deben especificar en sus fichas técnicas el caudal, mismo que deberá indicarse en la tabla del escenario optimizado, para demostrar la eficiencia de los aparatos sanitarios en relación al escenario base. Para determinar la capacidad de los inodoros de doble descarga, se realizará un promedio de los dos valores especificados en la ficha técnica respectiva.	* <caudal> Consumo?	x			Texto propuesto: iii. Para justificar el escenario optimizado, los aparatos propuestos deben especificar en sus fichas técnicas el consumo, mismo que deberá indicarse en la tabla del escenario optimizado, para demostrar la eficiencia de los aparatos sanitarios en relación al escenario base. Para determinar la capacidad de los inodoros de doble descarga, se realizará un promedio de los dos valores especificados en la ficha técnica respectiva. Al emplear areadores o restrictos se debe justificar que estos sean operativos y compatibles con los aparatos sanitarios a implementar. Aclaración: * Se cambia la palabra caudal por consumo o volumen de consumo en toda la Línea Base.
	Línea Base * Escenario Optimizado, literal iv) iv. En el caso de que no se indique en la ficha técnica de la lavadora eficiente el dato de consumo de litros de agua, se podrá considerar la Capacidad / caudal de agua que usa una lavadora eficiente el valor de: 15,5 litros de agua por kilo de ropa.	* <15,5 litros> Parece excesivo		x		Texto propuesto: iv. En el caso de que no se indique en la ficha técnica de la lavadora eficiente el dato de consumo de litros de agua, se podrá considerar la Capacidad / caudal de agua que usa una lavadora eficiente el valor de: 8,8 litros de agua por kilo de ropa, este consumo se considerará en el escenario de que se realice el lavado de ropa una vez por semana. El cálculo del consumo total de agua en el escenario optimizado será declarado en litros. Aclaración: * Se verifican las fuentes y se corrige el volumen de agua, han sido calculadas en base a datos otorgados en estudios hechos por le BID.
	Línea Base * Escenario Optimizado, literal v) v. Para el caso de Jardines y áreas comunales se deberá demostrar el porcentaje de ahorro de agua con las fichas técnicas de los sistemas o dispositivos ahorradores de agua para demostrar el caudal en el escenario optimizado declarado.	* Idem comentario de Línea Base.		x		Aclaración: * Se realiza un cambio en el texto del escenario base.
	Proceso de cálculo. – Paso 1: Se calcula el consumo de agua diario por aparato sanitario, en relación con el tipo y número de usuarios en el escenario base.	* Para el escenario optimizado al emplear areadores o restrictos se debe justificar que sea operativo juntamente con los aparatos sanitarios a implementar.		x		Aclaración: * La observación es incorporada en el numeral iii) del escenario optimizado de la Línea Base.
	Texto actual: No existe	* Considerar que debe existir un monitoreo de la calidad de agua tratada sea para reutilizar o enviar al alcantarillado público y esta sea controlado con registros.		x		
	Texto actual: No existe	1. ¿Cómo se va a evidenciar que el tratamiento asegure una calidad de agua en función del uso que se le dará a la misma y que su calidad se mantenga en el tiempo, si no se establece el porcentaje de eficiencia de la planta de tratamiento, ni el monitoreo periódico de la calidad del agua acorde al tipo de uso establecido en la normativa ecuatoriana y que debe ser realizado por un laboratorio acreditado por la Servicio de Acreditación Ecuatoriano – SAE? 2. ¿Cómo se va a verificar que el agua tratada que no sea reutilizada cumple con la Norma de Calidad Ambiental y de Descarga de Efluentes, si no se establece la presentación del muestreo de las aguas previa descarga con un laboratorio acreditado ante el SAE?		x		Texto propuesto: Estándar Mínimo para Edificabilidad Máxima Se deberá cumplir con el siguiente lineamiento: a) Las edificaciones de escala grande y extra grande deberán tratar al menos el treinta por ciento (30%) del total de aguas residuales (aguas grises y negras) producidas en la edificación, antes de descargarlas al sistema público de alcantarillado, conforme lo establecido en la Norma Técnica para el Control de Descargas de Aguas Residuales o su equivalente vigente. Aclaración: * La propuesta de monitoreo se incluye en el estándar de planes de mantenimiento.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras	<p>Generalidad</p> <p>Texto actual:</p> <p>a) Las aguas grises, previo a su reutilización, deberán pasar por un proceso de pre tratamiento, tratamiento primario, tratamiento secundario y/o tratamiento terciario, los mismos que deberán asegurar la calidad de agua en función del uso que se le dará a la misma, se debe considerar los límites máximos permisibles de calidad establecidos en la norma de calidad ambiental y de descarga de efluentes al recurso agua nacional vigente o su equivalente.</p>	* Bajo que herramientas se demuestra eso, quien evalúa, cuál es el proceso?		x		* Se corrige el nombre de la norma en el estándar mínimo de edificabilidad máxima. La Secretaría de Ambiente del IMDMQ expidió en el año 2016 la Norma Técnica para Control de Descargas Líquidas (NT002), que en la actualidad es anexa al Código Orgánico Municipal, también se cuenta con la Norma de Calidad Ambiental y de Descarga de Efluentes: Recurso Agua, que es anexa al Libro VI del Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria emitida por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, se puede utilizar cualquiera de estas dos normas.
	<p>Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal a)</p> <p>a) Las edificaciones de escala grande y extra grande deberán tratar al menos el treinta por ciento (30%) del total de aguas residuales (aguas grises y negras) producidas en la edificación, antes de descargarlas al sistema público de alcantarillado, conforme lo establecido en Norma de calidad ambiental y de descarga de efluentes al recurso agua vigente.</p>	* Solo equipamientos? grande y extragrande? * Literal a) Existe un % de aguas negras a tratar? revisar %			x	<p>Aclaración:</p> <p>* Si, es un estándar mínimo de edificabilidad básica que solo aplica para ciertos equipamientos. No se considera diferenciar un porcentaje dado que el en Generalidad se establece el uso de la normativa ecuatoriana para tratamiento de agua.</p>
	<p>Estándares para Puntaje literal b)</p> <p>b) Las edificaciones que reutilizan las aguas grises tratadas en un porcentaje mínimo del veinte por ciento (20%) del total de aguas grises producidas en la edificación.</p>	* Entonces solo es necesario tratar aguas grises? No negras?			x	<p>Aclaración:</p> <p>* El Puntaje se asigna en función de reutilizar un porcentaje de aguas grises producidas por la edificación, para reutilizarlas, este porcentaje debe tratarse. Para Puntaje no se requiere el tratamiento de aguas negras.</p>
	<p>Puntaje Extra</p> <p>a) Las edificaciones deberán tratar al menos veinte por ciento (20%) de las aguas grises y negras generadas previo a la descarga al sistema público de alcantarillado, conforme lo establecido en Norma de calidad ambiental y de descarga de efluentes al recurso agua vigente. Este porcentaje de aguas grises y negras tratadas no considera el porcentaje de aguas grises tratadas y reutilizadas.</p>	* El tratamiento de aguas negras aplica solo para Puntaje extra?			x	<p>Aclaración:</p> <p>* Si, el tratamiento de aguas negras solo aplica para Puntaje extra, y como estándar mínimo de edificabilidad máxima en escala grande y extragrande en ciertos equipamientos, según la normativa ecuatoriana para tratamiento de agua.</p>
	<p>Línea base Reutilización de aguas grises</p> <p>Se contabilizan las aguas grises generadas en toda la edificación, basadas en el Consumo de Agua Potable Total del edificio para el escenario optimizado "AP_EsOp1", de todos los aparatos sanitarios que generan aguas grises (se excluyen fregadero de cocina e inodoros) que se hayan incluido en los cálculos del estándar "Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de agua" del presente instrumento.</p>	* <aguas grises> aguas negras? cambiar			x	<p>Aclaración:</p> <p>* En esta parte del proceso, se consideran solo las aguas grises, después se considera el cálculo de las aguas negras, está colocado entre paréntesis los aparatos que se excluyen del cálculo porque estos generan aguas negras.</p>
	<p>Proceso de Cálculo Literal a) Paso 1</p> <p>ARtot= Volumen de aguas residuales (aguas grises y negras) totales producidas en el proyecto para el escenario optimizado, (litros/día). Este factor es igual al factor AP_EsOp1 (Consumo de Agua Potable Total del edificio)</p>	* Es obligatorio que sean negras? Es confuso			x	<p>Texto propuesto:</p> <p>ARtot= Volumen de aguas residuales (aguas grises y negras, en caso que se traten) totales producidas en el proyecto para el escenario optimizado, (litros/día). Este factor es igual al factor AP_EsOp1 (Consumo de Agua Potable Total del edificio)</p> <p>Aclaración:</p> <p>* En el caso de no contar o no realizar el tratamiento de aguas negras, no se tomará en cuenta para el cálculo.</p>
	<p>Medios de verificación Literal b)</p> <p>b) Para la verificación del volumen de aguas reutilizadas y tratadas se utilizará un medidor de volumen en la cisterna de almacenamiento de dichas aguas.</p>	* Cómo se demuestra esto el momento de la aprobación (pre construcción)? * No tiene sentido, pues el cálculo de este estándar es nominal, es decir parte de supuestos no del funcionamiento real del edificio.			x	<p>Texto propuesto:</p> <p>a) Planos hidrosanitarios donde se demuestren la ubicación de las estrategias aplicadas y equipo de monitoreo a utilizar. b) Ficha técnica del equipo de monitoreo. Para la verificación del volumen de aguas reutilizadas y tratadas se utilizará un medidor de volumen en la cisterna de almacenamiento de dichas aguas.</p>

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN	
Eficiencia en el consumo de energía	Aplicabilidad Tabla 4.23	* Se puede aplicar para estos equipamientos <salud, infraestructura y especial> y enfócase el ahorro en calentamiento de agua e iluminación.		x		Aclaración: El Plan de Uso y Gestión del Suelo clasifica a los equipamientos, entre los que identifica a: * 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 * 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'. * Por tanto, este tipo de equipamiento no deberán cumplir con el estándar. En el caso de equipamientos de salud, si se incluye, se ajusta el cuadro de Aplicabilidad, se diferencia el caso de equipos de soporte vital que no podrán ser parte del análisis.	
	Puntaje Literal a) a) Eficiencia en el consumo de energía eléctrica mayor a veinticinco por ciento (25%) en las áreas comunales de la edificación, y al menos veinticinco por ciento (25%) en viviendas y comercios del proyecto demostrado mediante la comparación de un escenario base y un escenario optimizado. Se podrá alcanzar este porcentaje con el uso de equipos de calentamiento de agua y otros equipos eficientes.	* Especificar con mayor claridad.		x		Texto propuesto: Cuadro de Aplicabilidad Eficiencia en el consumo de energía eléctrica mayor al 25% en las áreas comunales y/o de uso común de la edificación, y mínimo 25% en áreas de vivienda y comercio en la edificación ESTANDAR MINIMO DE EDIFICABILIDAD MAXIMA a) Las edificaciones de escala media, grande y extra grande deberán tener una eficiencia en el consumo de energía eléctrica de mínimo veinticinco por ciento 25% en las áreas comunales y/o de uso común de la edificación de la edificación; mediante el uso de equipos de calentamiento de agua y otros equipos eficientes, demostrados con un escenario base y un escenario optimizado. No se deberá utilizar focos incandescentes en la edificación. En el caso de equipamientos se considerará espacios de uso colectivo, como auditorios, gimnasios, coliseos, o similares. Aclaración: * Se ajusta el texto correspondiente, también el apartado de Puntaje.	
	Línea Base No existe texto actual	* Escenario base y un escenario optimizado mismo comentario de la sección de agua, los aparatos ineficientes ya no se usan, debería limitarse a la instalación de eficientes nada mas.			x	Aclaración: * Se toma en cuenta el comentario, sin embargo el uso de la Línea base de un escenario base versus un escenario optimizado, se encuentra determinado en el PUGS.	
	Línea Base literal a) a) Se comparan dos escenarios, uno base y uno optimizado, de consumo energético (KWh) mensual de todos los aparatos eléctricos instalados en el área comunal. Para la aplicación a Puntaje se debe comparar, además, ambos escenarios en áreas comunales, de vivienda y comercios del edificio, según sea el caso.	* Se comparan dos escenarios, Esto implica un trabajo innecesario dado lo mencionado en el comentario anterior.		x		Aclaración: * Se toma en cuenta el comentario, sin embargo el uso de la Línea base de un escenario base versus un escenario optimizado, se encuentra determinado en el PUGS. El literal c) de la Línea Base, detalla las condiciones para comparar los escenarios.	
	Línea Base Literal c) c) Para la comparación de los escenarios, en ambos se debe mantener el mismo fin y cantidad de equipos eléctricos que se instalarán en la edificación, que consten en los planos de la respectiva ingeniería. En caso de que en el escenario optimizado se declare un menor tiempo de uso de uno o varios equipos, o que se declare un equipo diferente, se deberá demostrar que se está satisfaciendo la misma necesidad a la identificada en el escenario base. Los equipos de soporte vital no deben ser considerados en el cálculo de ahorro energético.	* Equipos de soporte vital. Definición? * Equipos o sistemas que precauten la vida y salud de los ocupantes (sistemas contra incendio, luces de emergencia, presurización de gradas, etc.).		x	x	Texto propuesto: c) Para la comparación de los escenarios, en ambos casos se debe mantener el mismo objetivo y cantidad de equipos eléctricos que se instalarán en la edificación, que consten en los planos de ingeniería respectivos. En caso de que en el escenario optimizado se declare un menor tiempo de uso de uno o varios equipos, o que se declare un equipo diferente, se deberá demostrar que se está abasteciendo la demanda identificada en el escenario base. Los equipos de soporte vital de salud y de sistema de soporte funcional para las edificaciones (como sistemas contra incendio, luces de emergencia, presurización de gradas, y similares), no deben ser considerados en el cálculo de ahorro energético. Aclaración: * Los equipos de soporte vital serán únicamente para los usos que requieran utilizar este tipo de equipos y se aclara que se refiere a salud, ya que son aquellos equipos que ayudan a mantener vivo a un paciente. Se aumenta el soporte funcional de un edificio.	
	Puntaje Tabla 4.24	* 50% en áreas comunales debe ser mas específico, es un % inalcanzable. Que contemplan áreas comunales>?				x	Aclaración: * Las áreas comunales contemplan todas las áreas comunales del edificio, en los textos correspondientes se incluye a las áreas de uso común, y el porcentaje es variable de acuerdo al Puntaje que se requiera alcanzar y va desde un 25%.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	Estándares para Puntaje Texto actual: No existe (recomendación general)	* Hay que especificar en el documento si el ahorro de energía en el calentamiento de agua es para áreas comunales o en viviendas privadas.	x			Texto propuesto: Puntaje a) Eficiencia en el consumo de energía eléctrica mayor a veinticinco por ciento (25%) en las áreas comunales y/o de uso común de la edificación mediante el uso de equipos de calentamiento de agua y otros equipos eficiente, y al menos veinticinco por ciento (25%) en viviendas y comercios del proyecto demostrado mediante la comparación de un escenario base y un escenario optimizado. Se podrá alcanzar este porcentaje con el uso de equipos de calentamiento de agua y otros equipos eficientes.
	MEDIOS DE VERIFICACIÓN, literales a) y d) a) En los planos de ingeniería eléctrica existente verificar la ubicación de los equipos eficientes. d) Ficha técnica de los equipos eficientes implementados, no se aceptarán fichas técnicas de equipos eficientes diseñados para estándares europeos.	a) <agregar> Ing. hidráulica, Ing. de HVAC etc. <eliminar> existentes d) <agregar> CLARA Y LEGIBLE <agregar> Los cuales en sus características técnicas no concuerden con el suministro eléctrico de Ecuador, ej. frecuencia	x			Texto propuesto: a) En los planos de ingeniería correspondientes (eléctrica, hidráulica, HVAC, entre otros) verificar la ubicación de los equipos eficientes. d) Ficha técnica de los equipos eficientes implementados, no se aceptarán fichas técnicas de equipos que, en sus características técnicas, no concuerden con el suministro eléctrico de Ecuador, como por ejemplo que estén diseñados para estándares europeos.
Generación de energía in*situ	Aplicabilidad Tabla 4.27	* Se puede aplicar para estos equipamientos <salud, infraestructura y especial> y enfocase el ahorro en calentamiento de agua e iluminación. * Para edificaciones pequeñas, instalar sistemas centralizados puede ser costoso, se sugiere que para edif pequeñas se pueda utilizar otras estrategias.			x	Aclaración: * Este tipo de equipamiento no deberán cumplir con el estándar ya que este tipo de equipamientos por el fin de su uso requieren especificaciones particulares para su edificabilidad y funcionamiento.
	Generalidad Literal a)	* La energía solar sirve de apoyo, con este párrafo evitan el uso de la misma y se enfoca a bombas de calor que es discutible si es o no es renovable. * Recomendación: eliminar ese párrafo para y únicamente especificar que la fracción de energía que la bomba de calor adquiere del aire se considera como energía renovable.	x			Aclaración: * Se acoge el comentario, se elimina el literal, puesto que como menciona el comentario, con la generalidad se puede limitar el uso de otro tipo de energía renovable.
	Puntaje a) Se comprueba un ahorro energético, mediante la generación de al menos el ochenta por ciento (80%) de energía renovable in situ para las áreas comunales de la edificación. Esto no incluye calentamiento de piscinas. Dentro del porcentaje requerido, se tomará en cuenta la generación de energía correspondiente al calentamiento de agua centralizado del edificio. Se pueden utilizar varios sistemas para la generación de energía in*situ.	* Es un % muy alto, favor aclarar a que se refiere generación de al menos el ochenta por ciento (80%) de energía renovable in situ para las áreas comunales de la edificación. Puntaje * Los % de 80 y 20 % son muy altos, ejemplificar por favor.			x	Aclaración: * El porcentaje de cumplimiento se determina en el PUGS.
	b) Se genera al menos un veinte por ciento (20%) de energía renovable, para unidades viviendas y comercios de la edificación. Esto deberá ser demostrado mediante la	* El calentamiento de agua con equipos comunales, se considera en el ahorro de áreas comunales o privadas.??			x	Aclaración: * Se aclara el texto en el literal a) del apartado de Línea Base.
	Línea base Literal a)	* Si se genera energía eléctrica mediante una fuente renovable se la puede usar según requerimientos del edificio y no se puede limitar a iluminación y calentamiento de agua.			x	Texto propuesto: a) Para áreas comunales y/o de uso común, se utiliza como Línea Base el consumo energético mensual proyectado en el escenario optimizado del estándar "Eficiencia y buenas prácticas en el consumo de energía", menos el consumo de energía para el funcionamiento de equipos electrónicos de gran potencia, como bombas hidráulicas y elevadores, y el correspondiente al calentamiento de agua para piscina, de ser el caso. Para la aplicación de este estándar, se podrá contabilizar la generación de energía renovable tanto para calentamiento de agua en un sistema centralizado y/o iluminación. El calentamiento de agua con equipos comunales se considerará como eficiencia energética en áreas comunales. Se considerará eficiencia energética en áreas privadas siempre que un porcentaje del calentamiento de agua de áreas privadas sea dado por equipos comunales. Se podrá utilizar diagramas o cálculos extra para esta demostración.
	Generalidad DEL ESTÁNDAR literal a)	En caso de ser una edificación en bloques se considerará el bloque con frente hacia una vía pública colectora o arterial		x		

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN	
Espacios para comercio y servicios en planta a nivel de acera	a) Aplica a edificaciones que colinden con vías colectoras y arteriales.	*Se otorga Puntaje o posibilidad de Puntaje por este estándar cuando el territorio es el principal condicionante. Para muchos proyectos no será posible acceder a este mensaje. *No es viable el uso de comercios para todas las áreas de la ciudad.			x	Aclaración: * En el sistema de Puntaje en todas las escalas se considera que no todos los proyectos apliquen a todos los estándares por las diferentes condiciones que tiene cada lote, es por esta razón que en el sistema de Puntaje se considero un rango de flexibilidad para poder alcanzar la edificabilidad máxima sin tener que aplicar a la totalidad de los estándares.	
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima Introducción y literal a) Se deberá cumplir con el siguiente lineamiento: a) Las edificaciones de escala media, grande y extra grande deberán integrar comercios, oficinas u otros servicios en planta a nivel de acera, con un porcentaje mínimo del ochenta por ciento (80%) con respecto al frente del lote. Se exceptúa del cálculo las áreas del frente del lote destinadas a elementos estructurales y áreas comunales, además de los retiros laterales en caso de existir. En el caso de que la edificación se encuentre en pendiente se considerara este porcentaje en la planta a nivel de acera.	* Los siguientes lineamientos * ...se encuentre en pendiente y exista varias plantas baja se medirá en la planta a nivel de acera	x			Texto propuesto: a) Las edificaciones de escala media, grande y extra grande deberán integrar comercios, oficinas u otros servicios en la planta baja o planta a nivel de acera, con un porcentaje mínimo del ochenta por ciento (80%) con respecto al frente del lote. Se exceptúa del cálculo las áreas del frente del lote destinadas a elementos estructurales y áreas comunales, además de los retiros laterales en caso de existir. En el caso de lotes con pendiente positiva o negativa, y que en la edificación existan varias plantas bajas se aplicará esta condición en la planta a nivel de acera.	
Diversidad de usos	Generalidad Literal b) b) Se consideran 'apartamentos tipo estudio' a unidades habitacionales de mínimo veinticinco metros cuadrados (25.00 m2) hasta treinta y cinco metros cuadrados (35.00 m2). La unidad habitacional deberá tener un lado mínimo de tres metros (3.00 m). c) No se considera apartamento tipo estudio a unidades habitacionales con un área útil menor a veinticinco metros cuadrados (25.00 m2). En apartamentos tipo estudio el área destinada al balcón y/o terraza no se contabilizará dentro del área total del apartamento, área que no podrá ser MAYOR a treinta y cinco metros cuadrados (35.00 m2). e) No se considera apartamento tipo estudio a unidades habitacionales con un área útil menor a veinticinco metros cuadrados (25.00 m2). En apartamentos tipo estudio el área destinada al balcón y/o terraza no se contabilizará dentro del área total del apartamento, área que no podrá ser MAYOR a treinta y cinco metros cuadrados (35.00 m2).	b) Copiar concepto en estándar de balcones c) <eliminar> apartamento tipo estudio e) eliminar lineamiento			x	Texto propuesto: b) Se consideran apartamentos tipo estudio a unidades habitacionales con un área mínima de veinticinco metros cuadrados (25.00 m2) hasta treinta y cinco metros cuadrados (35.00 m2). La unidad habitacional deberá tener un lado mínimo de tres metros (3.00 m). El área destinada a balcón no se contabiliza dentro de este metraje. Aclaración: * Se eliminan el literal c), y e) está duplicado	
	Generalidad Literal a) a) Los tipos de uso de la edificación considerados para el estándar de diversidad son: i. Vivienda: Apartamentos ii. Vivienda: Apartamentos tipo estudio iii. Vivienda: de Interés Social (VIS) o Interés Público (VIP) iv. Comercio/Oficina (considerados como el mismo uso) v. Equipamientos vi. Hoteles u otros usos de hospedaje	* Literal a) En otros estándares se limita el uso de estudios, se contraponen				x	Aclaración: * En este estándar se propone una diversidad de usos en toda la edificación , es decir usos de edificación en porcentajes distintos, no se establece la totalidad de la edificación para un solo uso, como apartamentos tipo estudio.
	Medios de verificación literal a) y c) a) Planos arquitectónicos, planta y secciones existentes identificar la localización de los usos de la edificación. c) Para usos VIS y VIP: Documento de precalificación emitido por el órgano encargado de MIDUVI.	a) <eliminar> existentes c) * Cuál es el órgano encargado. donde deben dirigirse los profesionales y debe estar socializado en las administraciones zonales * Documento habilitante emitido para el tipo e vivienda por el órgano encargado				x	Texto propuesto: a) Planos arquitectónicos, planta y secciones, con identificación de la localización de los usos de la edificación. c) Para usos de VIS y VIP: Documento de calificación de vivienda VIS o VIP emitido previamente por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN	
Estacionamientos de bicicletas	Aplicabilidad Tabla 4.37 c) Se deberá colocar, como mínimo, 1,00 unidad de estacionamiento de bicicletas de larga estancia por cada 200 m2 de área útil de otros usos distintos al predominante. f) Se deberá colocar, como mínimo, 2,00 unidades de estacionamiento de bicicletas de larga estancia por cada 150,00 m2 de área útil de otros usos distintos al predominante.	* <ambiar> Otros usos		x		Textos propuestos: c) Se deberá colocar, como mínimo, 1,00 unidad de estacionamiento de bicicletas de larga estancia por cada 200 m2 de área útil de otros usos distintos a vivienda. f) Se deberá colocar, como mínimo, 2,00 unidades de estacionamiento de bicicletas de larga estancia por cada 150,00 m2 de área útil de otros usos distintos a vivienda.	
	Generalidad Literal a) Se deberán aplicar las siguientes Generalidad: a) Se deberá colocar infraestructura de estacionamientos de bicicletas, scooters (monopatines) y otros tipos de movilidad sostenible de corta estancia para uso público.[...]	* Especificar cuales son los otros tipos de movilidad, no puede quedar tan abierto			x		Texto propuesto: a) Se deberá colocar infraestructura de estacionamientos de corta estancia para uso público de bicicletas, monopatines u otros tipos de vehículos que no cuenten con motores a combustión y/o que promuevan la movilidad activa. Los estacionamientos se deberán ubicar en un lugar seguro, y visible desde la vía pública y desde el interior de la edificación, accesible al público sin gradas o escalones de por medio, que permita sujetar al cuadro de la bicicleta, cercano al ingreso de la edificación, en planta baja o a nivel de acera.
	Generalidad literal e) e) Para el cálculo de los estacionamientos de bicicleta se deberá alinearse con lo expuesto en las Reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.	* <ambiar> alinear		x			Texto propuesto: e) Para el cálculo de los estacionamientos de bicicleta se deberá alinear con lo expuesto en las Reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.
	Generalidad literal f) d) Las duchas que sean declaradas en el presente estándar, serán de uso exclusivo para los usuarios de bicicletas, contarán con un área propia para su funcionamiento.	* Las duchas que sean declaradas en el presente estándar. Cuántas?				x	Aclaración: * Es una generalidad no es un estándar mínimo de edificabilidad máxima solo aplica para Puntaje, en cuyo apartado se define la cantidad, la cual es una ducha y vestidor por cada seis estacionamientos de bicicletas en edificaciones de uso no residencial.
	Puntaje Literal b) b) La edificación cuenta con una (1) ducha y vestidor por cada seis (6) estacionamientos de bicicletas en edificaciones de uso no residencial. Éstas deben estar ubicadas cerca a los estacionamientos de bicicleta, y en Planta Baja. Los mismos que serán de uso exclusivo para estos usuarios.	* <incluir> o subsuelo 1			x		Texto propuesto: b) La edificación cuenta con una (1) ducha y vestidor por cada seis (6) estacionamientos de bicicletas en edificaciones de uso no residencial. Éstas deben estar ubicadas cerca a los estacionamientos de bicicleta, y en planta baja o el primer subsuelo, según se acople mejor al proyecto. Los mismos que serán de uso exclusivo para estos usuarios.
		Observaciones: Esto aplica únicamente para puntuar o como mínimo como antes se indicia? No está claro.				x	Aclaración: * La condición de las duchas esta colocada como generalidad para ser tomada en cuenta en caso de que se acceda al sistema de Puntaje por medio del cumplimiento de una o más condiciones. No esta colocado como estándar mínimo para edificabilidad máxima.
	Puntaje Literal c) c) El promotor del proyecto entrega una Declaración Juramentada en la que estipule que al finalizar la construcción destinará para los usuarios del edificio un porcentaje de los estacionamientos de bicicletas o transporte equivalente (monopatines, eléctricos, bicicletas eléctricas).	* Especificar que se entrega vehículos y el porcentaje mínimo.			x		Texto propuesto: c) El promotor del proyecto entrega una Declaración Juramentada en la que estipule que, al finalizar la construcción, destinará para los usuarios del edificio los estacionamientos para larga estancia de bicicletas o monopatines que se requieren para el cumplimiento del estándar. La Declaración juramentada podrá sustituirse por la entrega de planos arquitectónicos en los que se identifique claramente la localización de los estacionamientos de bicicletas o monopatines, destinados para larga estancia.
	Puntaje Tabla 4.38	* La tabla de Puntaje tiene un error y solo se puede llegar al 75%		x			Aclaración: * Se acoge el comentario y se realizara el cambio en la tabla de Puntaje.
	* Colocar Puntaje del 100%		x			Aclaración: * Se cambio la tabla.	

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN	
	Medios de verificación literal c) c) Declaración juramentada donde se verifique el porcentaje de estacionamientos entregados a los usuarios de la edificación.	* Aclarar alcance de este lineamiento. Se entrega plazas de estacionamiento o aparatos		x		Texto propuesto: c) Declaración juramentada o planos arquitectónicos donde se verifique el porcentaje de estacionamientos entregados a los usuarios de la edificación. Aclaración: * En los estándares por Puntaje se especifica que serán plazas de estacionamientos. Se ajusta el texto en función del acuerdo de las mesas.	
Reducción del número de estacionamiento	Aplicabilidad Tabla 4.41	* Es asertivo que se haya establecido un porcentaje máximo para el número de estacionamientos a implementar en la edificabilidad máxima. Sin embargo, se debería explicar o aclarar con qué criterio se consideró el 20%.			x	Aclaración: * El porcentaje se encuentra determinado en el estándar de edificabilidad aprobado en el PUGS., su justificación se encuentra en los respectivos informes.	
		* Incluir escala media por pisos a la aplicación del estándar			x	Aclaración: * La Aplicabilidad del estándar respecto a la escala en general, se encuentra determinada Plan de Uso y Gestión del Suelo ya sancionado. La regla técnica del estándar de edificabilidad desagrega las condiciones de edificabilidad en función de las escalas definidas.	
	Puntaje Se accede al sistema Puntaje extra por la aplicación del siguiente lineamiento: a) Reducción del número de estacionamientos en la edificación en relación con el número máximo de estacionamientos permitidos en el estándar mínimo para edificabilidad máxima.	* Incluye porcentaje de tolerancia 20%			X	Texto propuesto: a) Reducción del número de estacionamientos en la edificación en relación con el número máximo de estacionamientos permitidos en el estándar mínimo para edificabilidad máxima incluyendo el veinte por ciento (20%) adicional del número de estacionamientos requeridos en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.	
	Línea Base literal b) b) El cálculo incluye los parqueaderos de visitas, en caso de que existan.	* <eliminar> y módulo de vehículos menores		x		Texto propuesto: b) El cálculo incluye los parqueaderos de visitas y módulos de vehículos menores (motocicletas), en caso de que existan."	
	Puntaje Tabla 4.42 * Vivienda y Hospedaje	* <sol> vivienda				x	Aclaración: * El grupo de uso de edificación Vivienda * Hospedaje, se conserva la Aplicabilidad únicamente para Vivienda. Se hace la aclaración también en el Cuadro de Aplicabilidad del estándar.
	Medios de verificación literal a) a) En planos arquitectónicos existentes verificar estacionamientos.	* <eliminar> existentes		x		Texto propuesto: a) En planos arquitectónicos del proyecto verificar estacionamientos.	
Generalidad del estándar literal a) I. Materiales locales en acabados y/o de construcción (1) VI. Acabados evitados en obra por diseño (materiales, estructura, instalaciones vistas). VII. Uso de materiales y estructuras desmontables.		* Qué se entiende como materiales de construcción, qué no sea estructura			x	Texto propuesto: Se elimina nota(1) del listado, la explicación se encuentra y se refuerza en el cuadro 4.45 Cuadro 4.45_ Condiciones para saber que el material sostenible Los "Materiales locales en acabados y/o de construcción", son materiales elaborados, en su mayor porcentaje, en Ecuador. Por "materiales de construcción" se entiende a materiales que son usados para paredes interiores y techos, distintos a los revestimientos o acabados, y no constituyen materiales de la estructura de la edificación.	
		I. Muy abierto, pueden ser materiales que generan mucha contaminación VI. Subjetivo y difícil de evaluar por EC, favor ejemplificar				x	Aclaración: * En la tabla para los criterios de materiales sostenibles se encuentra descrito y se limita el uso de materiales que podrían generar contaminación y del como se demostrará el cumplimiento de los materiales evitados por diseño.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
Materiales sostenibles	Generalidad Tabla 4.45. Literal a) Columna Como verificar si el material cumple con el criterio Declaración ambiental del producto del material o de sus componentes, la declaración deberá ser elaborada por el fabricante del material basándose en los requisitos establecidos en la Norma técnica ISO*14025.	* Revisar en la tabla 4.45 Criterios para materiales sostenibles, literales (a), (e) y (h) donde piden las DAP estén basados en la Norma Técnica ISO*14025, se debería incluir o similar ya que también se tiene la Norma Europea EN 15804 y en el país se cuenta con la Norma NTE*INEN*ISO*14025, por lo que se debería hacer referencia a esta norma. 2. Es necesario en este parámetro aclarar que los materiales deben ser certificados por una entidad reconocida y no ser auto declarativos.		x		Texto propuesto: Declaración ambiental del producto del material o de sus componentes. La declaración deberá ser elaborada por el fabricante del material basándose en los requisitos establecidos en las Normas técnicas ISO*14025, la Norma Europea EN 15804, la Norma NTE*INEN*ISO*14025 o la norma vigente que acredite dicho proceso, y/u otras normas similares.
	Generalidad Tabla 4.45. literal f) Columna Como verificar si el material cumple con el criterio Identificar que materiales y que cantidad de materiales fueron evitados mediante una ficha comparativa.	* Especificar que no se puede evitar acabados que influyen en la seguridad. Ej. pintura contraincendios	x			Texto propuesto: Tabla literal f Identificar qué materiales y la cantidad de materiales que fueron evitados mediante una ficha comparativa. No se podrá reducir el uso de materiales que influyan en la seguridad. Ejemplo: Pintura ignífuga.
	Generalidad Tabla 4.45. literal g) Columna Como verificar si el material cumple con el criterio Identificar donde y como se reutilizarán los materiales mediante una propuesta gráfica.	* Solicitar temporalidad de la acción			x	Texto propuesto: Tabla literal g Identificar dónde y cómo se reutilizarán los materiales mediante una propuesta gráfica. Indicar la temporalidad en la que se reutilizará al material.
	Mínimo de edificabilidad máxima a) Utilizar materiales que cumplen de forma conjunta o independiente con cinco (3) de los criterios Estándares para Puntaje a) Utilizar materiales que cumplen de forma conjunta o independiente con cinco (5) de los criterios.	* En cualquier %?			x	Aclaración: * Se especifica en el estándar que se debe cumplir con demostrar que los materiales sostenibles tengan participación de mínimo un quince por ciento (15%) del presupuesto de costos directos para edificabilidad máxima y un veinte y seis por ciento (26%) en Puntaje
	Puntaje extra a) Utilizar materiales que cumplen de forma conjunta o independiente con cinco (5) de los criterios enlistados, demostrados en al menos, un veinte y seis por ciento (26%) del presupuesto de costos directos. No se tomarán en cuenta subsuelos, estructura, e infraestructura de sistemas contra incendios para este cálculo. En el caso de que el material a ser utilizado cumpla con el criterio "h". Materiales certificados como sostenibles, no requerirá cumplir con cinco (5) o más criterios de los enlistados, es decir solo debe cumplir con el criterio "h", si se debe cumplir con demostrar que los materiales sostenibles tengan participación de al menos un veinte y seis por ciento (26%) del presupuesto de costos directos.	a) Análisis de flujo de materiales es un estudio amplio y costoso, limita la posibilidad de aplicación del Puntaje extra			x	Aclaración: * Se indica que la trazabilidad de los materiales se alinearán a lo establecido en la norma. Al ser Puntaje extra, los proyectistas están en la capacidad de decisión de acceder a esta condición, la misma que está determinada en el PUGS.
	Puntaje Tabla Vivienda * Hospedaje Puntaje extra* Columna Estándar(es)	* Aquí debe estar MFA?	x			Aclaración: * Se corrige la tabla.
	Medios de verificación b) Fichas técnicas de los materiales sostenibles que demuestren que se cumplen con las condiciones del estándar.	* Cartas por parte de los fabricantes??? Existen materiales nacionales que no poseen certificaciones, son válidos para aplicar el estándar? Cómo se comprobará eso?			X	Texto propuesto: b) Fichas técnicas de los materiales sostenibles que demuestren que se cumplen con las condiciones del estándar. En el caso de no contar con una ficha técnica, se podrá presentar una carta del fabricante, la cual deberá contener la información necesaria que respalde el cumplimiento de la norma a la que hace referencia este estándar.
Introducción El estándar determina los criterios para valorar la reducción de riesgos relacionados con la estructura de la edificación.	* El presente estándar de edificabilidad para suelo de clasificación urbana no se refiere al trámite de ingeniería estructural que junto con las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas conforman el proyecto de ingenierías.			x	Aclaración: * Se aclarar en el apartado de condiciones de cumplimiento de estándar mínimo que no se refiere a la aprobación de ingenierías.	

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN	
Estructura	Aplicabilidad Puntaje extra Texto actual: Tabla 4.48 Puntaje extra	c) La estructura cuenta con muros de corte, diagonales o, elementos que colaboren con el sistema resistente a cargas laterales con al menos una absorción del 50% de la carga sísmica. El objetivo de este parámetro es colocar elementos estructurales los cuales garanticen aumentar los niveles de desempeño con lo cual se reduce los daños en caso de un sismo de considerable magnitud.			x	Aclaración: * El estándar de edificabilidad contempla solo las condiciones a) y b). Se toma en cuenta la propuesta para futuras reformas.	
	Estándar mínimo para edificabilidad básica	* No aplica a básica	x			Texto propuesto: Estándar mínimo para edificabilidad máxima	
	Estándar min para edificabilidad <Básica> Máxima literal a)	a) Se deberá contar con un análisis estructural del proyecto y se deberá planificar para reducir riesgos ante sismos. Se entiende por análisis estructural al anteproyecto estructural que tenga una concordancia con los planos arquitectónicos y un pre dimensionamiento de conformidad con la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigente, mismos que no interferirán al procedimiento administrativo en lo referente a la certificación estructural.	* Eliminar lo tachado; Se deberá contar con un análisis estructural del proyecto y se deberá planificar para reducir riesgos ante sismos. Se entiende por análisis estructural al anteproyecto estructural que tenga una concordancia con los planos arquitectónicos y un pre dimensionamiento de conformidad con la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigente, mismos que no interferirán al procedimiento administrativo en lo referente a la certificación estructural.		x		Texto propuesto: a) Se deberá contar con un análisis estructural del proyecto y se deberá planificar para reducir riesgos ante sismos. Se entiende por análisis estructural al anteproyecto estructural que tenga una concordancia con los planos arquitectónicos y un pre dimensionamiento de conformidad con la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigente, mismos que no interferirán al procedimiento administrativo en lo referente a la certificación estructural.
	Estándar min para edificabilidad <Básica> Máxima literal b)	b) Proyectos que realicen retranqueos en la edificación, deberán contar con un análisis estructural detallado, y se deberá planificar para reducir riesgos ante sismos.	b) <aumentar> En función de las características de los retranqueos o irregularidades excesivas en planta o elevación delimitadas en la NEC*SE DS vigente, se deberá presentar análisis no lineales estáticos o dinámicos con el objeto de disminuir la vulnerabilidad sísmica.		x		Texto propuesto: b) Estándar mínimo Literal b) Proyectos que realicen retranqueos en la edificación, deberán contar con un análisis estructural detallado, que incluya análisis no lineales estáticos o dinámicos cuando se identifiquen irregularidades excesivas en planta o elevación delimitadas en la NEC*SE DS vigente, y se deberá planificar para reducir riesgos ante sismos.
	Puntaje Literal a)	a) Se cuenta con la construcción de paredes exteriores de manera aislada	* <aumentar> O accede a Puntaje si toma en cuenta en el modelo matemático la influencia de las paredes. Si la fachada de la edificación presenta más de un 40% de vidrio debe considerarse seguridad del mismo, frente a cargas horizontales mediante detalle constructivo.		x		Texto propuesto: a) La construcción de paredes exteriores es aislada al sistema estructural, o en su defecto se incluye la influencia de paredes en el modelo matemático estructural.
	Puntaje extra Literal a)	a) Se utilizan aisladores de base o disipadores de energía en las edificaciones, para tener un mejor nivel de desempeño en la estructura frente a un sismo.	* <Aumentar> e instrumentación sísmica		x		Texto propuesto: a) Se utilizan aisladores de base, disipadores de energía e instrumentación sísmica en las edificaciones, para tener un mejor nivel de desempeño en la estructura frente a un sismo.
	Línea Base Literal a)	a) Para paredes exteriores se debe construir de manera aislada conforme se indica en normas vigentes referentes a paredes exteriores que sean válidas, y presentar los respectivos detalles constructivos respecto de la instalación de estas. Si las paredes divisorias se vinculan a la estructura debe ser contemplada en el cálculo estructural.	* Eliminar (divisoria se entiende como pared interna y causa confusión	x			Texto propuesto: a) Para paredes exteriores se debe construir de manera aislada conforme se indica en normas vigentes referentes a paredes exteriores que sean válidas, y presentar los respectivos detalles constructivos respecto de la instalación de estas. Si las paredes se vinculan a la estructura debe ser contemplada en el cálculo estructural.
	Puntaje Tabla 4.49		* En lo referente al Puntaje que se le otorga es bajo en comparación con otros estándares. Se recomienda, darle más valor considerando que la estructura es un componente fundamental de las edificaciones para la seguridad de sus ocupantes, por lo que, los constructores o promotores con el objetivo de obtener mayor Puntaje han de enfocarse con los estándares de mayor Puntaje y no tanto con este estándar.			x	Aclaración: * Este estándar no es direccionado a la estructura de la edificación, actúa sobre las paredes interiores.
Generalidad literal b)	b) Los convenios y/o contratos con entidades municipales tendrán vigencia durante el tiempo que el órgano responsable lo defina.	* <eliminar> municipales * Debe eliminarse este texto ya que los G autorizados no municipales son las escombreras manejadas por la EMGIRS EP y las de residuos peligrosos que son autorizados por el MAATE, la Secretaría de ambiente es la única entidad que puede autorizar a los gestores base, ya que se vuelve confuso el texto.	x			Texto propuesto: a) Los convenios con gestores autorizados por el municipio tendrán una vigencia de dos (2.00) años y deberán ser renovados después de este tiempo. Aclaración: * Se elimina el literal b)	

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
Gestión integral de residuos	Generalidad literal c) c) Se deberá llevar un registro de entrega de residuos/escombros a los respectivos gestores, se deberá presentar un formato de registro. Para ello se verificará el volumen de escombros proyectado.	* Debe ser volumen o peso, considerar que los gestores autorizados para residuos peligrosos siempre entregan el manifiesto en peso, para reciclables, escombros y asimilables a domésticos se maneja en volumen.	x			Texto propuesto: - c) Se deberá llevar un registro de entrega de residuos/escombros a los respectivos gestores, se deberá presentar un formato de registro. Para ello se verificará el volumen o peso de escombros proyectado.
	Generalidad del estándar literal d) d) En el caso de generación de residuos líquidos en cualquiera de las fases de la edificación se tendrá que realizar un plan de manejo dependiendo del tipo de residuo y de su proveniencia.	* Que contiene el plan de manejo? * literal d) En todo proyecto de construcción de tienen residuos líquidos, además se indica que el estándar es para los residuos sólidos por lo que este plan no cabría, sin embargo, al contar con un plan de manejo ambiental si se consideraría este sub plan.	x	x		Texto propuesto: d) El Plan de Gestión Integral de Residuos para la fase de mantenimiento y operación de la edificación debe contar con los programas de i) gestión de residuos comunes, ii) gestión de residuos orgánicos, iii) gestión de residuos reciclables, iv) capacitación cada uno de estos programas contará con los respectivos medios de verificación, indicadores y periodicidad. En el caso de generación de residuos líquidos en cualquiera de las fases de la edificación se tendrá que realizar un plan de gestión de residuos líquidos dependiendo del tipo de residuo y de su proveniencia, el mismo que estará incluido en el Plan de Gestión Integral de Residuos del proyecto.
	Generalidad N/A (recomendación general para el estándar)	* Sugiero que se incluya dentro de este estándar la misma redacción que contiene el estándar 4.3.3 Gestión de residuos en la edificación de "la Regla Técnica b: aplicación del estándar de edificabilidad para suelo de clasificación rural", ya que al ser edificación de gran magnitud generan alto impacto, por lo que, se debería considerar el manejo adecuado de residuos sólidos, que incluya la separación y clasificación en la fuente, así como el manejo y la entrega a gestores autorizados, en pos de lograr una ciudad más sostenible.		x		Aclaración: * Se acoge parcialmente la observación, se actualiza el texto estándar por Puntaje. Texto propuesto: Puntaje c) Se cuenta con un Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos para la fase de mantenimiento y operación de la edificación y dentro de ellos deben constar los programas de i) gestión de residuos comunes, ii) gestión de residuos orgánicos, iii) gestión de residuos reciclables, iv) La capacitación de cada uno de estos programas contará con los respectivos medios de verificación, indicadores y periodicidad y con las instalaciones correspondientes para el manejo de residuos orgánicos in*situ; con el objeto de reutilizar el compost obtenido dentro de las áreas verdes de la edificación. Se considerará para este estándar el compostaje y reutilización in*situ solamente de los residuos orgánicos.
	Puntaje literal c) c) Se cuenta con un Plan de Manejo Ambiental (PMA) y con las instalaciones correspondientes para el manejo de residuos orgánicos in*situ; con el objeto de reutilizar el compost obtenido dentro de las áreas verdes de la edificación. Se considerará para este estándar el compostaje y reutilización in*situ solamente de los residuos orgánicos provenientes de alimentos vegetales crudos.	* Tomar en cuenta que no se puede hablar de un plan de manejo ambiental de residuos, ya que el plan de gestión de residuos es parte del plan de manejo ambiental, aquí se debe mantener como Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos para la fase de mantenimiento y operación de la edificación y dentro de ellos deben constar los programas de i) gestión de residuos comunes, ii) gestión de residuos orgánicos, iii) gestión de residuos reciclables, iv) capacitación cada uno de estos programas contará con los respectivos medios de verificación, indicadores y periodicidad.		x		Texto propuesto: c) Se cuenta con un Pan de Gestión Integral de Residuos Sólidos para la fase de mantenimiento y operación de la edificación y dentro de ellos deben constar los programas de i) gestión de residuos comunes, ii) gestión de residuos orgánicos, iii) gestión de residuos reciclables, iv) capacitación cada uno de estos programas contará con los respectivos medios de verificación, indicadores y periodicidad y con las instalaciones correspondientes para el manejo de residuos orgánicos in*situ; con el objeto de reutilizar el compost obtenido dentro de las áreas verdes de la edificación. Se considerará para este estándar el compostaje y reutilización in*situ de desechos orgánicos que se produzcan dentro de la edificación.
	Puntaje Gestión de residuos durante la fase de fin de vida útil de la edificación literal a) a) Se cuenta con un Plan de Manejo Ambiental (PMA) para la fase de fin de vida útil de la edificación.	* Fase de fin de vida útil de la edificación Quien se hace responsable de ese plan? * El constructor o proyectista ya no está a cargo de la edificación.			x	Aclaración: * El constructor no se hace cargo al final de la vida útil del proyecto, una edificación puede durar más de 10 años, tiempo en el cual el constructor ya no está a cargo del proyecto.
	Puntaje Literal a) a) Se deberá contar con un cronograma de mantenimiento y reemplazo de piezas y componentes de los sistemas y equipos eficientes, para un período de al menos tres (3.00) años.	* Se debería quitar el texto cambio de piezas, ya que en los planes de mantenimiento se habla de mantenimientos preventivos y correctivos (generalmente aquí se incluye los cambios de piezas, y trabajos emergentes)			x	Texto propuesto a) Se deberá contar plan de mantenimiento preventivo (donde se debe incluir el recambio de piezas según lo recomendado por le fabricante) para un período de al menos tres (3.00) años.
	Generalidad Literal b)	* Cuál es el órgano encargado? luego la gente no sabe a donde ir y queda abierto a especulaciones.			x	

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	b) Siempre y cuando las condiciones físicas de la acera lo permitan, se recomienda la implementación de vegetación en la acera frentista. En el caso de que exista vegetación, deberá ser integrada al diseño y mantenerla siempre y cuando la salud y condiciones de la vegetación lo permitan, alineándose al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, referente a la Protección del Patrimonio Natural y establecimiento del subsistema de áreas naturales protegidas del Distrito Metropolitano de Quito. En el caso que se considere que el arbolado existente requiere poda o remoción, se deberá solicitar una evaluación y autorización del órgano encargado de ambiente y seguir los procedimientos establecidos para estos casos.	* En el caso que se considere que el arbolado existente requiere poda o remoción, se deberá solicitar una evaluación y autorización del órgano encargado de ambiente y seguir los procedimientos establecidos para estos casos. Bajo qué parámetros se llega a considerar eso??		x		Texto propuesto b) [...] En el caso que, por las necesidades particulares del proyecto, se considere que el arbolado removerse o talarse, se deberá contar con autorización del la Administración Zonal respectiva y seguir los procedimientos establecidos para estos casos. En el caso de poda, deberán solicitarlo a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, o la entidad que asumiese competencias sobre el mantenimiento de arbolado urbano.
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal a) a) Se deberá contar con un mínimo del veinte por ciento (20%) de cobertura vegetal en relación con el área total del lote. De la cobertura vegetal total, se permitirá un máximo del sesenta por ciento (60%) de césped. No se tomará en cuenta en el cálculo del porcentaje el área verde de acera. No se tomará en cuenta el área destinada a vías en urbanizaciones y conjuntos habitacionales.	* En el parámetro bordes de quebrada se indica que "en el retiro de quebrada se deberá utilizar vegetación nativa en al menos, 60% del área total (...) no se deberá utilizar vegetación introducida que pueda afectar el ecosistema de quebrada" mientras que en este parámetro se indica que del 20% de cobertura vegetal se destinará el 5% para implementación de vegetación nativa, por lo que no habría una concordancia entre estos parámetros.			x	Aclaración: * El estándar de borde superior de quebradas especifica el uso de vegetación para el área de la quebrada, mientras que el estándar de cobertura vegetal esta considerada la aplicación dentro del lote de terreno o en el área útil
	Estándar mínimo para edificabilidad máxima literal b) b) Se deberá contar con un plan de plantación esquemático que incluya el diseño, área y la especificación de las especies vegetales que se incorporarán en el proyecto. El plan de plantación esquemático se refiere a un plan masa de las áreas con vegetación, además de un cuadro de las especies a plantar.	* Especificar que contiene el plan esquemático para que sea posible evaluar???			x	Aclaración: * El literal establece lo que debe contener el plan esquemático
	Puntaje literal c) Condición A. ii) ii) Paralas escalas Grande y Extra*Grande	ii) Paralas escalas Grande y Extra*Grande * [poner espacio entre:] Para las	x			Aclaración: * Se realiza la corrección en el documento.
	Estándar para Puntaje literal c) Condición A. iv) iv) El proyecto contempla infraestructura y facilidades para implementar agricultura urbana, con un área mínima de cero puntos cinco metros cuadrados (0,5m2) por unidad habitacional/comercial de la edificación.	* ¿El área destinada para compostaje se cuantifica dentro del área destinada a agricultura urbana o se excluye de todo cálculo?	x			Texto propuesto: iv) El proyecto contempla infraestructura y facilidades para implementar agricultura urbana, con un área mínima de cero puntos cinco metros cuadrados (0,5m2) por unidad habitacional/comercial de la edificación. El área de agricultura urbana no contempla el área para compostaje.
	Puntaje literal d) Condición B Numeral i) i) Se cuenta con un jardín de agua lluvia. La jardinera u otro sistema de recolección de agua lluvia corresponde al diez por ciento (10 %) de la cobertura vegetal total del lote.	* Será tomado en cuenta para recolección de agua lluvia?			x	Aclaración * Si se podrá tomar en cuenta como recolección de agua lluvia, siempre y cuando se justifique que el sitio donde el agua será recolectada en el respectivo estándar.
	Puntaje literal d) Condición B Numeral ii) ii) Se cuenta con un techo verde (intensivo o extensivo) que cubra al menos sesenta por ciento (60%) de la superficie.	* Para los techos verdes se indica que se cubrirá al menos el 60% de la superficie techada de la construcción, aclarar si esta superficie corresponde a las terrazas o solo a la parte techada superior que en muchos de los casos son las tapa gradas o zonas altas donde constan equipos como bombas de calor, paneles solares u otros aquí se puede incluir las terrazas inaccesibles o es solo para techos superiores?	x			Texto propuesto: ii) Se cuenta con un techo verde (intensivo o extensivo) que cubra al menos sesenta por ciento (60%) de la superficie. Dicha superficie podrá ser terrazas accesibles, losas inaccesibles o el techo superior.
Cobertura vegetal						

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
		* Con qué herramienta se verifica esto?		x		Texto propuesto: a) El compost generado en la edificación, serán reutilizados en áreas verdes del proyecto. Las instalaciones correspondientes para el manejo de residuos orgánicos in situ para compostaje deberán estar identificadas conforme establece el estándar de gestión de residuos sólidos, detalla en este instrumento se encuentra colocada la herramienta.
	Puntaje extra literal a) a) El compost generado en la edificación, serán reutilizados en áreas verdes del proyecto.	* Indican reutilización de compost generados con los residuos orgánicos provenientes de jardinería del edificio" mientras que, en el parámetro de gestión de residuos, literal (c) indican que: * "Se considerará para este estándar el compostaje y reutilización in situ solamente de los residuos orgánicos provenientes de alimentos vegetales crudos". Por lo que no hay una claridad de que elementos deben utilizarse para el compostaje, vegetales crudos o follaje, o se podrá usar ambos.		x		Texto propuesto: Gestión de Residuos c) Se cuenta con un Plan de Manejo Ambiental (PMA) y con las instalaciones correspondientes para el manejo de residuos orgánicos in situ; con el objeto de reutilizar el compost obtenido dentro de las áreas verdes de la edificación. Se considerará para este estándar el compostaje y reutilización in situ de desechos orgánicos que se produzcan dentro de la edificación. Aclaración: * Se corrige en el estándar de gestión de residuos para que tenga concordancia con este estándar.
	Puntaje extra literal b) b) Del área total de cobertura vegetal, la cobertura de césped sea máximo del cincuenta por ciento (50%) para edificaciones de escala grande y extra grande.	* En lo que corresponde al Puntaje extra que indica "Máximo un 50.00 % de césped del área de cobertura vegetal." no coincide con el la redacción del texto del porcentaje establecido en el "Estándar Mínimo para Edificabilidad Máxima", literal a) que indica "(1/4) De la cobertura vegetal total, se permitirá un máximo del sesenta por ciento (60%) de césped. (1/4)". Se debe rectificar.			x	Aclaración: * El 50% se refiere a escalas grande y extragrande únicamente
Aporte a los espacios públicos	Puntaje literal a) b) El promotor del proyecto adopta y mantiene durante mínimo cinco (5.00) años parterre centrales, aldañas a la edificación, con un mínimo de área de cien metros cuadrados (100.00 m2).	* A partir de cuando se contabilizan esos años? * Que ocurre en el caso de que ya se encuentren apadrinadas estas áreas aldañas por otros proyectos? Se apadrina en otro sitio? * Indicando las acciones y periodicidad de las mejoras		x		Texto propuesto: a) El promotor del proyecto adopta durante mínimo cinco (5) años un parque para mejora del espacio público de la ciudad, con un mínimo de área de mil metros cuadrados (1,000.00 m2), indicando las acciones a realizar y el inicio del apadrinamiento mediante un cronograma valorado. La adopción puede iniciar en cualquier momento desde la emisión de la licencia de construcción hasta la finalización de la construcción. En el caso de que las áreas aldañas a la edificación se encuentren apadrinadas por otros proyectos, se podrá localizar en otras zonas dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, en acuerdo con la entidad municipal encargada de procesar las adopciones de áreas de espacio público.
	Puntaje extra literal a) a) El promotor realiza la donación de terrenos para fines de conservación o protección de recursos hídricos, a una fundación o fondo legalmente establecido para tales fines. Se accederá a Puntaje de manera incremental por la donación de veinte y cinco hectáreas (25.00 ha.) o más por proyecto, estos terrenos con fines de conservación o protección de recursos hídricos estarán dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito. El área de terreno donada podrá dividirse hasta en 4 cuerpos siempre y cuando el área no sea menor a seis hectáreas (6.00 ha.).	* Señala que "El promotor realiza la donación de terrenos para fines de conservación o protección de recursos hídricos, a una fundación o fondo legalmente establecido para tales fines (1/4)", quisiera que se aclare porque los terrenos se donarían a fundaciones y no al municipio, como se va a garantizar que los terrenos donados cumplan con su objetivo y no sean a su vez donados o vendidos por estas fundaciones.		x		Texto propuesto a) El promotor realiza la donación de terrenos para fines de conservación o protección de recursos hídricos, a una fundación o fondo legalmente establecido para tales fines, siempre que se hayan constituido desde el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En caso de no existir estas figuras, la donación se realizará directamente al Municipio. Se accederá a Puntaje de manera incremental por la donación de veinte y cinco hectáreas (25.00 ha.) o más por proyecto, estos terrenos con fines de conservación o protección de recursos hídricos estarán dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito. El área de terreno donada podrá dividirse hasta en 4 cuerpos siempre y cuando el área no sea menor a seis hectáreas (6.00 ha.).
	Aplicabilidad Texto: Tabla 4.70	* Debería aplicarse a edificabilidad máxima desde media en pisos. * Incluir comercio y oficinas, aclarar como se aplica en edificios de uso mixto al igual que confort lumínico			x	

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	<p>Puntaje – TEXTO ACTUAL</p> <p>Se accede al sistema de Puntaje por la aplicación de los siguientes lineamientos:</p> <p>a) Realizar un análisis de confort lumínico para analizar el factor de luz natural donde se demuestre que del cien por ciento (100.00 %) de todos los espacios analizados mínimo el cuarenta por ciento (40.00 %) de los espacios habitables deben cumplir con los índices de factor de luz natural.</p> <p>b) Realizar un análisis de confort lumínico para analizar el factor de luz natural donde se demuestre que del cien por ciento (100.00 %) de todos los espacios analizados el sesenta y cinco (65.00 %) de todos los espacios habitables deben cumplir con los índices de factor de luz natural.</p>	* Realizar una sola condición para mejor entendimiento de como aplicar al Puntaje de este estándar	x			<p>Texto propuesto: Se unifica el literal a y b</p> <p>a) Realizar un análisis de confort lumínico para determinar el factor de luz Diario (DLF) donde se demuestre que del cien por ciento (100 %) de los espacios analizados, como mínimo el cuarenta por ciento (40 %) de estos espacios cumplen con los índices de factor de luz Diario (DLF) de los espacios habitables.</p>
	<p>Puntaje – Se deberá realizar un análisis de reflexión de las superficies de materiales en el que se demuestre que los coeficientes de reflexión de las distintas superficies no causen discomfort lumínico.</p>	* Desde el sancionado se tiene esta condición para Puntaje: Se realizará un análisis que compruebe que las superficies no reflejan un índice mayor a 3000 Luxes para evitar deslumbramientos.	x			<p>Aclaración:</p> <p>* Se elimina esta condición donde se debe realizar un análisis de las superficies la cual es confusa e inaplicable ya que las superficies no reflejan luxes y causan confusión al momento de la aplicación del estándar, por esta razón se toma la decisión de eliminarla para que se pueda aplicar el estándar.</p>
	<p>Medio de verificación Tabla de verificación Tabla 4.76</p>	* Agregar a la tabla de verificación la opción de monoambiente con el porcentaje de DLF recomendado.			x	<p>Aclaración:</p> <p>* No se tiene una justificación del porcentaje de luz que debería tener un departamento que es monoambiente.</p>
	<p>Numeral ii)</p> <p>ii. En suelo urbano con uso múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la adquisición de mayor coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, mediante la construcción de zócalos de hasta dos pisos altura, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, generando condiciones de integración con el espacio público circundante y utilizando materiales que permitan transparencia y continuidad con el exterior del establecimiento.</p>	*Qué se refiere con zócalos		X		<p>Texto propuesto:</p> <p>ii. En suelo urbano con uso múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la adquisición de mayor coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima, mediante la construcción de bloques o volúmenes constructivos 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.</p> <p>Aclaración:</p> <p>Se ajusta el término usado en la redacción.</p>
Mayor aprovechamiento por		<p>* Incluir estacionamientos de bicicletas, ajustado para el caso</p> <p>* Tratamiento de acera bajo el estándar de conectividad</p> <p>* Cerramientos</p> <p>* Gestión integral de residuos</p> <p>* En CM4 reducción de consumo de agua y energía.</p>			x	<p>Texto propuesto:</p> <p>b) Los proyectos nuevos que se enmarquen en los casos aplicables para el incremento del coeficiente de ocupación en planta baja, y solo apliquen este recurso, deberán cumplir con las condiciones del estándar mínimo para edificabilidad máxima que se establecen en los estándares, descritos en el presente instrumento, enlistados a continuación. En estos casos, no será requerido el cumplimiento de un Puntaje mínimo para el incremento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.1.4 Integración del retiro frontal a nivel de acera. Las condiciones del estándar mínimo de edificabilidad máxima, en este caso, se aplican sin perjuicio de que la altura de la altura del volumen que se construya sea de dos pisos. • 3.1.5 Fachadas activas en planta baja.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja	<p>Para tal efecto, los proyectos que se enmarquen en estas condiciones, deberán cumplir con las condiciones mínimas para edificabilidad máxima que se establecen en los siguientes estándares, descritos en el presente instrumento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.1.4 Integración del retiro frontal a nivel de acera. • 3.1.5 Fachadas activas en planta baja. • 3.1.7 Tratamiento de acera 	<p>* Lo referente al espacio público y la integración con la edificación debe ser de obligatorio cumplimiento.</p> <p>* Considerar zonificación PB y PA.</p> <p>* Indicar Puntajes para el incremento de edificabilidad</p> <p>* Fórmula para saber que puntaje es el requerido.</p> <p>* Qué sucede si no es técnicamente factible en proyectos ampliatorios.</p>		X		<p>• 3.1.7 Tratamiento de acera</p> <p>Estándares Sostenibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4.1.5 Eficiencia en el consumo de agua • 4.2.5 Estacionamientos de bicicleta. Los estacionamientos de bicicleta requeridos en función del cumplimiento del estándar mínimo de edificabilidad máxima, pueden instalarse en el área de integración del retiro frontal, como mobiliario urbano. • 4.3.3 Gestión integral de residuos <p>c) Los proyectos nuevos que se enmarquen en los casos aplicables para el incremento del coeficiente de ocupación en planta baja, y además del incremento del coeficiente de ocupación de suelo en planta baja, apliquen hacer uso del aprovechamiento constructivo dentro de su edificabilidad máxima, deberán cumplir con todas las condiciones y estándares aplicables para sus respectivos casos, incluyendo los estándares de Puntaje y Puntaje extra que sean necesarios para el incremento.</p> <p>d) En caso de que un lote tenga asignado condiciones ocupación del retiro frontal PB o PA en su código de edificabilidad, podrá hacer uso de la condición de ocupación asignada en el retiro frontal y el incremento del coeficiente de ocupación de suelo en los otros frentes sin sobrepasar los retiros reglamentarios, dentro de las condiciones de edificabilidad máxima asignadas.</p> <p>e) En el caso de implementaciones correspondientes a propuestas modificatorias*ampliatorias, el cumplimiento de las condiciones mínimas de los estándares señalados previamente, los estándares urbanos deberán cumplirse en el frente del lote, y los estándares sostenibles, serán exigibles únicamente en relación a la sección de la edificación que se amplía, y no al resto de la edificación existente. En este caso, el estándar de eficiencia en el consumo de agua solo se aplica si la sección ampliada incluye baños o servicios higiénicos.</p> <p>Aclaración:</p> <p>* No se incluye el estándar de cerramientos porque la condición es integrar el retiro con el espacio público.</p>
REGLA TÉCNICA B: APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN RURAL						
Introducción	<p>2.1.1 Según la edificabilidad</p> <p>b) Incremento de COS</p> <p>En el suelo de clasificación rural, se podrá incrementar el coeficiente de ocupación del suelo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para los usos de suelo Residencial Rural y Recurso Natural Renovable bajo las condiciones que define el mismo plan.</p> <p>Para acceder al incremento de coeficiente de ocupación de suelo, se deberá cumplir con los estándares mínimos para edificabilidad básica, así como los estándares para incremento de COS de acuerdo a lo definido en el presente documento.</p>	<p>* Únicamente para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística * LMU20 para construcciones mayores.</p>			X	<p>Aclaración:</p> <p>* Se establece que aplica solamente para LMU20 para construcciones mayores en la introducción del documento.</p>
Cerramientos	<p>Generalidad literal e) y f)</p> <p>c) En linderos colindantes con aceras en pendiente, la altura del cerramiento se medirá tanto en los extremos como en la mitad del frente del lote, tomando como punto de referencia el nivel de piso termina de la acera.</p> <p>e) Al implementar iluminación hacia el espacio público, la incidencia luminosa deberá estar entre rangos moderados para los peatones y deberá estar conectada al medidor del predio.</p> <p>f) Lotes con uso de vivienda unifamiliar o multifamiliar, con subdivisión de suelo, lotes con propiedad horizontal deberán acogerse a las condicionantes establecidas en Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p>	<p>Observaciones:</p> <p>c) DESDE EL NIVEL NATURAL DEL TERRENO</p> <p>d) ESPECIFICAR DE CUÁNTO ES ESTE RANGO</p> <p>f) no tiene cabida la aplicación a subdivisión o propiedad horizontal</p>			X	<p>Texto Propuesto:</p> <p>c) En lotes con frente aceras en pendiente, la altura del cerramiento se medirá tanto en los extremos como en la mitad del frente del lote, tomando como punto de referencia el nivel natural del terreno.</p> <p>Se elimina el literal e) de Generalidad. Se aumentan las características de iluminación en el literal d) del apartado Estándar mínimo para incremento de coeficiente de ocupación de suelo:</p> <p>d) Deberán incorporar luminarias o lámparas por dentro del lindero con incidencia luminosa hacia el espacio público, cada cinco metros (5.00m). La iluminancia mínima de las luminarias sobre las aceras deberá ser de 7,5 luxes (lx) y no excederán los 25 luxes (lx), con una temperatura de color entre 4000 K y 4500 K (luz blanca neutra). El diseño deberá proyectar la luz hacia el exterior del predio y deberán estar conectadas al medidor del predio</p> <p>Aclaración:</p> <p>Se elimina el literal f).</p>
	<p>Estándar mínimo incremento de COS literal e)</p> <p>c) Si el cerramiento tiene más de diez metros (10.00 m) de longitud, cada cinco metros (5.00m) se dejará un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) con, al menos, sesenta por ciento (60%) de permeabilidad.</p>	<p>* Sería el 60% de 1.50m? no debería ser del área ?</p> <p>* <aumentar> permeabilidad visual</p>			X	<p>Texto Propuesto:</p> <p>c) Si el cerramiento tiene más de diez metros (10.00 m) de longitud, cada cinco metros (5.00m) de distancia, se dejará un metro con cincuenta centímetros de longitud(1.50 m) con, al menos, sesenta por ciento (60%) de permeabilidad visual en está área.</p>

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
	Sin cerramiento literal iv.) Texto actual: iv) En el caso de la subdivisión de lotes o propiedad horizontal, en los retiros laterales y posteriores no deben existir elementos que obstaculicen el desplazamiento de fauna entre un lote y otro.	* Eliminar No es aplicable a proceso de subdivisión ni propiedad horizontal.		x		Texto propuesto: iv) En el caso de proyectos de vivienda multifamiliar no deben que obstaculicen el desplazamiento entre las unidades de vivienda. Aclaración: * Se ajusta el texto.
		descripción de la vegetación a colocar en los cerramientos			x	Se aclara la Aplicabilidad del lineamiento que la ubicación de vegetación es la que decida el propietario.
Borde de quebrada	Estándar mínimo para edificación básica literal g) g) No se deberá utilizar vegetación introducida que pueda afectar el ecosistema de quebrada (Por ej., Pennisetum).	* Sin embargo en el texto de la página 23 indican que no se contabilizará el área de césped, cuando el kikuyu es una especie introducida, por lo que no hay claridad en el texto.			x	Aclaración: * No se contraponen, ya que el literal b) ii), desestima el césped del 30% mínimo de vegetación correspondiente a jardines ecológicos, y el literal g) indica que no se debe plantar césped pennisetum ya que es una especie invasiva.
	Estándar mínimo para edificación básica literal m) m) Se recomienda que el material vegetal resultante del mantenimiento del arbolado y vegetación sea reutilizado en el mismo lote como abono orgánico o mantillo. En caso de no reutilizar el material dentro del lote, se deberá entregar a un gestor autorizado.	* No en todas las zonas rurales se tiene un gestor de residuos orgánicos, aquí también se debería dar la posibilidad de contar con compostaje o lombricultura			x	Aclaración: * La primera idea del literal indica que si no existe un gestor autorizado se puede destinar en el mismo lote.
	Estándar mínimo para Edificación básica literal n) n) Las edificaciones en lotes que colindan con quebrada, integrarán visualmente la edificación con el entorno natural, mediante la implementación de áreas naturales en el retiro de borde superior quebrada.	* Definir que significa áreas naturales esto quiere decir vegetación nativa?, la que se encuentra en ese momento? quien verifica esto?			x	Texto propuesto: n) Las edificaciones en lotes que colindan con quebrada deberán integrarse con su entorno natural a través de visuales a través de vanos, patios, balcones, o plataformas (deck). Aclaración: * Se ajusta la redacción en el sentido al que se direcciona el estándar en el PUGS.
Zanjas de infiltración	Generalidad del estándar literal d) d) La zanja de infiltración deberá contar con los siguientes criterios de construcción. ii) El sistema de infiltración entre la base de la zanja de infiltración y el nivel máx. del agua subterránea deberá tener una altura mínima metro (1,00 m).	* Considerar la existencia de nivel freático, el cual puede afectar con los caudales de agua o rebosar el agua.		X		Texto propuesto: Literal d) ii) La distancia entre el comienzo del nivel freático y la base del suelo de la zanja de infiltración debe ser al menos de tres metros (3,00 m). Aclaración: * En el literal d) se considero el nivel freático y se aumento la distancia a 3m que es la distancia recomendada por el Manual de SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE del BID.
	Estándar para Puntaje extra literal a) a) Implementar zanjas de infiltración en al menos treinta por ciento (30,00 %) del largo del espacio de estacionamiento en calzada frente al lote, que no correspondan a zonas del Sistema Metropolitano de Estacionamiento Rotativo Tarifado (Quito Zona Azul). Este porcentaje no cuenta el largo que corresponde a los elementos que deberán ser descontados según las Generalidad del presente estándar. Las zanjas de infiltración deberán colocarse en la calzada. La zanja de infiltración en calzada deberá respetar el ancho y largo de un estacionamiento de acuerdo con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo vigentes. Podrán implementarse zanjas de infiltración en calzada, solamente en vías locales.	* Eliminar Quito zona azul: Muchas zonas rurales no cuentan con este servicio, es necesario que para la construcción de zanjas de infiltración se determine el ancho de vía así al momento de la intervención del Municipio estas permanecen y no se las retira porque el propietario no respetó las medidas, cuando aún no hay una intervención en la vía y esta es aún de segundo o tercer orden			x	Texto propuesto: a) Se destina el 30% de los espacios de parqueo de la acera frentista para zanjas de infiltración. Solo aplica para calzada que tienen estacionamiento en vía en el frente del lote. Se deberá respetar el ancho y largo de estacionamiento de acuerdo a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo (RTAU) vigentes. Podrán implementarse zanjas de infiltración en calzada, solamente en vías locales. y cuando estas se encuentren debidamente intervenidas con delimitación clara de calzadas y acera. Aclaración: * En suelo de clasificación rural no se aplican las condiciones de Puntaje extra.
	Medio de verificación literal a), b), c) a) Planos de detalle de la zanja de infiltración que incluya: planta, corte, y tabla de vegetación. Si es con sumidero, se debe identificar el punto de recolección en la edificación. b) Informes correspondientes para la aplicación del estándar. c) El cumplimiento del estándar se verificará en la siguiente tabla:	* En los medios de verificación se debería incluir un registro o documento que permita verificar el adecuado funcionamiento de las zanjas en el tiempo y evitar que con el paso del tiempo pasen a ser jardineras comunes o se las elimine.			x	Texto propuesto: c) Documento, instructivo o manual de funcionamiento y mantenimiento de las zanjas de infiltración Aclaración: Se aumenta un medio de verificación para la verificación del funcionamiento de la zanja en el tiempo

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
Eficiencia y buenas practicas en el consumo de agua	<p>Estándar mínimo para edificabilidad básica literal a)</p> <p>a) Se deberá implementar por lo menos un aparato sanitario eficiente en la edificación. Se podrá implementar aireadores, inodoros y/o duchas eficientes en al menos una batería sanitaria.</p>	<p>* Para el escenario optimizado al emplear aireadores o restrictos se debe justificar que sea operativo juntamente con los aparatos sanitarios a implementar.</p>		x		<p>Texto propuesto: Línea Base Escenario Optimizado</p> <p>Se debe realizar una declaración del escenario optimizado en la tabla 3.4. "Cuadro de eficiencia en el consumo" para proceder con el cálculo.</p> <p>Para justificar el escenario optimizado, los aparatos propuestos deben especificar en sus fichas técnicas el consumo, mismo que deberá indicarse en la tabla del escenario optimizado, para demostrar la eficiencia de los aparatos sanitarios en relación al escenario base. Para el escenario optimizado al emplear aireadores o restrictos de caudal se debe justificar que estos sean operativos y compatibles con los aparatos sanitarios a implementar.</p>
	<p>Línea Base. -</p> <p>Este estándar compara dos escenarios (base y optimizado) de la demanda del consumo de agua potable para evaluar el porcentaje de ahorro, tomando como base el consumo por número de habitantes y el porcentaje final de agua potable usada por aparato sanitario. Los equipos que no se encuentran en esta lista y requieren el uso de agua potable para su funcionamiento, no se considerarán dentro del cálculo.</p>	<p>* Se refiere a la lista de medios de verificación? Debe referirse más adecuadamente</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>* Este estándar compara dos escenarios (base y optimizado) de la demanda del consumo de agua potable para evaluar el porcentaje de ahorro, tomando como base el consumo por número de habitantes y el porcentaje final de agua potable usada por aparato sanitario. Los equipos que no se encuentran en esta tabla 3.5. y requieren el uso de agua potable para su funcionamiento, no se considerarán dentro del cálculo.</p>
	<p>Texto actual: N/A (consulta general)</p>	<p>* Se considera para lavadora y jardines ahorro por medio de aparatos sanitarios como se menciona en el área urbana?</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>* Si se consideran las lavadoras de ropa comunales en las edificaciones que cuenten con filtros para micro plásticos. El número de equipos se rigen a lo especificado en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. A su vez el estándar es para Puntaje y las condiciones para Puntaje no aplican para suelo de clasificación rural.</p>
Recolección de agua lluvia	<p>Puntaje literal a)</p> <p>a) Se implementan sistemas eficientes para la recolección de agua lluvia en cubiertas y/o patios, con un porcentaje mínimo de recuperación del agua del quince por ciento (15.00 %). Solo se contabilizan para este estándar cubiertas y/o patios con superficies duras. El agua lluvia retenida deberá tener un tratamiento acorde a la reutilización que se le dará para garantizar su calidad y salubridad.</p>	<p>* literal a) Se deja abierta, el tipo de tratamiento debe cumplir con los estándares de calidad de agua acorde al uso, cómo se va a evidenciar su cumplimiento, considerando que todo tratamiento de agua debe pasar por un análisis de calidad realizado por un laboratorio acreditado por el SAE, además se debe garantizar un porcentaje de eficiencia del sistema de tratamiento o se va a permitir un tratamiento simple para su uso en los casos donde no se tenga acceso a agua potable y se priorice el uso de agua lluvia</p>			x	<p>Aclaración:</p> <p>El administrado podrá colocar la justificación necesaria del tipo de tratamiento que utilizará dependiendo para que va a utilizar esa agua lluvia recolectada. A su vez el estándar es para Puntaje y las condiciones para Puntaje no aplican para suelo de clasificación rural.</p>
	<p>Línea Base literal a)</p> <p>a) Precipitación Se considera el potencial volumen de agua lluvia que puede ser recolectado en el área total del lote para un escenario de precipitación de sesenta y dos, punto cinco milímetros (62.5 mm) de agua lluvia en un día, en función de los registros pluviométricos del Distrito Metropolitano de Quito. Se establece un factor de ajuste de pluviosidad para las diferentes zonas del distrito, en relación con la estación meteorológica más cercana al lote. tabla 3.6</p>	<p>* Línea base * Deben tomarse las estaciones pluviométricas de las zonas rurales como (La Tola, Guaylabamba Pisque, Guaylabamba Pte. Chaca, las listadas en la tabla corresponden a zonas urbanas, estas se pueden consultar en la página del INAMHI http://186.42.174.236/InamhiEmas/</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>a) Se considera el potencial volumen de agua lluvia que puede ser recolectado en el área total del lote para un escenario de precipitación de sesenta y dos, punto cinco milímetros (62.5 mm) de agua lluvia en un día, en función de los registros pluviométricos del Distrito Metropolitano de Quito. Se establece un factor de ajuste de pluviosidad para las diferentes zonas del distrito. El factor a considerarse para el cálculo en suelo de clasificación rural será el de la estación meteorológica municipal más cercana.</p> <p>Aclaración.</p> <p>Solo se tomará en cuenta las estaciones que pertenezcan a suelo de clasificación rural. A su vez el estándar es para Puntaje y las condiciones para Puntaje no aplican para suelo de clasificación rural.</p>
	<p>Estándar min para incremento del Edificabilidad Básica literal a) ii</p> <p>ii. Se aumentará un tramo de red para conectarse al sistema de alcantarillado más cercano.</p>	<p>* Esta considerado la posibilidad que la EPMAPS otorgue la conexión; si es paso por medio de otros terrenos (servidumbre de paso) debería ser legalizado en una notaría</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>Literal a. ii) El administrado deberá hacer la conexión a la red pública de alcantarillado con previa autorización de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento. En caso de que sea una servidumbre de paso o pase por un terreno vecino se tendrá que contar con un documento debidamente legalizado.</p>
	<p>Proceso de cálculo, literal b. paso 1) nota:</p> <p>Nota: Otros usos de la edificación deberán proponer un valor de "consumo promedio de agua por persona" y un "Factor de aguas negras" justificarlo.</p>	<p>* Mediante fuentes locales o cercanas a la región</p>		x		<p>Texto propuesto:</p> <p>literal b paso 1) Nota: Otros usos de la edificación deberán proponer un valor de "consumo promedio de agua por persona" y un "Factor de aguas negras" justificarlo. La justificación se la realizara mediante fuentes locales o cercanas a la región.</p>

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
Tratamiento del efluente de agua	Proceso de calculo, literal b. paso 2) Texto actual: Paso 2: Se calcula la demanda de aguas grises y negras totales del proyecto	* Considerar que debe existir un monitoreo de la calidad de agua tratada sea para reutilizar o enviar al alcantarillado público	x			Aclaración: Se detalla el como se va a controlar la calidad del agua. Texto propuesto: ESTÁNDAR MÍNIMO PARA INCREMENTO DE COS. literal a iii. Se colocará una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales para tratar los efluentes y poder descargar las aguas tratadas a un cuerpo de agua, garantizando una buena calidad de agua, de acuerdo a la Norma Ambiental correspondiente. Los sistemas de tratamiento de agua podrán ser descentralizados, se podrá utilizar plantas de tratamiento de tipo naturales, semi naturales o artificiales. Las plantas de tratamiento de tipo natural podrán ser: humedales de flujo libre; sistemas de plantas de agua para fito remediación; infiltración en el terreno; y otros sistemas similares. Las plantas de tratamiento de tipo seminatural podrán ser: sistema unitario de tratamiento de aguas, nutrientes y energía; y otros sistemas similares. Las plantas de tratamiento de tipo artificial podrán ser: Lagunas de tratamiento; Tanques septicos de acción múltiple y otros sistemas similares. Para la verificación de la calidad del agua tratada se considerará su eficiencia teórica en la remoción de contaminantes, la cual en el caso deberá ser declarada.
Eficiencia energética en iluminación artificial	Estándar mínimo para edificación básica literal b) b) Edificaciones para uso comercial o de carácter público deberán hacer uso de bombillas de bajo consumo en todas las áreas	* Especificar el consumo mínimo			x	Aclaración: No se considera un consumo mínimo ya que para aplicar a este estándar se considera la cantidad de espacios donde se implementan bombillas de bajo consumo
Eficiencia energética en sistemas de calentamiento de agua	Puntaje literal a) a) Se implementan sistemas de calentamiento de agua eficientes que no utilicen combustible fósil.	* Ejemplo ducha eléctrica y ya cumple con el estándar.??			x	Aclaración: Si al implementar sistemas de calentamiento de agua que no utilicen combustible fósil ya cumplen con el estándar.
Materiales sostenibles	Texto actual: N/A (recomendación general)	* Es necesario en este parámetro aclarar que los materiales deben ser certificados por una entidad reconocida y no ser auto declarativos			X	Texto Propuesto: Medios de verificación c) Fichas técnicas de los materiales sostenibles que demuestren que se cumplen con las condiciones del estándar. En el caso de no contar con una ficha técnica, se podrá presentar una carta del fabricante, la cual deberá contener la información necesaria que respalde el cumplimiento de la norma a la que hace referencia este estándar.
	Generalidad Tabla 4.1	* Revisar en la tabla 4.1 Criterios para materiales sostenibles, literales (a), (d), (e) y (h) donde piden las DAP basados en la Norma Técnica ISO*14025, deberá incrementarse o similar, ya que también se tiene la Norma Europea EN 15804, considerar que en el país se cuenta con la Norma NTE*INEN*ISO*14025, también se debería hacer referencia la norma nacional.	x			Texto propuesto * Declaración ambiental del producto del material o de sus componentes, la declaración deberá ser elaborada por el fabricante del material basándose en los requisitos establecidos en cualquiera de las Normas técnicas ISO*14025, la Norma Europea EN 15804 y la Norma NTE*INEN*ISO*14025 o la norma vigente que acredite dicho proceso, y/ o normas similares.
Gestión de residuos de la construcción	Estándar mínimo para edificabilidad básica literal a) a) Escombros serán responsabilidad del constructor quien deberá gestionar su recolección, transporte, y disposición final en las escombreras autorizadas.	* ¿Cómo se van a manejar los escombros en las zonas rurales alejadas dónde no se tienen escombreras, y muchas veces las comunas o juntas parroquiales solicitan la donación de los escombros para uso comunitario?			x	Aclaración: * En este caso, el estándar no provee este escenario, puesto que la donación de escombros a personas con terrenos alejados puede causar una posible inestabilidad en el terreno si se usan escombros de construcción u otros que se desconoce su posible durabilidad y compactación
	Estándar mínimo para edificabilidad básica literal c) c) Se deberá contar un sistema de clasificación para residuos de tipo doméstico generados durante la construcción y entregar al gestor autorizado.	* En caso que la zona rural no cuente con servicio de recolección de residuos domésticos, el constructor deberá movilizar los residuos domésticos hasta el punto más cercano donde haya servicio de recolección municipal de residuos o llevarlos a su oficina para posterior entrega?			x	Texto propuesto: c) Se deberá contar un sistema de clasificación para residuos de tipo doméstico generados durante la construcción y entregar al gestor autorizado. En caso que la zona rural no cuente con servicio de recolección de residuos domésticos, el constructor deberá movilizar los residuos domésticos hasta el punto más cercano donde haya servicio de recolección municipal de residuos.

ESTÁNDAR	TEXTO ACTUAL / REFERENCIA DE OBSERVACIÓN	OBSERVACIÓN/SUGERENCIA	SE ACOGE	SE ACOGE PARCIALMENTE	NO SE ACOGE	JUSTIFICACIÓN
Gestión de residuos en la edificación	<p>Estándar mínimo para edificabilidad básica literal a) numeral i)</p> <p>i. Se realiza una clasificación de residuos desde el origen en cada vivienda o comercio. Se deberá contar con al menos tres (3) clasificaciones para sus desechos sólidos (orgánicos, reciclables y no recuperables). La clasificación se deberá realizar con tachos diferenciados, respetando los colores especificados en la Normativa INEN vigente.</p>	<p>i) Además del Código Orgánico Municipal, en su Libro IV.3 del Ambiente, Título I De la Prevención y Control del Medio Ambiente para la gestión integral de residuos sólidos capítulo VI Obligaciones y Responsabilidades, artículo 3020 Obligaciones y responsabilidades, numeral 5 establece la colorimetría para las fundas o envases temporales para los propietarios o arrendatarios de inmuebles públicos y privados, edificios, conjuntos residenciales, establecimientos comerciales e industriales, que es concordante con la norma INEN 2841</p>		x		<p>Texto propuesto</p> <p>i. Se realiza una clasificación de residuos desde el origen en cada vivienda o comercio. Se deberá contar con al menos tres (3) clasificaciones para sus desechos sólidos (orgánicos, reciclables y no recuperables). La clasificación se deberá realizar con tachos diferenciados, respetando los colores especificados en la Normativa INEN vigente. A su vez dar cumplimiento al Código Orgánico Municipal, en el Título correspondiente De la Prevención y Control del Medio Ambiente para la gestión integral de residuos sólidos, el cual establece la colorimetría para las fundas o envases temporales para los propietarios o arrendatarios de inmuebles públicos y privados, edificios, conjuntos residenciales, establecimientos comerciales e industriales.</p> <p>Aclaración:</p> <p>No se incluye el detalle del articulado en el código municipal, debido a que constantemente se está codificando y el número de los artículos varía en sus distintas versiones.</p>
Cobertura vegetal	<p>Proceso de cálculo literal a)</p> <p>a) Porcentaje de cobertura vegetal Paso 1: Se calcula el porcentaje de cobertura vegetal en relación al área total del lote.</p>	<p>* ¿Dónde están las condiciones o Línea Base para las áreas verticales en zonas rurales, cuál es el área mínima de crecimiento para considerar como área vertical?</p>		x		<p>Aclaración:</p> <p>Se añadirá una nota en el proceso de cálculo</p> <p>Nota 1: La cobertura vegetal de aporte ecológico se deberá justificar con una tabla que indique el tipo vegetación y el aporte ecológico que brinda. Para que se considere como área de cobertura vertical, esta al menos deberá ser de 1,50m de altura.</p>

ANEXO NO. 8 “TABLA COMPARATIVA DE LA NORMATIVA PARA EL INSTRUMENTO DE ANUNCIO DEL PROYECTO” AL INFORME TÉCNICO- JURÍDICO ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ANEXO No. 8 TABLA COMPARATIVA NORMATIVA "ANUNCIO DEL PROYECTO"

		EPMAPS - Resolución No. 154		EPMMOP - Resolución No. 19-GG-GJ-EXP-EPMMOP-2020	
PROCESO ANUNCIO DE PROYECTO	a	Departamento Ingeniería de Proyectos, estudios y diseños de Gerencia Técnica de infraestructura, solicita al Departamento legalización recursos hídricos e inmuebles de la Gerencia Jurídica elaborar el anuncio de proyecto: • Solicitud del anuncio de proyecto detallar la ubicación, necesidad de ejecución y beneficios, área de influencia, fecha de inicio de proyecto y plazo de ejecución. • Informe técnico descriptivo del proyecto u obra publica ejecutado incluyendo los datos y características técnicas de los predios afectados y la identidad de los propietarios. • Toda la información deberá ser remitida en dos ejemplares impresos, firmados y fechados.	EPMAPS , Elabora el anuncio del proyecto	Gerente General dispone a la Gerencia Jurídica de la empresa inicie los procedimientos expropiatorios para la construcción de una obra	EPMMOP, inicia los procedimientos expropiatorios para la construcción de la obra.
	b	Departamento legalización recursos hídricos, elaborara un informe jurídico para la expedición de la resolución de anuncio de proyecto.	EPMAPS, elabora un informe jurídico para expedir la resolución del anuncio de proyecto	Unidad Requiriente remitirá a la Gerencia Jurídica el informe técnico del proyecto con los siguientes datos: • Aprobación del proyecto • Certificación presupuestaria para la indemnización de los predios afectados • Informe de la no oposición al PMDOT • Informes de las empresas publicas de los proyectos realizados hace 5 años en el	EPMMOP SOLICITA: Informe de no aplicación del PMOT STW/ Informes de las EMPRESAS PÚBLICAS de proyectos realizados hace 5 años
	c	Departamento legalización recursos hídricos, elaborara resolución administrativa del anuncio de proyecto • Con las copias certificadas de la resolución de anuncio de proyecto, solicitar a la Dirección de comunicación social y transparencia la publicación del anuncio de proyecto en el diario de amplia circulación y página electrónica.	EPMAPS, Elabora la resolución administrativa EPMAPS publica el proyecto en un diario de amplia circulación y en la pagina web	Gerencia Jurídica elabora un informe de pertinencia, del informe técnico de la unidad requirente para la elaboración de la propuesta de resolución del anuncio de proyecto.	EPMMOP, elabora un informe de pertinencia .
	d	Dirección de comunicación social y transparencia, remitira a la Gerencia Jurídica ejemplares impresos de la publicación del anuncio de proyecto y constancia de la publicación en la página web.		Se pondra en cosideración el informe de pertinencia y la propuesta de resolución de anuncio de proyecto a la Gerencia General para su revisión, aprobación y suscripción.	EPMMOP, revisión , aprobación y suscripción.
	e	A partir de 3 días de la fecha que se dicto el anuncio de proyecto, la Gerencia Jurídica notificará a los: Propietarios, Alcaldes, Dependencia de avalúos y catastro, Registro de la Propiedad.	EPMAPS, a partir de 3 días de la resolución se notifica a los : PROPIETARIOS, DMC, REGISTRO DE LA PROPIEDAD, ALCALDES	Se notificará la resolución a los propietarios de los predios, Administración general, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Dirección Metropolitana de Catastro, Administración Zonal y Registro de la Propiedad. Se publicara en un diario de amplia circulación y en la pagina institucional.	EPMMOP NOTIFICA A : propietarios, administración general, DMGBI, DMC, AZ, Registro de la Propiedad. PUBLICAR EN UN DIARIO DE AMPLIA CIRCULACION.
	f	Departamento de legalización de recursos hídricos e inmuebles de la Gerencia Jurídica remitirá a la Dep. Inge. de Proy, est y dise. De la Gerencia Técnica de Infraestructura una copia de la resolución y oficios de notificación del anuncio de proyecto.			
DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA		Gerencia Técnica de Infraestructura, solicita a la Gerencia Jurídica implemente el proceso de declaratoria de utilidad pública con los siguientes requisitos: • Anuncio de proyecto • Levantamiento planimétrico georeferenciado e informe técnico elaborado por la Unidad de expropiaciones y servidumbres en base a las escrituras y certificados del Registro de la Propiedad el cual debe contener: Nombre del proyecto y nombre particular de la obra, Datos del inmueble afectado: Ubicación, calles, sector, barrio, parroquia, cantón, provincia, número de predio, calve catastral, Área de terreno afectado, Identificación de los propietarios/poseedores. • Copia de la certificación de asignación presupuestaria obtenida para el proyecto global. Y Certificación Presupuestaria • Informe de no oposición al PMDOT • Informe y ficha técnica catastral y de valoración de los inmuebles requeridos para la construcción del proyecto. • Informe técnico de afectación de actividades industriales o económicas en los casos que correspondan. • Certificación de asignación presupuestaria obtenida para indemnizar a los propietarios de los inmuebles afectados. • Copias de escrituras y certificados del registro de la propiedad, los cuales justifiquen la titularidad del dominio afectado obtenido por la Gerencia Jurídica. • Copias de cédulas y certificados de votación del titular del bien y/o poseionario. • Datos de contacto de los propietarios de los inmuebles afectados.	Gerencia Técnica de Infraestructura, solicita a Gerencia Jurídica implementar el proceso de la declaratoria de utilidad pública. (EPMAPS implementa el proceso de Declaratoria)	La unidad requirente remitira a la Gerencia Jurídica el informe que contenga la afectación de cada predio afectado.	EPMMOP, remite informe de afectación de cada predio afectado.
		El Gerente Técnico de Infraestructura, luego de analizar el expediente remitido de la Gerencia Jurídica emitirá un informe de cumplimiento de requisitos técnicos, motivación y justificación de Declaratoria de Utilidad Pública, y solicitará a la Gerencia Jurídica emitir el informe jurídico, a fin de expedir la resolución de Declaratoria de Utilidad Pública por la Gerencia General.	Gerencia Técnica de Infraestructura, emite un informe de cumplimiento de requisitos técnicos, motivación y justificación de Declaratoria pública a la Gerencia Jurídica. Gerencia Técnica de Infraestructura , solicita un informe jurídico a la Gerencia Jurídica.	La unidad requirente recabara la informacion y documentación que justifique la propiedad de los predios a ser expropiados, la cual sera enviada a la Gerencia Jurídica	EPMMOP, recaba la información y documentación de los propietarios de los predios afectados.
		El Jefe de Departamento de Legalización de Recursos Hídricos e Inmuebles, designara al servidor encargado de verificar que el expediente cumpla con la norma vigente y elabora un Informe jurídico para la aprobación del Gerente Jurídico, esto a fin de que el GERENTE GENERAL expida la resolución de declaratoria.	Jefe de departamento de legalización de recursos hídricos e inmuebles, designa a un servidor para verificar que el expediente para la elaboración de un informe jurídico EPMAPS DESIGNA A UN SERVIDOR PARA VERIFICAR EL EXPEDIENTE Y ELABORA UN INFORME JURIDICO)	Gerencia Jurídica solicita a la Dirección Metropolitana de Catastro la emisión de las fichas técnicas valorativas de los predios afectados, adjuntado un informe técnico y certificado de gravámenes.	EPMMOP, solicita a DMC, las fichas técnicas valorativas, informe técnico y certificado de gravamen de cada predio afectado.
		Cumplidos los requisitos establecidos en la norma legal, Gerente General emitira la Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública.	Gerente General, emite la resolución de Declaratoria de Utilidad Pública (EPMAPS, EMITE LA RESOLUCIÓN)	Gerencia Jurídica solicitara a la Dirección Metropolitana de Gestion de Bienes Inmuebles, gestionar la obtención de la certificación presupuestaria, adjuntado una copia del oficio y ficha técnica remitida por la Direccion Metropolitana.	EPMMOP, solicita gestionar la obtención de la certificación presupuestaria a la DMGBI
		A partir del 3er día de la emisión de la Resolución el servidor designado por el Jefe del Departamento Legalización de Recursos Hídricos e Inmuebles con apoyo de la Unidad Expropiaciones y Servidumbres del Departamento Ingeniería de Proyectos estudios y diseño, notificaran al propietario del predio	EPMAPS notifica al propietario al 3er día de la resolución	Gerencia Jurídica verifica que la documentación se encuentre completa y de ser el caso emite un informe de Criterio Legal que será puesto en consideración del Gerente General, conjuntamente con la resolución de declaratoria de utilidad pública, el informe legal contendrá: • Antecedentes generales y base legal • Antecedentes de dominio: Conforme el Certificado de gravámenes • Datos técnicos: conforme el informe técnico de afectación emitido por la unidad requirente y acorde a la ficha técnica valorativa emitida por la DMC. • Forma de pago: conforme el certificado o disponibilidad presupuestaria. • Criterio legal	EPMMOP, emite un informe de Criterio legal
		Emite la resolución de Declaratoria de utilidad pública el servidor designado por el Jefe del Departamento legalización de recursos hídricos e inmuebles, prepara los oficios de notificación para firma del Gerente Jurídico, a fin de que en término de 3 días se notifique a las siguientes entidades: • Registro de la propiedad • Secretaría General del Consejo Municipal • Administración zonal • Dependencia de avalúos y catastros • Dependencia Financiera metropolitana • Dependencia Tributaria metropolitana • Dependencia Informática	EPMAPS - notifica a : Registro de la Propiedad, Secretaria General del Consejo, Administración Zonal, DMC, Dirección Financiera, Dirección Tributaria, DMI	La declaración de utilidad pública se firmará y se remite a la Gerencia Jurídica, a fin de que la Dirección de Expropiaciones distribuya los ejemplares una vez numerados.	Se firma la Declaratoria de Utilidad Publica
				Se declara la expropiación urgente y ordena a ocupación inmediata del predio, una vez que se realice el pago, y sera enviada al Comisario de la Administración Zonal para que no existan obstáculos de ocupación.	EPMMOP, Declara la expropiación urgente y se notifica al Comisario de la Administración Zonal
				Se notificará al poseionario dentro de los 3 días hábiles posteriores a la suscripción de la resolución de la Declaratoria de Utilidad Pública	EPMMOP Notificara al poseionario dentro de los 3 días hábiles posteriores a la suscripción de la resolución de la Declaratoria de Utilidad Pública
				Dirección de expropiaciones oficiara una copia certificada de la Resolución a las siguiente entidades : • Registro de la propiedad • Secretaría General del Consejo Municipal • Administración zonal • DMGBI • Dirección Metropolitana financiera y Gerencia Administrativa financiera • Dirección Metropolitana de Catastro • Dependencia Informática	EPMMOP notificará : • Registro de la propiedad • Secretaría General del Consejo Municipal • Administración zonal • DMGBI • Dirección Metropolitana financiera y Gerencia Administrativa financiera • Dirección Metropolitana de Catastro • Dependencia Informática

**ANEXO NO. 9 “OFICIO DE CONVOCATORIA A
CAPACITACIONES Y ACTA DE REUNIÓN PARA DEFINIR EL
ÁREA DEL TERRENO” AL INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DE LA
ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I
“DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1
“DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL
CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO**

Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-2438-O

Quito, D.M., 12 de julio de 2022

Asunto: Delegados para capacitaciones

Señora Magíster
Amparo del Carmen Córdova Vaca
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ESPECIAL TURISTICA LA MARISCAL

Señora Magíster
Ana María Sánchez Castillo
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN

Señorita Ingeniera
Cristina Reyes Merino
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SAENZ

Señorita Ingeniera
Gina Gabriela Yanguéz Paredes
Administradora Zonal
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO

Señor Arquitecto
Juan Gabriel Guerrero Camposano
Administrador Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

Señora Abogada
Laura Vanessa Flores Arias
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA

Señora Abogada
Lida Justinne García Arias
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

Señora
Mercy Nardelia Lara Rivera
Administradora Zonal

Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-2438-O

Quito, D.M., 12 de julio de 2022

ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS

Señor Abogado
Pablo Andrés Játiva Moya
Administrador Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO
En su Despacho

Por medio de la presente y para los fines consiguientes, pongo en su conocimiento que desde el día lunes 18 de julio de 2022 se iniciarán las rondas de capacitaciones (de acuerdo con el cronograma adjunto) para dar cumplimiento a las disposiciones transitorias vigésima y vigésimo primera constantes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo; mismas que señalan que “... *el Instituto Metropolitano de Capacitación realizará la capacitación a las entidades municipales pertinentes de los contenidos del Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado, para su correcta aplicación y ejecución.*” y que “... *el Instituto Metropolitano de Capacitación realizará la capacitación de la normativa secundaria requerida a partir de la aprobación del PUGS a las entidades municipales pertinentes, en el ámbito de sus competencias.*” respectivamente.

Con este antecedente, muy comedidamente solicito se designe hasta el día jueves 14 de julio de 2022 a los funcionarios que van a intervenir dentro de los procesos de formación en lo referente a la concesión onerosa de derechos para los procesos definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado en el mes de septiembre de 2021 (al menos un titular y un suplente), para que reciban dicha capacitación.

Es importante indicar que instrucción se ejecutarán en dos grupos, el primero desde las 09h00 a 12h00 y el segundo desde las 13h00 a 16h00; además me permito señalar que se generó dos grupos con la finalidad de que la mencionada capacitación no afecten el correcto funcionamiento de las administraciones zonales.

Con sentimiento de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. STHV-DMGT-2022-2438-O

Quito, D.M., 12 de julio de 2022

Documento firmado electrónicamente

Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL
 SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
 METROPOLITANA DE GESTIÓN TERRITORIAL**

Anexos:

- FICHA DE DISEÑO INSTRUCCIONAL - STHV (1)-signed-signed-signed.pdf
- CRONOGRAMA CAPACITACIONES PUGS (1).pdf

Copia:

Señora Abogada
 Vanessa Carolina Velasquez Rivera
**Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana
 SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN
 CIUDADANA**

Señorita Arquitecta
 Karina Belén Suárez Reyes
**Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo - Funcionaria Directiva 5
 SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
 METROPOLITANA DE POLÍTICAS Y PLANEAMIENTO DEL SUELO**

Señora Arquitecta
 Adriana Lucía Ávila Santacruz
**Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico - Funcionaria Directiva 5
 SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
 METROPOLITANA DE DESARROLLO URBANÍSTICO**

Señor Arquitecto
 Héctor Fernando Zamorano Cevallos
**Director Metropolitano
 SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
 METROPOLITANA DE CATASTRO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Juan Francisco Urbina Ochoa	ju	STHV-DMGT	2022-07-11	
Revisado por: Wuillan Patricio Jaramillo Arciniega	wpja	STHV-DMGT	2022-07-12	
Aprobado por: Darío Vidal Gudiño Carvajal	DVGC	STHV-DMGT	2022-07-12	



Firmado electrónicamente por:
**DARIO VIDAL
 GUDINO CARVAJAL**



Secretaría de TERRITORIO	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	STHV-DMQ-2022
	ACTA DE REUNIÓN	

AÑO: 2022	MES: AGOSTO	DÍA: 25
LUGAR: DMC	HORA INICIAL:	HORA FINAL:
TEMA: DEFINICIÓN DATOS PARA ÁREA TERRENO EN FÓRMULA COD		

AGENDA/PUNTOS A TRATAR	RESPONSABLES

ACUERDO	RESPONSABLE	INSTITUCIÓN/ÁREA	FECHA FINAL
POR RECOMENDACIÓN DE LA DMC SE DEBE USAR ÁREA DE EXSCRITURA	DMC	DMC	25-08-2022

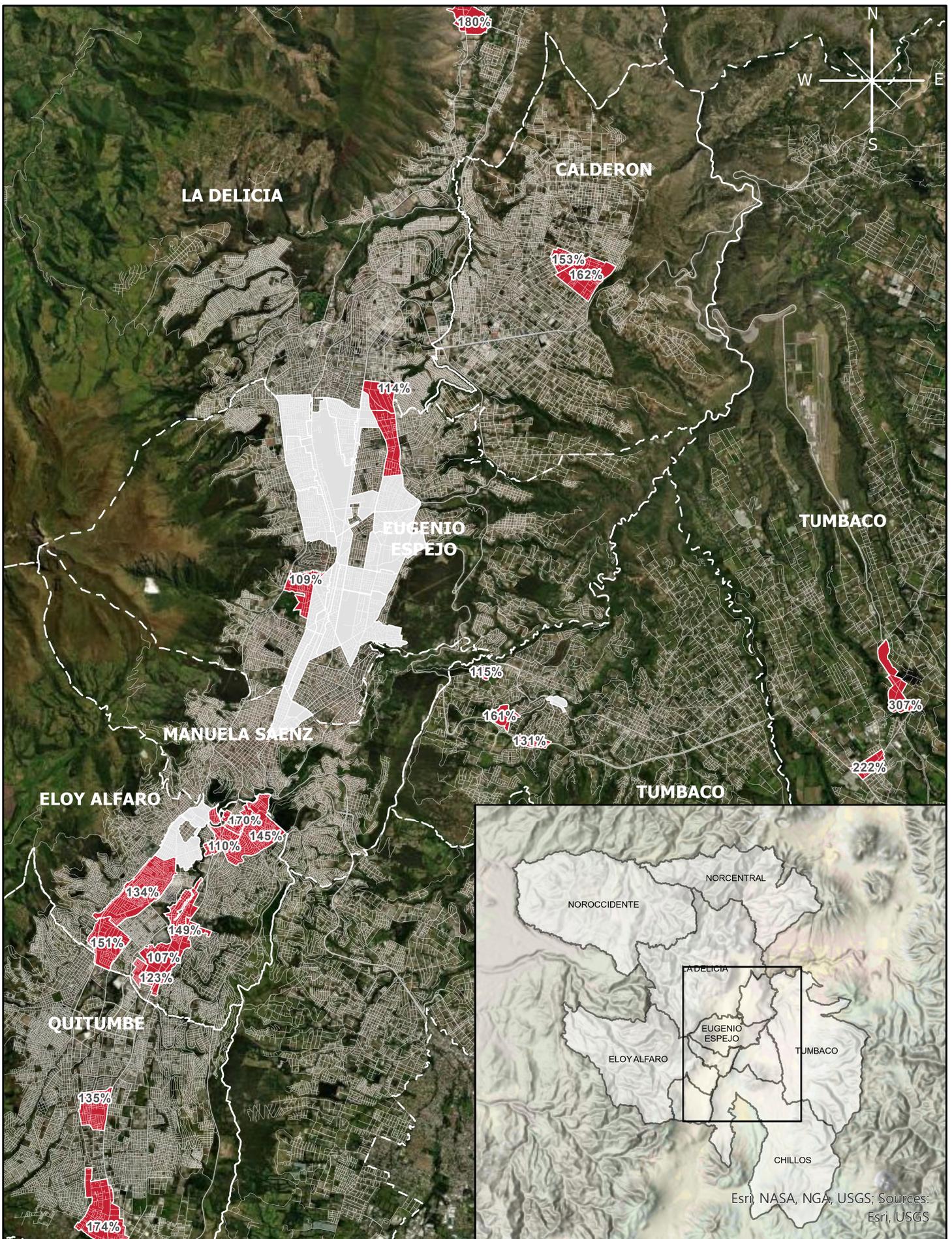
ANEXO NO. 10 “ACTA DE REUNIÓN PARA LA DEFINICIÓN DEL CÁLCULO DE V_{cc} ” AL INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Secretaría de TERRITORIO	SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA	STHV-DMQ-2022
	ACTA DE REUNIÓN	

AÑO: 2022	MES: <u>AGOSTO</u>	DÍA: <u>25</u>	
LUGAR: <u>DMC</u>	HORA INICIAL:	HORA FINAL:	
TEMA: <u>DEFINICIÓN DATOS PARA ÁREA TERRENO EN FÓRMULA COD</u>			
AGENDA/PUNTOS A TRATAR		RESPONSABLES	

ACUERDO	RESPONSABLE	INSTITUCIÓN/ÁREA	FECHA FINAL
<u>POR RECOMENDACIÓN DE LA DMC SE DEBE USAR ÁREA DE EXACTURA</u>	<u>DMC</u>	<u>DMC</u>	<u>25-08-2022</u>

**ANEXO NO. 11 “EVALUACIÓN DE FACTIBILIDAD DE
CONSTRUCCIÓN VIS” AL INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DE LA
ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I
“DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1
“DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL
CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO**



Evaluación de factibilidad de construcción de VIS

Evaluación de factibilidad

Ratio a escala PIT

<100%

>100% Factible VIS

2 1 0 2 4 6 8

Kilometers

Esri, NASA, NGA, USGS; Sources:
Esri, USGS

ANEXO NO. 12 “MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO” AL INFORME TÉCNICO-JURÍDICO DE LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE SUSTITUYE EL TÍTULO I “DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO”, LIBRO IV.1 “DEL USO DEL SUELO”, LIBRO IV “EJE TERRITORIAL”, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
1	Artículo Innumerado 1.- Objeto. -	No se modifica	No se modifica
2	Artículo Innumerado 2.- Ámbito de aplicación. -	No se modifica	No se modifica
3	Artículo Innumerado 3.- Fines del Régimen Administrativo del Suelo.- Son fines del Régimen Administrativo del Suelo: 1. Definir los conceptos, instrumentos y procedimientos relativos al ordenamiento territorial, planificación, planeamiento urbanístico, gestión y control del suelo que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo.(...) 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.(...) 6. Desarrollar los instrumentos para el reparto equitativo de las cargas, beneficios y los costos que genera el desarrollo y planeamiento urbano, a partir de la adecuada aplicación de los instrumentos de gestión de suelo.	Artículo Innumerado 3.- Fines del Régimen Administrativo del Suelo.- Son fines del Régimen Administrativo del Suelo: 1. Definir los conceptos, instrumentos y procedimientos relativos al ordenamiento territorial, planificación, planeamiento urbanístico, gestión y control del suelo que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo con un enfoque basado en el derecho a la ciudad, en la gestión democrática de esta, priorizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad y el bien común sobre el individual. (...) 4. Establecer parámetros de rectoría, en relación con la gestión, administración y manejo del espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos en el Distrito Metropolitano de Quito.(...)	La observaciones son de forma y permiten dar mayor claridad al documento pues se relacionan con los fines y principios establecidos en los artículos 3 y 5 de la LOOTUGS.
4	Artículo Innumerado 4.- Facultad de absolución de consultas.- (...) Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a la aplicación de los conceptos contenidos en los diferentes instrumentos. Su análisis debe fundamentarse en toda la normativa nacional y metropolitana vigente, sin tomar en cuenta casos análogos. (...)	Artículo Innumerado 4.- Facultad de absolución de consultas.-Al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda le corresponde el asesoramiento a las entidades municipales y administrados sobre la aplicación de los instrumentos de planificación. Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a su aplicación. Las respuestas a las consultas no tendrán carácter vinculante. La interpretación del contenido de las disposiciones normativas es atribución exclusiva del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito. La absolución de consultas no sustituye a los actos administrativos que emitan las entidades municipales, en el ámbito de sus competencias y, que sean susceptibles de los recursos establecidos en la normativa nacional vigente.	Las consultas aclaratorias permiten entender la aplicación de los instrumentos de planificación, por lo tanto no producen efectos jurídicos individuales o generales, no implican aceptar o negar un trámite o procedimiento administrativo, ni tienen repercusión en el derecho subjetivo de los administrados. Además a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, no le corresponde la interpretación de la norma.
5	Artículo Innumerado 5.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.- 1. Los derechos de los propietarios de un lote o inmueble cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación en cumplimiento de una norma anterior, y esta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, no caducarán ni se desconocerán de forma alguna por la expedición de una norma posterior, cuando ésta incremente la dimensión del lote mínimo, reduzca los coeficientes de ocupación, o, cambie el uso principal del suelo, constante en la habilitación autorizada, en consecuencia, todos los lotes o inmuebles producto de la habilitación del suelo, mantendrán su edificabilidad y uso de 9 suelo principal con los cuales fue autorizada; y/o deberán ser homologados con base al cuadro de equivalencias establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. 2. Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable. En caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos. 3. Lo determinado en el número 1 no será aplicable si la autorización caducó sin haberse inscrito	Artículo Innumerado 5.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.- Las habilitaciones de suelo, que cuenten con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación del suelo en cumplimiento de una norma anterior, y que ésta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico con la que fueron autorizados según las siguientes condiciones: a) En el caso de subdivisiones mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico durante el tiempo de vigencia de la licencia o autorización metropolitana de habilitación de suelo. b) En el caso de urbanizaciones mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico durante 12 años contados a partir de la emisión de la licencia o autorización metropolitana de habilitación de suelo. La disposición prevista en este artículo no será aplicable si la autorización caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad. Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable. En caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.	A fin de garantizar los objetivos de la planificación territorial, se establece un tiempo de vigencia de la protección de autorizaciones de habilitación de suelo desde que fueron emitidas. En el caso de subdivisiones el tiempo de vigencia será el de la licencia o autorización de la habilitación de suelo. En el caso de urbanizaciones será de 12 años en relación con el componente estructurante del PUGS.

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
6	<p>Artículo Innumerado 6.- Protección a las autorizaciones de edificación y propiedad horizontal.-</p> <p>1. Los derechos de los propietarios de los inmuebles que cuenten con la autorización administrativa de edificación vigente, obtenida en cumplimiento de una norma anterior, se mantendrán a pesar de la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, el o los inmuebles que hayan obtenido una autorización administrativa de intervenciones constructivas mayores, en una o varias etapas, podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.</p> <p>2. Los derechos de los propietarios que cuenten con la autorización administrativa de propiedad horizontal vigente, inscrita en el Registro de la Propiedad, no perderán sus derechos por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, en el o los inmuebles declarados en propiedad horizontal, en una o varias etapas se podrá ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.</p> <p>3. Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la</p>	<p>Artículo Innumerado 6.- Protección a las autorizaciones de edificación.- La autorización administrativa de edificación, obtenida en cumplimiento de una norma anterior, mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico con la que fueron autorizados, durante el tiempo de vigencia de la licencia o autorización metropolitana de edificación. En consecuencia, el o los inmuebles que hayan obtenido una autorización administrativa de intervenciones constructivas mayores, en una o varias etapas, podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.</p> <p>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.</p>	<p>A fin de garantizar los objetivos de la planificación territorial, se establece un tiempo de vigencia de la protección de autorizaciones de edificación desde que fueron emitidas. En el tiempo de vigencia será el de la licencia o autorización de la habilitación de suelo.</p>
7	<p>Artículo Innumerado 7.- Casos no previstos.- Los casos no previstos en este Título serán resueltos por el Concejo Metropolitano. Para el efecto, se realizará una inspección conjunta entre la Comisión de Uso de Suelo, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, la administración zonal correspondiente y la Procuraduría Metropolitana previo a la elaboración del informe respectivo por la administración zonal correspondiente, mismo que será puesto a conocimiento del Concejo Metropolitano.</p>	<p>Artículo eliminado</p>	<p>Se elimina la posibilidad de resolver casos no previstos mediante resolución de Concejo Metropolitano, por cuanto el componente urbanístico del PUGS no puede ser modificado mediante resolución, y sólo puede ser modificado mediante plan parcial o la actualización del PUGS, conforme lo establece la LOOTUGS.</p>
8	<p>Artículo Innumerado 8.- Derechos de los propietarios de suelo urbano y rural.- ...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...</p>	<p>Artículo Innumerado 7.- Derechos de los propietarios de suelo urbano y rural.- ...El derecho a edificar o habilitar el suelo es de carácter público, se concede a través de la aprobación definitiva de la licencia respectiva, y consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento...</p>	<p>Se hace la aclaración en función a lo que establece el artículo 8 de la LOOTUGS.</p>
9	<p>Artículo Innumerado 9.- Deberes de los propietarios de suelo urbano.-</p>	<p>Artículo Innumerado 8.- Deberes de los propietarios de suelo urbano.-</p> <p>No se modifica</p>	<p>No se modifica</p>
10	<p>Artículo Innumerado 10.- Deberes de los propietarios de suelo rural.- La clasificación del suelo como rural implica el cumplimiento de los siguientes deberes para sus propietarios:(...)</p> <p>b) Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.</p> <p>c) En procesos de habilitación y edificación, realizar las obras conforme con la normativa, planeamiento y cargas urbanísticas correspondientes.</p> <p>d) Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, otros planes urbanísticos complementarios, y las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, siempre que cuente con la factibilidad de servicios básicos.</p> <p>e) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.</p> <p>f) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edificio y paisajístico.</p> <p>g) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico, según lo previsto en la normativa vigente.</p> <p>h) Mantener las medidas correspondientes establecidas por la autoridad competente frente a una emergencia.</p> <p>i) Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.</p> <p>j) Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.</p>	<p>Artículo Innumerado 9.- Deberes de los propietarios de suelo rural.- La clasificación del suelo como rural implica el cumplimiento de los siguientes deberes para sus propietarios:(...)</p> <p>b) Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, otros planes urbanísticos complementarios, y las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, siempre que cuente con la factibilidad de servicios básicos.</p> <p>c) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.</p> <p>d) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edificio y paisajístico.</p> <p>e) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico, según lo previsto en la normativa vigente.</p> <p>f) Mantener las medidas correspondientes establecidas por la autoridad competente frente a una emergencia.</p> <p>g) Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.</p> <p>h) Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.</p>	<p>Son observaciones de forma que permiten dar mayor claridad a la propuesta de ordenanza, pues se repetían las disposiciones legales.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
11	Artículo Innumerado 11.- Intangibilidad de la propiedad.-	Artículo Innumerado 10.- Intangibilidad de la propiedad.- No se modifica	No se modifica
12	Artículo Innumerado 12.- Carácter no indemnizable del ordenamiento y regulación.-	Artículo Innumerado 11.- Carácter no indemnizable del ordenamiento y regulación.-	No se modifica
13	Artículo Innumerado 13.- De la participación ciudadana.- Todo ciudadano u organización debidamente reconocida, , que residan o mantengan su domicilio principal y permanente dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito tienen derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, los programas y proyectos de obra pública, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional.	Artículo Innumerado 12.- De la participación ciudadana.- Todo ciudadano, ciudadana u organización pública o privada , que residan o mantengan su domicilio principal y permanente dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito tienen derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, los programas y proyectos de obra pública, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional.	El artículo 2 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana establece que son sujetos del derecho de participación ciudadana todas las personas en el territorio ecuatoriano, las ecuatorianas y los ecuatorianos en el exterior, colectivos, comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblos afroecuatoriano y montubio, y demás formas de organización lícita, que puedan promover libremente las personas en el Ecuador o las ecuatorianas o ecuatorianos en el exterior, por lo que no se establece que sean "debidamente reconocidas".
14	Artículo Innumerado 14.- Ordenamiento Territorial y Planificación Urbanística.- (...) 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. (...)	Artículo Innumerado 13.- Ordenamiento Territorial y Planificación Urbanística.- (...) El ordenamiento territorial en la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito se estructurará como un sistema de instrumentos de planificación donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para los instrumentos de nivel inferior y posibilitará la interrelación con los planes territoriales de escala nacional, regional, provincial, de los cantones y distritos metropolitanos autónomos colindantes y parroquial rural. La planificación urbanística del Distrito Metropolitano de Quito será aprobada por el Concejo Metropolitano y se desarrollará a través de los instrumentos de planificación y gestión especificados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, a cargo de los órganos responsables de la planificación, del territorio, hábitat y vivienda, y los demás órganos y empresas conforme las atribuciones contenidas en el presente instrumento y a la correspondiente estructura orgánica funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (...) El ordenamiento territorial y la planificación urbanística es de obligatorio cumplimiento para el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y para todos sus habitantes.	Es necesario establecer la correspondencia con los otros niveles de gobierno, incluidos los cantones colindantes puesto que debe haber concordancia con las asignaciones normativas en los límites territoriales y lograr una planificación coordinada.
15	Artículo Innumerado 15.- Naturaleza jurídica de los planes.- Los planes son instrumentos que generan condiciones de desarrollo y aprovechamiento urbanístico y son de obligatorio cumplimiento tanto para la administración metropolitana como para los habitantes de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.	Artículo eliminado	Artículo eliminado
16	Artículo Innumerado 16.- Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- (...) 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 14.- Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- (...) El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será elaborado conjuntamente por los órganos metropolitanos responsables de la planificación y del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano, mediante ordenanza.	Los procesos legislativos requieren de informes técnicos y legales que avalen la legitimidad de los instrumentos normativos.

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
17	<p>Artículo Innumerado 17.- Vigencia y actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- (...)</p> <p>La actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberá considerar, además de lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, su reglamento y normativa nacional vigente, lo siguiente:</p> <p>a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente.</p> <p>b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial.</p> <p>c) Actualizar políticas, programas y proyectos del Plan vigente.</p> <p>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.</p> <p>e) Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan.</p> <p>f) La articulación con los instrumentos de planificación territorial de los demás niveles de gobierno y el Sistema Nacional de Planificación.</p> <p>g) Seguimiento y evaluación del cumplimiento del plan, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo.</p>	<p>Artículo Innumerado 15.- Vigencia y actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- (...)</p> <p>La actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberá considerar, además de lo establecido en la normativa nacional vigente, lo siguiente:</p> <p>a) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la aplicación del modelo territorial, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>b) Actualizar políticas, programas y proyectos del Plan vigente.</p> <p>c) Corregir y actualizar normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados y/o ponen en riesgo la vida de las personas.</p> <p>d) Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan.</p> <p>e) La articulación con los instrumentos de planificación territorial de los demás niveles de gobierno y el Sistema Nacional de Planificación.</p> <p>f) Seguimiento y evaluación del cumplimiento del plan, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo</p>	<p>Se reestructura la redacción de manera general y se elimina la causal a) de las modificaciones debido a que puede dar paso a interpretación por ser ambigua.</p>
18	<p>Artículo Innumerado 18.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).- (...)</p> <p>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.</p> <p>El Plan de Uso y Gestión del Suelo se aprobará mediante la misma ordenanza que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.</p>	<p>Artículo Innumerado 16.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).- (...)</p> <p>El Plan de Uso y Gestión del Suelo será elaborado por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, y se aprobará mediante la misma ordenanza que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.</p>	<p>Reestructuración del texto, los informes son requeridos en el proceso legislativo.</p>
19	<p>Artículo Innumerado 19.- Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.- El componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y las disposiciones correspondientes en otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.</p> <p>Los contenidos del componente estructurante observarán por lo menos las determinaciones establecidas en la legislación nacional vigente.</p>	<p>Artículo Innumerado 17.- Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.- El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y las disposiciones correspondientes en otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.</p>	<p>Todos los instrumentos expedidos por el Municipio en el marco de sus competencias deben estar subordinados al orden jerárquico normativo y no puede contraponerse a normas nacionales. Se elimina el último párrafo por ser un principio general del derecho</p>
20	<p>Artículo Innumerado 20.- Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.- El componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo deberá determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los estándares urbanísticos e instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.</p> <p>Los contenidos del componente urbanístico observarán por lo menos las determinaciones establecidas en la legislación nacional vigente</p>	<p>Artículo Innumerado 18.- Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.- El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá determinar los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos, los estándares urbanísticos y el aprovechamiento urbanístico en relación al componente estructurante; además, determinará los instrumentos de gestión a ser aplicados según los requerimientos específicos.</p> <p>Los contenidos del componente urbanístico observarán las determinaciones establecidas en la legislación nacional vigente.</p>	<p>Se desagregan las determinantes del componente urbanístico, se incluye a los instrumentos de planeamiento como parte de este componente del pus.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
21	<p>Artículo Innumerado 21.- Vigencia y revisión del plan de uso y gestión de suelo.- El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión, sin que se modifique el componente estructurante.</p>	<p>Artículo Innumerado 19.- Vigencia y revisión del plan de uso y gestión de suelo.- El Plan de Uso y Gestión de Suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse únicamente durante el primer año de gestión de las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin que se modifique el componente estructurante.</p>	<p>Se establece una temporalidad para dar continuidad a los procesos de planificación y permitir a la autoridad administrativa metropolitana adecuar los programas y proyectos planteados en el plan de gobierno.</p>
22	<p>Artículo Innumerado 22.- Actualización de la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- La cartografía que forma parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo se actualizará, únicamente en los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> Mediante la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Mediante la expedición y sanción de un plan urbanístico complementario. Los mapas correspondientes a la vialidad podrán ser actualizados mediante la aprobación de planes urbanísticos complementarios y ordenanzas que aprueban planes de vialidad principal y/o local. Los mapas correspondientes a la vialidad local podrán ser actualizados a través de la aprobación de unidades de actuación urbanística, subdivisiones y urbanizaciones. Cuando por efectos de estudios realizados o proporcionados por el órgano responsable de la gestión de riesgos en el Distrito Metropolitano de Quito se determine un ajuste en la cartografía de amenazas y riesgos debidamente aprobados por el órgano nacional o metropolitano competente. Por efecto de ajustes cartográficos, para lo cual se deberá seguir el instructivo correspondiente, emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda. Dichos ajustes deberán ser puestos en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo mediante informes que serán remitidos de manera mensual. 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 obtenen la autorización de la autoridad nacional o local 	<p>Artículo Innumerado 20.- Actualización de la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- La cartografía que forma parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo se actualizará, únicamente en los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> Mediante la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Mediante la expedición y sanción de un plan urbanístico complementario. Los mapas correspondientes a la vialidad podrán ser actualizados mediante la aprobación de planes urbanísticos complementarios y ordenanzas o actos legislativos que aprueban planes de vialidad principal y/o local. Los mapas correspondientes a la vialidad local podrán ser actualizados a través de la aprobación de unidades de actuación urbanística, subdivisiones, urbanizaciones, y actos legislativos emitidos por el Concejo Metropolitano. Cuando por efectos de estudios realizados o proporcionados por el órgano responsable de la gestión de riesgos en el Distrito Metropolitano de Quito, se determine un ajuste en la cartografía de amenazas y riesgos debidamente aprobados por el órgano nacional o metropolitano competente y sean aprobadas por la respectiva ordenanza metropolitana. Por efecto de ajustes cartográficos, para lo cual se deberá seguir el instructivo correspondiente, emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda. Dichos ajustes deberán ser puestos en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo mediante informes que serán remitidos de manera mensual. En caso de actualizaciones de afectaciones por 	<p>Se establecen los instrumentos para aprobar estas actualizaciones de cartografía, respecto a riesgos corresponde una ordenanza metropolitana. Además se establece que las restituciones por efecto de derechos adquiridos por licenciamientos previos no constituyen una modificación al componente urbanístico pero deben estar identificadas para efecto de su aplicación para las autorizaciones administrativas, por lo que se implementa un procedimiento para el efecto.</p>
23	<p>Artículo Innumerado 23.- Planes Urbanísticos Complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito y están dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.</p> <p>Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción del plan parcial de expansión urbana que incorporará, por etapas, el suelo rural de expansión urbana al suelo urbano, de acuerdo a la ordenanza que lo apruebe y a la autorización de la entidad agraria nacional.</p> <p>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.</p> <p>Para el ejercicio de la planificación complementaria en el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen las siguientes tipologías:</p> <ol style="list-style-type: none"> Plan Maestro Sectorial Plan Zonal Plan Especial Plan Parcial Otros establecidos en las actualizaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo. <p>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</p>	<p>Artículo Innumerado 21.- Planes Urbanísticos Complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito y están dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p> <p>Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción del plan parcial de expansión urbana que incorporará, por etapas, el suelo rural de expansión urbana al suelo urbano, de acuerdo a la ordenanza que lo apruebe.</p> <p>Las zonas susceptibles a la aplicación de planes urbanísticos complementarios estarán definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin perjuicio de la posibilidad de identificar y proponer nuevas áreas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios.</p>	<p>1. Se considera que no es necesaria la autorización de la entidad agraria nacional para la aprobación de la ordenanza del plan parcial de expansión urbana debido a que LOOTUGS establece que la asignación de suelo rural de expansión urbana estará supeditada a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente, tampoco se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea definido de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo autorización expresa de la misma. De manera que la asignación de la subclasificación de suelo de expansión debe considerar los mencionados aspectos previo al desarrollo del plan parcial que plantea la incorporación al suelo urbano por etapas. Adicionalmente, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales determina: "A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial."</p> <p>2. Respecto a la aprobación de los planes urbanísticos complementarios, el texto se encuentra en el articulado</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
	<p>casos, presentados mediante y propuestas nuevas para aplicación de planes urbanísticos complementarios de iniciativa pública o mixta, cuando corresponda y siempre que cumplan las condiciones establecidas en el presente Parágrafo y en la resolución expedida por el órgano responsable de territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>De ser necesario el cambio de tipología de un plan urbanístico complementario definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, será justificado en el diagnóstico del plan y deberá acogerse a los procedimientos y alcances del mismo.</p>		<p>complementarios, el texto se encuentra en el articulo sobre la aprobación de los planes urbanísticos complementarios.</p> <p>3. Las tipologías de los planes se encuentran en el articulo sobre los tipos de planes urbanísticos complementarios.</p> <p>4. Respecto a las zonas susceptibles a la aplicación de planes urbanísticos complementarios se mejoró la redacción.</p> <p>5. La iniciativa de los planes urbanísticos complementarios está detallada en el articulo que refiere a cada tipo de plan.</p>
24	<p>Artículo Innumerado 24.- Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios estarán vigentes durante el plazo previsto en el instrumento que los aprueba y podrán superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Los planes urbanísticos complementarios podrán ser revisados por el órgano responsable en razón de la materia y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:</p> <p>a) Toda modificación de un plan vigente deberá contener una propuesta sustentada de reforma al instrumento de planificación respetando su escala y alcance.</p> <p>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.</p> <p>c) La propuesta de modificación será aprobada por el Concejo Metropolitano.</p> <p>d) Los planes urbanísticos complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En los casos que el PUGS reforme el contenido de un plan urbanístico complementario vigente, deberá motivar la reforma e identificar los aspectos específicos que serán modificados, considerando lo siguiente:</p> <p>i. Toda modificación de un plan complementario deberá incorporar el procedimiento participativo y técnico determinado en el presente título y en el instructivo establecido para el efecto.</p> <p>ii. La propuesta de ordenanza deberá incluir una memoria que sustente las razones técnicas y legales por las cuales se requiere modificar el contenido del plan urbanístico complementario sin</p>	<p>Artículo Innumerado 23.- Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios estarán vigentes durante el plazo previsto en la ordenanza que los aprueba y podrán superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>Los planes urbanísticos complementarios podrán ser revisados por el órgano responsable en razón de la materia y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:</p> <p>a) Toda modificación de un plan vigente deberá contener una propuesta sustentada de manera integral la reforma al instrumento de planificación respetando su escala y alcance.</p> <p>b) La propuesta de modificación será aprobada por el Concejo Metropolitano.</p> <p>c) Los planes urbanísticos complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En los casos que el PUGS reforme el contenido de un plan urbanístico complementario vigente, deberá motivar la reforma e identificar los aspectos específicos que serán modificados, considerando lo siguiente:</p> <p>i. Toda modificación de un plan complementario deberá incorporar el procedimiento participativo y técnico determinado en el presente título y la normativa nacional vigente.</p> <p>ii. La propuesta de ordenanza deberá incluir un informe que sustente las razones técnicas y legales por las cuales se requiere modificar el contenido del plan urbanístico complementario, sin que éste modifique los objetivos y alcance del plan.</p> <p>iii. Se deberá indicar de manera expresa, los artículos, disposiciones y/o anexos, incluyendo los mapas específicos que</p>	<p>Los cambios realizados son de carácter formal, responden a mejorar la redacción y el orden.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
25	<p>Artículo Innumerado 25.- Contenidos generales para la propuesta de los planes urbanísticos complementarios.- La propuesta para los planes urbanísticos complementarios deberán contener, como mínimo, lo siguiente:</p> <p>a) Memoria justificativa</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Marco jurídico. 2. Justificación y motivación del plan. 3. Mecanismos de participación ciudadana. 4. Determinantes del plan y orientaciones estratégicas. 5. Diagnóstico. 6. Objetivos, metas y directrices del plan, según corresponda. <p>b) Planteamiento de la propuesta.-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Delimitación del área del plan. 2. Elaboración de la propuesta según el alcance del tipo de plan, en concordancia a las conclusiones del diagnóstico. 3. Tiempo de vigencia del plan. <p>c) Propuesta para la gestión, administración e implementación del plan.-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Descripción de los programas, proyectos y etapas de desarrollo o incorporación. 2. Modelo de implementación de los programas y proyectos con presupuesto referencial, responsables y cronogramas. 3. Estrategias de evaluación y seguimiento del plan. <p>d) Cartografía del plan.- La cartografía del plan incluirá mapas temáticos del diagnóstico y la propuesta tomando en consideración</p>	<p>Artículo Innumerado 24.- Contenidos generales para la propuesta de los planes urbanísticos complementarios.- La propuesta para los planes urbanísticos complementarios deberán contener, como mínimo, lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Documento técnico de soporte a) Memoria justificativa b) Diagnóstico del plan 2. Propuesta del Plan 3. Cartografía 4. Proyecto de Ordenanza. <p>Adicional a los contenidos mínimos suscritos en este artículo, se deberá observar lo establecido en el instructivo para la formulación de planes complementarios, elaborado por el órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p>	<p>Se propone una modificación para sintetizar los contenidos de los planes, mismos que se desarrollan específicamente en el instructivo correspondiente. El Régimen Administrativo de suelo debe establecer parámetros generales que den flexibilidad a los procedimientos administrativos en razón del instrumento que se proponga.</p>
26	<p>Artículo Innumerado 26.- Responsabilidad para la elaboración de planes urbanísticos complementarios.- La propuesta de los planes complementarios será elaborada por las autoridades y órganos municipales que tengan competencia en el ámbito de cada plan, conforme al instructivo emitido para el efecto. La elaboración del plan incorporará los mecanismos de participación ciudadana previstos en la legislación nacional y metropolitana vigente. La atribución para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios será la siguiente:</p> <p>a) Para planes maestros sectoriales y planes especiales, será el órgano metropolitano responsable en razón de la materia.</p> <p>b) Para planes parciales, a excepción de los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos, será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>c) Para planes zonales, será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con los órganos metropolitanos competentes y otros niveles de gobierno, de ser el caso.</p> <p>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.</p> <p>Para el inicio de un plan complementario que no se encuentre identificado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, la entidad proponente presentará el informe técnico de motivación a la Comisión correspondiente.</p>	<p>Artículo Innumerado 25.- Responsabilidad de los órganos metropolitanos para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios.- La propuesta de los planes complementarios será elaborada por las autoridades y órganos metropolitanos que tengan competencia en el ámbito de cada plan. La elaboración del plan incorporará los mecanismos de participación ciudadana previstos en la legislación nacional y metropolitana vigente. La atribución de los órganos metropolitanos para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios, de manera coordinada con los demás involucrados, será la siguiente:</p> <p>a) Para planes maestros sectoriales y planes especiales, será el órgano metropolitano responsable en razón de la materia.</p> <p>b) Para planes zonales, será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con los órganos metropolitanos competentes y otros niveles de gobierno, de ser el caso.</p> <p>c) Para planes parciales, a excepción de los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos, y zonas especiales de interés social (ZEIS), será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con la Administración Zonal correspondiente.</p> <p>d) Para planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho, le corresponderá a la unidad técnica responsable de los</p>	<p>Los planes parciales serán elaborados de manera conjunta entre el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y las administraciones zonales correspondientes por el conocimiento específico de territorio. Se establece la competencia de planes parciales en zonas ZEIS que por su particularidad en la gestión requieren ser desarrollados en coordinación con el operador urbano. Se reestructura también la redacción.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
		<p>correspondiente a la entidad responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.</p> <p>e) Para planes parciales que desarrollen zonas especiales de interés social (ZEIS), le corresponderá al órgano encargado de la operación urbana en coordinación con la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda</p> <p>Para el desarrollo de un plan urbanístico complementario en un sector que no haya sido identificado dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la entidad proponente presentará a la Comisión correspondiente un informe que motive la necesidad de elaboración del plan.</p>	
No existe		<p>Artículo Innumerado 26.- Iniciativa de los planes urbanísticos complementarios.- La iniciativa para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios será pública o mixta, de acuerdo a su tipología.</p>	Se introduce este artículo específico para aclarar la iniciativa de elaboración, misma que estaba como contenido de otro artículo
No existe		<p>Artículo Innumerado 27.- Formulación técnica de los planes urbanísticos complementarios.- La formulación técnica de los planes urbanísticos complementarios deberá considerar un diagnóstico del área definida para la implementación del plan, y la propuesta del mismo de acuerdo a su tipología. Además incorporará los contenidos específicos establecidos en el presente Libro y en la normativa nacional y metropolitana aplicable. Para la elaboración de planes urbanísticos complementarios se deberá garantizar la participación ciudadana y cumplir con la resolución que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p>	Se introduce este artículo para determinar la obligatoriedad del diagnóstico, la obligatoriedad de procesos participativos en conformidad al instructivo correspondiente.
27	<p>Artículo Innumerado 27.- Informes técnicos de la propuesta de los planes urbanísticos complementarios.- Las entidades metropolitanas que forman parte del desarrollo del plan emitirán un informe técnico que determine la viabilidad respecto a la propuesta del mismo. La entidad proponente del plan emitirá un informe preceptivo obligatorio, el cual se pondrá en conocimiento de la comisión pertinente, previa aprobación por parte del Concejo Metropolitano.</p>	<p>Artículo Innumerado 28.- Informes técnicos de la propuesta de los planes urbanísticos complementarios.- Las entidades metropolitanas que forman parte del desarrollo del plan emitirán un informe técnico favorable respecto a la propuesta del mismo, en el ámbito de las atribuciones de cada institución. La entidad proponente o competente en la materia del plan emitirá un informe mediante el cual presentará a la comisión del Concejo Metropolitano correspondiente, toda la documentación técnica del plan, el diagnóstico, la propuesta, el proyecto de ordenanza y el expediente con los informes técnicos de las entidades metropolitanas que correspondan.</p>	Se reestructura la redacción para especificar los contenidos del informe de la entidad proponente.
28	<p>Artículo Innumerado 28.- Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo por la aprobación del plan urbanístico complementario.-</p>	<p>Artículo Innumerado 30.- Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo por la aprobación del plan urbanístico complementario.-</p>	No se modifica
29	<p>Artículo Innumerado 29.- Divulgación de los planes urbanísticos complementarios.-</p>	<p>Artículo Innumerado 31.- Divulgación de los planes urbanísticos complementarios.-</p>	No se modifica
No existe		<p>Artículo Innumerado 32.- De la evaluación y seguimiento de los planes urbanísticos complementarios.- La responsabilidad de la evaluación y seguimiento de los planes urbanísticos complementarios será del órgano metropolitano proponente, quien deberá coordinar con las entidades correspondientes el cumplimiento de la propuesta técnica en la materia del plan, como también la gestión necesaria con las empresas públicas y metropolitanas para la ejecución de los programas y proyectos.</p>	Artículo incluido para establecer la necesidad y responsabilidades respecto al proceso de evaluación y seguimiento de los planes aprobados

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
30	<p>Artículo Innumerado 30.- Plan Maestro Sectorial.- Es el plan urbanístico complementario cuyo objetivo es ordenar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial y establecerá la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, gestión de riesgos del desastre, sistemas de áreas verdes y de espacio público, entre otros.</p> <p>Se podrá desarrollar en suelo urbano y rural sobre la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito y no podrá modificar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, ni el aprovechamiento urbanístico establecido en el mismo y en los planes parciales.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 33.- Plan Maestro Sectorial.- El plan maestro sectorial es el plan urbanístico complementario cuyo objetivo es ordenar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial y establecerá la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, gestión de riesgos del desastre, sistemas de áreas verdes y de espacio público, entre otros. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.</p> <p>Artículo Innumerado 34.- Ámbito de aplicación del Plan Maestro Sectorial.- El plan maestro sectorial se podrá desarrollar en suelo urbano y rural sobre la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito y no podrá modificar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo, ni el aprovechamiento urbanístico establecido en el mismo y en los planes parciales.</p> <p>Artículo Innumerado 35.- Alcance y contenidos mínimos del Plan Maestro Sectorial.- El plan maestro sectorial establece la política relativa a infraestructura y equipamiento sectorial. Los planes maestros sectoriales deberán incorporar el siguiente contenido mínimo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Determinación de la política, programas y proyectos relacionados con la temática sectorial. 2. Estrategias que conduzcan al mejoramiento de la provisión, prestación y calidad de los servicios públicos y/o sistemas públicos de soporte en el Distrito Metropolitano, de aplicar. 3. Delimitación de afectaciones generadas por la propuesta. 4. Estándares urbanísticos y reglas técnicas conforme a la temática, de aplicar. 5. Identificación de instrumentos de gestión aplicables. 6. Cartografía que incluya al menos las redes o sistemas principales en la materia del plan. <p>El plan maestro sectorial podrá identificar la aplicación de otros planes urbanísticos complementarios adicionales a los establecidos en el plan de uso y gestión de suelo, de manera justificada.</p> <p>Artículo Innumerado 36.- Iniciativa del Plan Maestro Sectorial.- La iniciativa del plan maestro sectorial provendrá del órgano responsable de la política competente en razón de la materia, en coordinación con los órganos ejecutores y empresas que dotan los sistemas públicos de soporte.</p>	<p>Se reformula y desagrega el artículo en tres partes para mayor claridad y coherencia con la estructura de todo el documento. Además, se propone la inclusión de los contenidos mínimos de los planes maestros sectoriales para definir lineamientos generales en la formulación de estos instrumentos</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
31	<p>Artículo Innumerado 31.- Plan Zonal.- Es el plan urbanístico complementario que establece los criterios y condiciones para el ordenamiento territorial de una zona con características heterogéneas o particulares en donde existe la necesidad de formular diferentes tipos de planes urbanísticos complementarios y/o estrategias para el funcionamiento urbano y rural.</p> <p>El plan zonal establece las estrategias de ordenamiento, las directrices que orientarán las acciones, actuaciones urbanísticas y el mejoramiento o desarrollo de los sistemas urbanos y sistemas públicos de soporte en el área del plan, el equilibrio entre los tratamientos urbanísticos, usos de suelo, y vivienda.</p> <p>Se podrá aplicar en suelo urbano y rural, a fin de promover una planificación integral de los sistemas públicos del territorio y estándares urbanísticos específicos necesarios para el mejor funcionamiento del mismo. No podrá modificar el componente estructurante ni el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo respecto a polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y aprovechamiento del suelo de usos y edificabilidad. El plan zonal podrá determinar los tipos de planes urbanísticos complementarios y/o proyectos integrales que sean necesarios dentro de su área de intervención, en concordancia con la clasificación, subclasificación del suelo y los tratamientos urbanísticos. La unidad mínima para el diagnóstico del plan será el o los polígonos de intervención territorial al que pertenece. La iniciativa del plan zonal será pública o mixta y podrá ser coordinada entre niveles de gobierno, actores públicos y/o privados. Su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.</p>	<p>Artículo Innumerado 37.- Plan Zonal.- El plan zonal es el plan urbanístico complementario que establece los criterios y condiciones para el ordenamiento territorial de una zona con características heterogéneas en donde existe la necesidad de establecer estrategias de ordenamiento y directrices que orientarán las actuaciones urbanísticas, el mejoramiento o desarrollo de los sistemas públicos de soporte. Promoverá una planificación integral de los sistemas públicos del territorio y estándares urbanísticos específicos necesarios para el mejor funcionamiento del mismo.</p> <p>Guardarán concordancia con los planes del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.</p> <p>Artículo Innumerado 38.- Ámbito de aplicación del Plan Zonal.- El plan zonal se podrá desarrollar en suelo urbano y rural. No podrá modificar el componente estructurante, ni el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo respecto a polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y aprovechamiento del suelo de usos y edificabilidad. El plan zonal se podrá desarrollar en uno o varios polígonos de intervención territorial.</p> <p>Artículo Innumerado 39.- Alcance y contenidos mínimos del Plan Zonal.- El plan zonal podrá determinar los tipos de planes urbanísticos complementarios y/o proyectos integrales que sean necesarios dentro de su área de intervención, en concordancia con la clasificación subclasificación del</p>	<p>Se reformula y desagrega el artículo en tres partes para mayor claridad y coherencia con la estructura de todo el documento. Además, se propone la inclusión de los contenidos mínimos de los planes zonales para definir lineamientos generales en la formulación de estos instrumentos.</p>
32	<p>Artículo Innumerado 32.- Plan Especial.- Es el plan urbanístico complementario que permite planificar y gestionar las siguientes áreas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Protección y conservación de áreas pertenecientes al patrimonio natural, de protección ecológica y de recreación paisajística y otros, declaradas o no. 2. Protección y conservación de las áreas del patrimonio cultural, zonas con alto valor histórico, cultural y simbólico: construcciones, territorios, costumbres, actividades culturales y/u otros. 3. Protección y conservación de áreas del patrimonio cultural arqueológico: zonas arqueológicas identificadas o declaradas y sus respectivas áreas de influencia. 4. Áreas de producción, con el fin de fortalecer las políticas de soberanía alimentaria. 5. Áreas de influencia de un proyecto estratégico, en las cuales el plan especial podrá aplicarse cuando la zona se encuentre dentro del radio de influencia de un proyecto estratégico según el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. <p>Aplicará en suelo urbano o rural en todos los tratamientos urbanísticos según la clasificación de suelo y no podrá modificar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo ni los polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, aprovechamiento del suelo de usos y edificabilidad del componente urbanístico. Los planes especiales se realizarán por iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación. Guardarán concordancia con los planes patrimoniales del Gobierno Nacional con incidencia en el territorio, de otros órganos metropolitanos y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. La unidad mínima para el diagnóstico del</p>	<p>Artículo Innumerado 41.- Plan Especial.- El Plan Especial es el plan urbanístico complementario que permite planificar y gestionar el suelo en los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Protección y conservación de áreas pertenecientes al patrimonio natural con vocación de protección ecológica, de recreación paisajística y otros. 2. Protección y conservación de las áreas del patrimonio cultural, zonas con alto valor histórico, cultural y simbólico: construcciones, territorios, costumbres, actividades culturales u otros. 3. Protección y conservación de áreas del patrimonio cultural arqueológico: zonas arqueológicas identificadas o declaradas y sus respectivas áreas de influencia. 4. Áreas de producción, con el fin de fortalecer las políticas de soberanía alimentaria. 5. Áreas de influencia de un proyecto estratégico, en las cuales el plan especial podrá aplicarse cuando la zona se encuentre dentro del radio de influencia de un proyecto estratégico según el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. 6. Áreas urbanas y rurales que requieran la mejora de sistemas públicos de soporte y la creación de estándares urbanísticos en función de los tratamientos urbanísticos. <p>Guardarán concordancia con los planes del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.</p> <p>Artículo Innumerado 42.- Ámbito de aplicación del Plan Especial.- El plan especial se podrá desarrollar en suelo urbano y/o rural, en todos los tratamientos urbanísticos según la clasificación de</p>	<p>El artículo ha sido desagregado para una mejor comprensión el ámbito de aplicación, iniciativa . Se reestructura la forma de redacción de los casos en que aplica. Conforme las solicitudes de las autoridades rectoras de cultura y ambiente, se establece la posibilidad de modificación de aprovechamiento urbanístico para fines de protección ambiental o arqueológica. Además se establece que los planes pueden modificar algunos componentes urbanísticos en razón de las necesidades a las que atienda pudiendo crear vías, afectaciones, entre otras.</p>

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
	<p>plan será el o los polígonos de intervención territorial al que pertenece. Si por causa de la ejecución de proyectos de los sectores estratégicos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se genera algún impacto en estas zonas, será obligatoria la aplicación del plan especial.</p>	<p>suelo y no podrá modificar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p> <p>Artículo Innumerado 43.- De la modificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo en el Plan Especial.- De acuerdo al ámbito de aplicación del Plan Especial, podrá modificar el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo en lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Creación de estándares urbanísticos. 2. Vialidad dentro del área del Plan. 3. Áreas de afectaciones. 4. Áreas de amenazas y riesgos. 5. Disminución del aprovechamiento urbanístico respecto a edificabilidad y ocupación, únicamente para realizar ajustes en la protección ecológica y la delimitación de áreas arqueológicas, de acuerdo a lo establecido por la autoridad nacional rectora en materia cultural o ambiental. <p>Artículo Innumerado 44.- Contenidos mínimos del Plan Especial.- El desarrollo del Plan Especial deberá considerar como mínimo el siguiente contenido:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Determinación de programas y proyectos para la concreción de los objetivos del plan. 2. La definición de propuestas de sistemas públicos de soporte respecto a trazados, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento de: espacio público, equipamientos, áreas verdes, sistemas de movilidad principal y local, redes de abastecimiento de infraestructura y servicios públicos. 3. Desarrollo de estándares urbanísticos adicionales a los 	
33	<p>Artículo Innumerado 33.- Plan Parcial.- Es el instrumento urbanístico complementario que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo específica en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.</p> <p>Los planes parciales determinarán:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La norma urbanística específica. 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social. 3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbanística necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte, promover la oferta de vivienda, incluyendo vivienda de interés social y/o de interés público, y para la captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de norma de aprovechamiento de suelo y edificabilidad más favorable. <p>El plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo basado en la elaboración de un diagnóstico que considere el área mínima del o los polígonos de intervención territorial en donde se desarrolle el plan. En caso de requerir, el Plan Parcial podrá modificar los tratamientos urbanísticos que actúan sobre el polígono o los polígonos de intervención territorial sobre el cual se desarrolla, en función de los tratamientos urbanísticos definidos en este Libro. La iniciativa del plan parcial será pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación. La unidad mínima</p>	<p>Artículo Innumerado 46.- Plan Parcial.- El Plan Parcial es el plan urbanístico complementario que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial.</p> <p>Los planes parciales determinarán:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La norma urbanística específica. 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social. 3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las de actuación urbanística necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte, promover la oferta de vivienda, incluyendo vivienda de interés social y/o de interés público, y para la captación o recuperación del valor del suelo por la asignación de un mayor aprovechamiento urbanístico de uso de suelo y edificabilidad. <p>El plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento del suelo y los tratamientos urbanísticos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, con excepción del tratamiento urbanístico de Conservación, cuyos polígonos no podrán ser disminuidos.</p>	<p>Se modifica el último párrafo en relación a los alcances del plan parcial para la modificación de componente urbanístico a fin de que pueda proponer modificación a los tratamientos con la salvedad de tratamientos urbanísticos de conservación que no podrían ser modificados.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
34	<p>Artículo Innumerado 34.- Ámbito de aplicación de los planes parciales.- Los planes parciales serán de obligatoria aplicación en los siguientes casos:</p> <p>a) En las modificaciones del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, de acuerdo a lo establecido en el presente libro.</p> <p>b) En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado, cuando corresponda.</p> <p>c) Cuando se incorpore suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.</p> <p>d) En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se requiera la aplicación de instrumentos de gestión de suelo.</p> <p>e) En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, de conformidad a este libro.</p> <p>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.</p> <p>g) Para la declaratoria de Zonas Especiales de Interés Social.</p> <p>h) Renovación, rehabilitación o regeneración urbanística siempre que requieran instrumentos de gestión de suelo.</p> <p>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</p>	<p>Artículo Innumerado 47.- Ámbito de aplicación de los planes parciales.- Los planes parciales podrán aplicarse en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Serán de obligatoria aplicación en los siguientes casos:</p> <p>a) En las modificaciones del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, de acuerdo a lo establecido en el presente libro.</p> <p>b) En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado, cuando corresponda.</p> <p>c) Para la incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.</p> <p>d) En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se requiera la aplicación de instrumentos de gestión de suelo.</p> <p>e) En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, de conformidad a este libro.</p> <p>f) Programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y sin capacidad de integración urbana, así como para la declaratoria y desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.</p> <p>g) Renovación, rehabilitación o regeneración urbanística siempre que requieran instrumentos de gestión de suelo.</p> <p>h) En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes, y otros procesos de subdivisión, cuando se necesiten y apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios.</p> <p>Los planes parciales podrán desarrollarse en parte o en la totalidad del área de uno o varios polígonos de intervención territorial, sin embargo, en todos los casos, la unidad</p>	<p>Se inserta el último párrafo en consideración del diagnóstico para efectos de que abarque la totalidad del o los polígonos a los que pertenece.</p>
No existe		<p>Artículo Innumerado 48.- Iniciativa del plan parcial.- La iniciativa del plan parcial será pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.</p>	<p>Se diferencia la iniciativa en un artículo específico para homologación con los otros instrumentos complementarios de planificación.</p>
No existe		<p>Artículo Innumerado 49.- Declaratoria de interés social de asentamientos humanos de hecho.- En las ordenanzas que aprueban planes parciales, donde se identifiquen asentamientos humanos de hecho, se realizará la declaratoria de interés social del asentamiento siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la normativa nacional o metropolitana y en el instructivo para la aplicación del instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.</p> <p>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.</p>	<p>Se incorpora la declaratoria de interés social de asentamientos humanos de hecho, puesto que, no es exclusiva del instrumento de gestión de suelo de asentamientos humanos de hecho. Los parámetros de análisis se establecerán en el instructivo.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
35	<p>Artículo Innumerado 35.- Tipos de planes parciales.- Los planes parciales podrán aplicarse únicamente en suelo urbano y suelo rural con subclasificación de expansión urbana, en función de su ámbito de aplicación y en concordancia con los tratamientos urbanísticos asignados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a través de las siguientes tipologías:</p> <p>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</p>	<p>Artículo Innumerado 50.- Tipos de planes parciales.- Sin perjuicio de los planes parciales que se determinen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a las consideraciones de planificación del Distrito Metropolitano de Quito, los tipos de planes parciales son:</p> <p>a) Plan parcial urbano b) Plan parcial de expansión urbana. c) Plan parcial de regularización prioritaria. d) Plan parcial en zonas especiales de interés social. El Plan de Uso y Gestión de Suelo podrá definir nuevas tipologías de planes parciales urbanos de acuerdo a la planificación.</p>	<p>Se elimina el detalle de los tipos de planes parciales planteados en el PUGS y relacionados a los tratamientos en función de que cada plan pueda plantear sus propias tipologías, se establece el tipo "plan parcial urbano" que abarque los planes específicos que plantee cada plan de uso y gestión de suelo.</p>
36	<p>Artículo Innumerado 36.- Plan parcial de expansión urbana.- Es el plan urbanístico complementario que permite la integración territorial de manera controlada de las áreas rurales con subclasificación de expansión urbana identificadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios. El plan parcial de expansión urbana aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:</p> <p>a) Ubicarse en suelo rural de subclasificación de expansión urbana. b) Tener una superficie mínima de 10 Ha.</p> <p>El plan parcial de expansión urbana podrá considerar etapas de incorporación en función de la colindancia con el suelo urbano, densidad proyectada o crecimiento poblacional con el objetivo de facilitar la implementación de los instrumentos de gestión del suelo. Los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se podrán realizar mediante la implementación de uno o más planes parciales de expansión urbana cumpliendo la normativa nacional y metropolitana vigente. Serán de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación. El plan parcial de expansión urbana, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos los siguientes componentes:</p> <p>a) El sistema vial general, que deberá configurarse a través de la incorporación de los nuevos desarrollos a la malla urbana existente, garantizando la continuidad vial y espacial de los sistemas viales de jerarquía arterial, colectora y local. b) La previsión de los sistemas públicos de soporte para los nuevos desarrollos. c) La ubicación de áreas verdes y equipamientos</p>	<p>Artículo Innumerado 54.- Plan parcial de expansión urbana.- El plan parcial de expansión urbana es el plan urbanístico complementario que permite la planificación, desarrollo y gestión, así como la integración territorial del suelo rural de expansión urbana de manera controlada, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios. Los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se podrá realizar en uno o más planes parciales de expansión urbana y, de ser el caso, considerar etapas de incorporación a partir de la colindancia con el suelo urbano, con el objetivo de facilitar la implementación de los instrumentos de gestión del suelo.</p> <p>Artículo Innumerado 55.- Ámbito de aplicación del plan parcial de expansión urbana.- El plan parcial de expansión urbana aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:</p> <p>a) Ubicarse en suelo rural con subclasificación de expansión urbana en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. b) Tener una superficie mínima de diez (10) hectáreas.</p> <p>Artículo Innumerado 56.- Contenidos mínimos del plan parcial de expansión urbana.- El plan parcial de expansión urbana, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos lo siguiente:</p>	<p>Se divide el plan en artículos para homologar con los otros instrumentos de planificación sin que se altere el contenido de manera sustancial. Se reforma la redacción.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
	<p>d) La norma de aprovechamiento urbanístico, que podrá ser especificada, de ser el caso, en las unidades de actuación urbanística.</p> <p>e) Previsión de instrumentos de gestión de suelo a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos.</p> <p>f) Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, afectaciones viales, entre otras.</p> <p>g) Estimación económica de los costos de las cargas del plan de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios.</p> <p>h) Estimación económica de los beneficios producidos por la propuesta del plan.</p> <p>i) Las etapas de incorporación del suelo, que serán establecidas en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los planes parciales u otros instrumentos de gestión de suelo.</p>	<p>a) El sistema vial general proyectado garantizará la continuidad vial y espacial de los sistemas viales de jerarquía arterial, colectora y local.</p> <p>b) La previsión de los sistemas públicos de soporte para los nuevos desarrollos.</p> <p>c) Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, afectaciones viales, entre otras</p> <p>d) Determinación de áreas verdes y equipamientos requeridos.</p> <p>e) La norma de aprovechamiento urbanístico.</p> <p>f) Previsión de instrumentos de gestión de suelo a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos.</p> <p>g) Delimitación de unidades de actuación urbanística.</p> <p>h) Estimación económica de los costos de las cargas del plan de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios.</p> <p>i) Estimación económica de los beneficios producidos por la propuesta del plan.</p> <p>j) Las etapas de incorporación del suelo, que serán establecidas en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los planes parciales u otros instrumentos de gestión de suelo.</p>	
37	Artículo Innumerado 37.- Plan parcial urbano de desarrollo.-	Se elimina	Se eliminan los planes atados a tratamientos y se establece un plan parcial urbano de manera general. El PUGS podrá determinar las tipologías específicas de planes urbanos.
38	Artículo Innumerado 38.- Plan parcial urbano de mejoramiento.-	Se elimina	Se eliminan los planes atados a tratamientos y se establece un plan parcial urbano de manera general. El PUGS podrá determinar las tipologías específicas de planes urbanos.
39	Artículo Innumerado 39.- Plan parcial urbano de renovación y potenciación	Se elimina	Se eliminan los planes atados a tratamientos y se establece un plan parcial urbano de manera general. El PUGS podrá determinar las tipologías específicas de planes urbanos.

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
41	No existe	<p>Artículo Innumerado 51.- Plan parcial urbano.- El plan parcial urbano es el plan urbanístico complementario que, en concordancia con el tratamiento urbanístico determinado, permite la planificación, desarrollo y gestión de áreas consolidadas y no consolidadas, a través de la implementación de sistemas públicos de soporte, equipamientos, provisión de vivienda, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios. Los tipos de planes parciales urbanos serán los que defina el Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p> <p>Artículo Innumerado 52.- Ámbito de aplicación del plan parcial urbano.- El plan parcial urbano aplicará en zonas o sectores en suelo urbano de acuerdo a los tratamientos urbanísticos requeridos y deberá tener un área mínima de dos (2) hectáreas.</p> <p>Artículo Innumerado 53.- Contenidos mínimos del plan parcial urbano.- Los planes parciales urbanos, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberán considerar al menos lo siguiente:</p> <p>a) Sistema vial públicos de soporte, que considere el sistema vial general y/o local necesario; áreas verdes y equipamientos; dotación o mejora de la infraestructura y cobertura de servicios.</p> <p>b) La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad.</p> <p>c) Creación de estándares urbanísticos, de ser el caso.</p> <p>d) Identificación de instrumentos de gestión de suelo y de unidades de actuación urbanística.</p> <p>e) Afectaciones especiales, viales o de amenazas que limiten el derecho a construir de existir.</p>	Este plan abarca las tipologías planteadas para planes parciales en suelo urbano.
40	<p>Artículo Innumerado 40.- Plan parcial de regularización prioritaria.- Es el instrumento urbanístico complementario que permite la regularización prioritaria de asentamientos de hecho y corresponde a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>El plan parcial de regularización prioritaria aplicará, siempre y cuando, los asentamientos humanos de hecho hayan sido previamente declarados de regularización prioritaria.</p> <p>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.</p> <p>Será de iniciativa pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades establecidas por el plan.</p>	<p>Artículo Innumerado 57.- Plan parcial de regularización prioritaria.- Plan parcial de regularización prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria determina los procedimientos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, define la norma urbanística, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el modelo de gestión del plan parcial.</p> <p>La ordenanza del plan parcial de regularización prioritaria aprobará además, el proyecto urbanístico que contiene la propuesta de fraccionamiento en cada unidad de actuación urbanística.</p> <p>El contenido específico del plan parcial de regularización prioritaria se define en el instructivo desarrollado para el efecto.</p>	Se modifica con el fin de definir el procedimiento del plan parcial dentro del instructivo desarrollado el efecto

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
	No existe	Artículo Innumerado 58.- De las unidades de actuación urbanística en procesos de regularización.- Las unidades de actuación urbanísticas dentro de un plan parcial que contenga asentamientos humanos de hecho y consolidados propondrán la norma de aprovechamiento urbanístico, el cálculo y reparto de cargas y beneficios, los instrumentos de gestión aplicables, el proyecto de fraccionamiento del asentamiento, las modalidades, responsables y plazos de cumplimiento para la ejecución de obras locales y las obligaciones establecidas en el instrumento.	Se incorpora la particularidad de las UAU en los proceso de regularización
	No existe	Artículo Innumerado 59.-Ámbito de aplicación del plan parcial de regularización prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria aplica para suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, siempre y cuando, los asentamientos humanos de hecho hayan sido previamente declarados de regularización prioritaria.	Por estructura del resto de planes dentro del documento se incorpora el ámbito de aplicación con referencia a la clasificación y subclasificación de suelo.
	No existe	Artículo Innumerado 60.-Alcance del plan parcial de regularización prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria determinará: La regularización física y legal de los asentamientos de hecho que hayan sido declarados de regularización prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. El reconocimiento de derechos de dominio del suelo a favor de los residentes de los asentamientos de hecho identificados. La promoción, el mejoramiento y la dotación de los sistemas públicos de soporte en los asentamientos humanos de hecho. La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana. El proyecto de fraccionamiento del asentamiento de acuerdo a la norma urbanística. La creación de estándares urbanísticos, de ser el caso.	Se incorpora con el fin de establecer claramente el alcance e insumos generados en el mismo
41	Artículo Innumerado 41.- Contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria.- Posterior a la declaración de regularización prioritaria, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos los siguientes componentes: a) La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y propuesta de aprovechamiento urbanístico. b) La propuesta de regularización incluirá los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística, etapas de la operación urbanística, de ser el caso. c) Cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento. d) Mecanismos de gestión del suelo y de acompañamiento social para su ejecución. e) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GAD y del área del Plan. El procedimiento para la identificación de beneficiarios y otros	Artículo Innumerado 61.-Contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria.- Los contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios deberá considerar al menos lo siguiente: La delimitación georreferenciada del asentamiento humano de hecho, su condición actual, que incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y propuesta de aprovechamiento urbanístico. La propuesta de regularización incluirá: i. Los ajustes prediales que sean del caso; ii. Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial; iii. El sistema vial local y su conexión al sistema principal; iv. Zonas de reserva y zonas de protección, de existir; v. Espacio público y áreas verdes; vi. Norma urbanística; vii. El proyecto de fraccionamiento; viii. Etapas de la operación urbanística, de ser el caso. Cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento. Instrumentos de gestión del suelo y de acompañamiento social para su ejecución. Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del Distrito Metropolitano de Quito y del área del Plan.	Se incorpora el proyecto de fraccionamiento del asentamiento humano de hecho

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
42	<p>Artículo Innumerado 42.- Plan parcial de zonas especiales de interés social (ZEIS).- Es el plan urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial en Zonas Especiales de Interés Social, que incluya la construcción de vivienda, mayoritariamente de vivienda de interés social, la dotación de equipamientos, servicios, comercio, infraestructura y otros usos, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.</p> <p>El plan parcial de zonas especiales de interés social aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones mínimas:</p> <p>a) Ubicarse en suelo urbano o suelo rural de subclasificación de expansión urbana.</p> <p>b) En suelo que cuente con cobertura o factibilidad de servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.</p> <p>c) Otras condiciones para asignación del suelo para ZEIS establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>El plan parcial de zonas especiales de interés social se aplicará obligatoriamente para garantizar vivienda a los asentamientos humanos por encontrarse en zonas de riesgo no mitigable o para aquellos que no hayan sido declarados de regularización prioritaria.</p> <p>Será de iniciativa pública o mixta, y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades establecidas por el</p> <p>No existe</p>	<p>Artículo Innumerado 62.- Plan parcial en zonas especiales de interés social.- El plan parcial en zonas especiales de interés social es el plan urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial, el desarrollo y la gestión en zonas declaradas como de interés social, que incluye la obligatoriedad de la planificación y construcción de vivienda de interés social, la dotación y mejoramiento de sistemas públicos de soporte, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.</p> <p>Artículo Innumerado 63.- Ámbito de aplicación del plan parcial en zonas especiales de interés social.- El plan parcial en zonas especiales de interés social se aplica en las áreas declaradas como especiales de interés social dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo o planes urbanísticos complementarios, que requieren una modificación del aprovechamiento urbanístico establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, para la relocalización de asentamientos humanos de hecho que no apliquen para declarados de regularización prioritaria por efectos de no cumplir con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural.</p>	<p>Se mejora la redacción. Se desagrega el contenido del artículo para la mejor comprensión del instrumento.</p> <p>El plan parcial zonas especiales de interés social será aplicable únicamente a las zonas declaradas de interés social que requieran la modificación del aprovechamiento urbanístico establecido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo o para la relocalización de asentamientos humanos de hecho que no apliquen para la declaratoria de regularización prioritaria, de manera que se vuelva operativa la gestión de las zonas especiales de interés social por el operador urbano cuando no se requiera plan parcial de zonas de interés social.</p>
No existe	No existe	<p>Artículo Innumerado 64.- Alcance y contenidos mínimos del plan parcial en zonas especiales de interés social.- El plan parcial en zonas especiales de interés social, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos lo siguiente:</p> <p>a) La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad.</p> <p>b) Definición de las unidades de vivienda de interés social de la propuesta del plan.</p> <p>c) Sistemas públicos de soporte, que considere el sistema vial general y local necesario; áreas verdes y equipamientos; dotación o mejora de la infraestructura y cobertura de servicios.</p> <p>d) Creación de estándares urbanísticos, de ser el caso.</p> <p>e) Identificación de instrumentos de gestión de suelo y de unidades de actuación urbanística.</p> <p>f) Afectaciones especiales, viales o de amenazas naturales que limiten el derecho a construir, de ser el caso.</p> <p>g) Modelo de gestión del plan</p>	<p>Se detallan los contenidos mínimos del plan parcial en zonas especiales de interés social para mejorar la comprensión del instrumento.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
43	<p>Artículo Innumerado 43.- Proyecto integral.- El proyecto integral es la intervención física de escala urbano arquitectónica que ejecuta y desarrolla las decisiones de planeamiento y estrategias del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, o de los planes urbanísticos complementarios, a través de proyectos de transformación de las zonas urbanas y rurales que por sus características territoriales, socio-económicas y ambientales requieren la dotación o mejoramiento de sistemas públicos de soporte, espacio público, paisaje natural o construido.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 65.- Proyecto integral.-El proyecto integral es la intervención física que ejecuta y desarrolla las decisiones de planeamiento y estrategias del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del 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.</p> <p>Ámbito de aplicación del proyecto integral.- El proyecto integral se desarrollarán en suelo urbano y en suelo rural, de manera parcial o total en uno o varios polígonos de intervención territorial, y no podrán modificar el componente estructurante o el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes parciales.</p> <p>Artículo Innumerado 66.- 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.</p> <p>Artículo Innumerado 67.- Iniciativa del Proyecto integral.- El proyecto integral será de iniciativa pública o mixta. La iniciativa pública de la propuesta estará prevista en el marco de la coordinación entre el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales competentes, los institutos metropolitanos y/o las empresas públicas, según corresponda</p>	<p>Se desagrega en tres artículos para homologación de textos con demás instrumentos y mejor entendimiento del contenido normativo propuesto</p>
44	<p>Artículo Innumerado 44.- Del suelo.-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.</p>	<p>Artículo Innumerado 68.- Del suelo.- La utilización y actividades a desarrollar en el suelo se dará en función de las asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y otros instrumentos de planificación complementaria.</p>	<p>Cambio de redacción por cuanto no se implantan usos sino las actividades.</p>
45	<p>Artículo Innumerado 45.- Clasificación del suelo.- En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano y rural. La determinación del suelo como urbano o rural, es independiente de la definición política-administrativa de una parroquia como urbana o rural.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 69.- Clasificación del suelo.- El suelo se clasifica en urbano y rural, en función de sus características. La determinación del suelo como urbano o rural, es independiente de la definición político-administrativa de una parroquia como urbana o rural.</p> <p>En función de la clasificación y subclasificación del suelo se determinará la norma urbanística.</p>	<p>Se reestructura la redacción por cuanto la explicación sobre asignación de tratamientos, usos y edificabilidad no corresponde en este nivel que se trata, principalmente del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.</p>
46	<p>Artículo Innumerado 46.- Suelo Urbano.-</p>	<p>Artículo Innumerado 70.- Suelo Urbano.-</p>	<p>No se modifica</p>
47	<p>Artículo Innumerado 47.- Suelo Rural.-</p>	<p>Artículo Innumerado 71.- Suelo Rural.-</p>	<p>No se modifica</p>
48	<p>Artículo Innumerado 48.- Lineamientos para la delimitación del suelo urbano.-</p>	<p>Artículo Innumerado 72.- Lineamientos para la delimitación del suelo urbano.-</p>	<p>No se modifica</p>
49	<p>Artículo Innumerado 49.- Subclasificación del suelo urbano.-</p>	<p>Artículo Innumerado 73.- Subclasificación del suelo urbano.-</p>	<p>Cambio en la redacción sin que se altere nada del contenido de fondo del artículo</p>
50	<p>Artículo Innumerado 50.- Suelo urbano consolidado.-</p>	<p>Artículo Innumerado 74.- Suelo urbano consolidado.-</p>	<p>No se modifica</p>
51	<p>Artículo Innumerado 51.- Suelo urbano no consolidado.-</p>	<p>Artículo Innumerado 75.- Suelo urbano no consolidado.-</p>	<p>No se modifica</p>
52	<p>Artículo Innumerado 52.- Suelo urbano de protección.-</p>	<p>Artículo 76.- Suelo urbano de protección.- ...Para la definición del suelo urbano de protección, se deberá observar lo previsto en la legislación nacional y metropolitana ambiental, patrimonial y de riesgos.</p>	<p>Se introduce este texto para efectos de entender que hay normativa conexas específicas para relacionar el régimen de protección.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
53	Artículo Innumerado 53.- Subclasificación del suelo rural.-	Artículo Innumerado 77.- Subclasificación del suelo rural.-	No se modifica
54	Artículo Innumerado 54.- Suelo rural de producción.- Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Este suelo no es susceptible a procesos de urbanización o densificación masiva, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Dentro de suelo rural de producción se consideran actividades productivas que incluyen usos residenciales rurales de baja densidad y compatibles con suelo rural productivo. La norma urbanística asignada a este suelo deberá ser compatible con el tipo de actividad prevista por la subclasificación, tanto en tratamiento urbanístico, uso e intensidad de aprovechamiento. Se limitará el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles y amenazados de conformidad a lo establecido por la normativa nacional vigente.	Artículo Innumerado 78.- Suelo rural de producción.- El suelo rural de producción es el destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. El suelo rural de producción permite usos residenciales rurales compatibles con actividades agroproductivas. Esta subclasificación de suelo no es susceptible a procesos de fraccionamiento y densificación con características urbanas.	Se agrega esta frase para enfatizar el carácter productivo del suelo, donde la urbanización es prohibida para preservar sus características agroindustriales. Se elimina del artículo la consideración del avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles pues no define la caracterización del suelo de producción como tal.
55	Artículo Innumerado 55.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.- Es el suelo rural destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad a lo previsto por la normativa vigente. Su uso de suelo principal será aquel que esté acorde con las actividades extractivas.	Artículo Innumerado 79.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.- El suelo rural para aprovechamiento extractivo es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad a lo previsto por la normativa vigente.	Se aclara que el suelo principal debe estar acorde a las actividades extractivas
56	Artículo Innumerado 56.- Suelo rural de expansión urbana.- Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria y/o ambiental nacional competente. Será, de manera obligatoria, colindante con el suelo urbano del distrito metropolitano, a excepción de los casos en que los accidentes geográficos que impidan su continuidad física. No se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma. Se prohíbe la urbanización en los predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.	Artículo Innumerado 80.- Suelo rural de expansión urbana.- El suelo rural de expansión urbana es aquel que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y las políticas establecidas por la autoridad agraria y ambiental nacional competente. El suelo rural de expansión urbana será, de manera obligatoria, colindante con el suelo urbano del distrito metropolitano, a excepción de los casos en que los accidentes geográficos impidan su continuidad física. No se definirá como suelo rural de expansión urbana aquel que sea identificado de alto valor agroproductivo y por parte de la autoridad agraria y nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma. Se prohíbe la urbanización en los predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía	Se aclara que el suelo es rural no urbano de expansión urbana
57	Artículo Innumerado 57.- Determinación del suelo rural de expansión urbana.-	Artículo Innumerado 81.- Determinación del suelo rural de expansión urbana.-	No se modifica
58	Artículo Innumerado 58.- Suelo rural de protección.- Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. En este suelo, únicamente, se podrán realizar actividades que no modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento destinada a dichos fines.	Artículo Innumerado 82.- Suelo rural de protección.- El suelo rural de protección es aquel que por sus características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. En este suelo, únicamente, se podrán realizar actividades que no modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento destinada a dichos fines. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.	Reestructuración del texto. Se introduce este texto para efectos de entender que hay legislación específica de protección.
59	Artículo Innumerado 59.- Instrumentos de planeamiento del suelo.-	Artículo Innumerado 83.- Instrumentos de planeamiento del suelo.-	No se modifica
60	Artículo Innumerado 60.- Polígonos de intervención territorial.-	Artículo Innumerado 84.- Polígonos de intervención territorial.-	No se modifica
61	Artículo Innumerado 61.- Tratamientos urbanísticos.-	Artículo Innumerado 85.- Tratamientos urbanísticos.-	No se modifica
62	Artículo Innumerado 62.- Tratamientos urbanísticos para suelo urbano.-	Artículo Innumerado 86.- Tratamientos urbanísticos para suelo urbano.-	Reestructuración del texto.
63	Artículo Innumerado 63.- Aplicación de los tratamientos.-	Artículo Innumerado 87.- Aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo urbano.-	Reestructuración del texto.

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
64	<p>Artículo Innumerado 64.- Tratamientos urbanísticos para suelo rural.- En suelo rural se aplicarán los siguientes tratamientos:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 88.- Tratamientos urbanísticos para suelo rural.- En suelo rural se aplicarán los siguientes tratamientos:</p> <p>Desarrollo: Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.</p> <p>Conservación: Se aplica en suelo rural que posea valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.</p> <p>Recuperación: Se aplica en suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.</p> <p>Ocupación restringida: Se aplica en suelo rural con subclasificación de protección y producción. Tiene por objetivo restringir el fraccionamiento, la ocupación y el aprovechamiento constructivo para conservar el patrimonio natural y promover la producción agrícola en zonas con presencia de asentamientos humanos. En este tratamiento se priorizará la vivienda unifamiliar para evitar la expansión y densificación de los asentamientos humanos.</p> <p>Ocupación sostenible: Se aplica en suelo rural con subclasificación de producción. Tiene por objetivo regular la ocupación del suelo para promover la agro producción sostenible de pequeña escala, en equilibrio con los asentamientos humanos existentes.</p> <p>Promoción productiva: Se aplica en suelo rural de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.</p> <p>Mitigación: Se aplica en suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.</p>	<p>Reestructuración del texto.</p> <p>La ocupación restringida en suelo de protección y en suelo de producción se unifican en un solo texto denominado ocupación restringida. La reestructuración del texto permite agrupar en un solo literal el objetivo de conservar el patrimonio natural y promover la producción agrícola, evitar la expansión y densificación de los actuales asentamientos humanos.</p>
65	<p>Artículo Innumerado 65.- Aplicación de los tratamientos.-</p> <p>1. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará únicamente el tratamiento de desarrollo.</p> <p>35</p> <p>2. Para el suelo rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación, recuperación u ocupación restringida en suelo de protección.</p> <p>3. Para el suelo rural de producción se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación, ocupación sostenible, u ocupación restringida en suelo de producción.</p> <p>4. Para suelo rural de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de recuperación y mitigación.</p> <p>5. Se aplicará un (1) tratamiento por cada polígono de intervención.</p>	<p>Artículo Innumerado 89.- Aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo rural.- La aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo rural será de un (1) tratamiento por cada polígono de intervención territorial, en consideración de lo siguiente:</p> <p>1. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará únicamente el tratamiento de desarrollo.</p> <p>2. Para el suelo rural de protección se aplicaran los tratamientos de conservación, recuperación u ocupación restringida.</p> <p>3. Para el suelo rural de producción se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación, ocupación sostenible u ocupación restringida.</p> <p>4. Para suelo rural de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de recuperación y mitigación.</p>	<p>Reestructuración del texto en concordancia con el anterior artículo, debido a la unificación del tratamiento de ocupación restringida, que aplica en suelo rural con subclasificación de protección y producción.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
66	<p>Artículo Innumerado 66.- Estándares urbanísticos.-- (...) 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.</p>	<p>Artículo Innumerado 90.- Estándares urbanísticos.-- (...) Los estándares urbanísticos se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y se podrá desarrollar otros estándares en función de la necesidad de creación de parámetros de calidad exigibles al planeamiento y actuaciones urbanísticas, los mismos que podrán ser emitidos a través de las ordenanzas de actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios, y/o instrumentos de planeamiento del Distrito Metropolitano de Quito que se aprueben mediante ordenanza.</p>	<p>Se propone que otros instrumentos de planeamiento puedan proponer estándares urbanísticos, como la ordenanza de Vivienda de Interés Social o la ordenanza verde -azul, que actualmente se encuentran en tratamiento, y en general otras ordenanzas.</p>
67	<p>Artículo Innumerado 67.- De la aplicación de los estándares urbanísticos.- (...) Los estándares urbanísticos serán de obligatorio cumplimiento de acuerdo a los siguientes casos: 1) Proyectos constructivos nuevos aprobados en base a la normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo. 2) Proyectos ampliatorios o ampliatorios-modificatorios de una edificación existente, que haya obtenido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo previo a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los cuales deberán cumplir los estándares urbanísticos en el área de ampliación. 3) En proyectos que se encuentran en proceso de construcción y requieran realizar procesos ampliatorios.</p> <p>El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución especificará las condiciones y ámbitos de aplicación de los estándares urbanísticos vigentes que hayan sido debidamente aprobados a través de ordenanza por el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo(...)</p>	<p>Artículo Innumerado 91.- De la aplicación de los estándares urbanísticos.- (...)El Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito mediante resolución expedirá las reglas técnicas de aplicación de los estándares urbanísticos(...)</p> <p>Artículo Innumerado 92.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos.- Los estándares urbanísticos serán de obligatorio cumplimiento en los siguientes casos: 1. Proyectos constructivos nuevos aprobados en base a la normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo. 2. Proyectos ampliatorios o ampliatorios-modificatorios de una edificación existente, que haya obtenido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo previo a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los cuales deberán cumplir los estándares urbanísticos en el área de ampliación. 3. En proyectos que se encuentran en proceso de construcción y requieran realizar procesos ampliatorios.</p>	<p>Se propone que las reglas técnicas de los estándares urbanísticos sean aprobados por concejo metropolitano, en el ámbito de sus competencias.</p> <p>Se mantiene el fondo de la propuesta, pero se lo redacta en otro artículo con el fin de dar mayor claridad en la lectura de la ordenanza.</p>
68	<p>Artículo Innumerado 68.- Instructivo del Estándar de Edificabilidad.- El instructivo del estándar de edificabilidad define el ámbito de aplicación de los distintos parámetros de los estándares de edificabilidad para proyectos en suelo de clasificación urbana y de clasificación rural. (...)</p> <p>El instructivo del estándar de edificabilidad, además, detallará la asignación de puntaje, en cumplimiento de estándares específicos para la definición del incremento de edificabilidad por sobre la edificabilidad básica que puede tener un proyecto.</p>	<p>Artículo Innumerado 93.- Regla Técnica del Estándar de Edificabilidad.- La regla técnica del estándar de edificabilidad define el ámbito y metodología de aplicación de los estándares de edificabilidad para proyectos en suelo de clasificación urbana y de clasificación rural.</p>	<p>En función del concepto de "regla técnica" establecido en la propuesta de Ordenanza, se propone que la aplicación de los estándares urbanísticos sea detallado a través de regla técnica.</p>
69	<p>Artículo Innumerado 69.- Aprovechamiento Urbanístico.</p>	<p>Artículo Innumerado 94.- Aprovechamiento Urbanístico. -</p>	<p>No se modifica</p>
	<p>No existe</p>	<p>Artículo Innumerado 95.- Restricciones al aprovechamiento urbanístico.- Para efectos de la aplicación de la normativa contenida en este título, se consideran como restricciones a los límites respecto a la edificación, habilitación y actividades permitidas sobre el suelo en razón de lo definido por la normativa urbanística vigente contenida en los instrumentos de planificación.</p>	<p>Se incorpora nuevo artículo a fin de aclarar el concepto de "restricción" en el aprovechamiento urbanístico.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
70	<p>Artículo Innumerado 70.- Uso de Suelo.- El uso de suelo es el destino y vocación asignado al suelo conforme con su clasificación y subclasificación en relación a las potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.</p> <p>El Plan de Uso y Gestión de Suelo determinará cuáles serán los usos generales y específicos: principales, complementarios, restringidos y prohibidos.</p> <p>De ser necesario, los usos de suelo específicos contendrán condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades.</p> <p>Los planes parciales podrán modificar las asignaciones de uso de suelo establecidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, únicamente en el suelo clasificado como urbano, y aplicando los instrumentos de gestión de suelo correspondientes.</p>	<p>Artículo Innumerado 96.- Uso de Suelo.- (..)</p> <p>El Plan de Uso y Gestión de Suelo determinará cuáles serán los usos generales y específicos. Los usos de suelo específicos son principales, complementarios, restringidos y prohibidos.</p> <p>Artículo Innumerado 97.- De las condiciones de implantación.- Las condiciones de implantación son aquellas disposiciones y lineamientos que podrán condicionar la implantación y funcionamiento de las actividades económicas en los usos de suelo específicos.</p> <p>Las condiciones de implantación se detallarán en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y los planes urbanísticos complementarios, de ser el caso, y serán de obligatorio cumplimiento previa la obtención del licenciamiento correspondiente.</p> <p>Las condiciones de implantación que deben cumplir los establecimientos, determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en planes urbanísticos complementarios, se verán reflejadas en el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).</p>	<p>Se reestructura en dos artículos, separa concepto y condiciones de implantación</p>
71	<p>Artículo Innumerado 71.- Uso General.- El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Generaliza y contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el territorio. Los usos generales no tienen incidencia directa sobre la habilitación del suelo y por ende en las licencias de actividades económicas.</p> <p>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.</p> <p>Los usos generales son:</p> <p>a) Residencial (R): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que tienen como destino mayoritario la vivienda permanente.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Artículo Innumerado 98.- Uso General.- El uso general es (...)</p> <p>Artículo Innumerado 99.- Clasificación de usos generales.- Los usos generales se clasifican en:</p> <p>a) Residencial (R): Corresponde al uso (...)</p>	<p>Se reestructura en dos artículos, separa concepto y clasificación de usos generales.</p>

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
72	<p>Artículo Innumerado 72.- Usos Específicos.- Los usos específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 100.- Usos Específicos.- Los usos de (...) Los usos de suelo específicos podrán contener condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades.</p> <p>Los usos de patrimonio cultural, protección ecológica, recurso natural renovable y recurso natural no renovable, tendrán en cuenta lo que, para el efecto señale la normativa nacional y metropolitana vigente.</p> <p>Artículo Innumerado 101.- Clasificación de los usos específicos.- Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:</p> <p>1. Uso principal.- Es el uso asignado a la totalidad de un área determinada del territorio, en la cual se permitirá según la compatibilidad, actividades complementarias y restringidas. 2. Uso complementario.- Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y que contiene las actividades permitidas en aquellas áreas que se señale de forma específica. 3. Uso restringido.- Es aquel que contiene las actividades que no son requeridas para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones, previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. 4. Uso prohibido.- Es aquel que contiene las actividades que no son compatibles con el uso principal y no es permitido en una determinada área de asignación.</p> <p>Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.</p>	<p>Se reestructura en dos artículos, separa concepto y clasificación de usos específicos.</p> <p>Se elimina el párrafo sobre la modificación al encontrarse especificado en el artículo correspondiente dentro de Plan Parcial, así como, el párrafo sobre la aplicación de las actividades complementarias al tratarse de información procedimental.</p> <p>Se incorpora la especificación sobre las condiciones de implantación.</p>
73	<p>Artículo Innumerado 73.- Usos específicos residenciales para suelo urbano.- Los usos específicos residenciales para suelo urbano son:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 102.- Usos específicos residenciales para suelo urbano.- Los usos específicos residenciales para suelo urbano son:</p> <p>a) Residencial urbano de Baja Densidad (RUB): Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan bajas densidades poblacionales netas, comprendidas entre 5 a 50 hab/ha. Aplica en suelos urbanos (...)</p> <p>b) Residencial urbano de Media Densidad (RUM): Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan medias densidades poblacionales netas, comprendidas entre 51 a 150 hab/ha. Aplica en suelos (...)</p> <p>c) Residencial urbano de Alta Densidad (RUA): Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan altas densidades poblacionales netas, mayores a 151 hab/ha. Aplica en (...)</p> <p>Para los usos residenciales urbanos se podrán definir tipologías de compatibilidad en función del Modelo Territorial Deseado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p>	<p>Se mejora la redacción conceptual e incorporan rangos para establecer las densidades poblacionales baja, media y alta en relación a los habitantes por hectárea, también se especifica que la compatibilidad de usos se definirá a partir de tipología (niveles de compatibilidad) y su asignación responderá al MTD</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
74	<p>Artículo Innumerado 74.- Usos específicos residenciales para suelo rural.- Los usos específicos residenciales para el suelo rural son:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 103.- Usos específicos residenciales para suelo rural.- Los usos específicos residenciales para el suelo rural son:</p> <p>a) Residencial Rural (RR): Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos localizados en suelo rural colindante o próximo al suelo urbano, con excepción del suelo subclasificado como expansión urbana. Presentan procesos parciales de urbanización, y de producción agrícola, pecuaria o pesca de producción para autoconsumo.</p> <p>b) Residencial Rural Restringido (RRR): Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos dispersos, localizados en suelo rural no colindante al suelo urbano y fuera del suelo de expansión urbana. Presentan procesos iniciales de urbanización, y se evidencia producción agrícola, pecuaria o pesca para consumo local.</p> <p>En suelo con subclasificación de protección, se asignará este uso indistintamente de la colindancia con el suelo urbano, así como en zonas colindantes a polígonos urbanos industriales de alto impacto y alto riesgo.</p>	<p>Se incorpora la especificación sobre la asignación del uso residencial rural para suelos subclasificados como de protección. Se realizan mejoras de redacción</p>
75	<p>Artículo Innumerado 75.- Suelo de Reserva.- Se asigna a zonas correspondientes a asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo. Están localizados en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y están sujetos a una planificación complementaria que permita la gestión de suelo para abastecer o fortalecer los sistemas públicos de soporte.</p> <p>Será asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>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 determinarlos nuevos aprovechamientos.</p>	<p>Artículo Innumerado 104.- Suelo de Reserva.- El suelo de reserva es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos que presentan (...)</p>	<p>No se modifica</p>
76	<p>Artículo Innumerado 76.- Uso Múltiple.- Es el uso asignado a las zonas urbanas que promueven la alta mixticidad de actividades, en las cuales se puede implantar y desarrollar actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de equipamientos, industrias artesanales y de bajo impacto y usos residenciales. Aplica en suelos urbanos consolidados y no consolidados. Este uso se incorpora, principalmente, a las centralidades y ejes de vías principales.</p>	<p>Artículo Innumerado 105.- Uso Múltiple.- El uso múltiple es el uso asignado a las zonas urbanas que promueven la diversidad y aglomeración de actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, que permite la implantación de equipamientos y comercios de todas las escalas, industrias de bajo impacto y actividades residenciales. Aplica en suelos urbanos consolidados y no consolidados. Este uso se incorpora principalmente a las centralidades y ejes de vías colectoras.</p> <p>Será asignado únicamente como uso específico principal dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p>	<p>Se realizan mejoras en la redacción en relación a lo que promueve el uso, también se incorpora la especificación de asignación dentro del cuadro de compatibilidades.</p>
77	<p>Artículo Innumerado 77.- Uso Comercios y Servicios Especializados.- Es el uso asignado a zonas urbanas que promueven una alta mixticidad de actividades especializadas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, con mezcla de comercio, equipamientos, industrias de bajo impacto y donde el uso residencial se encuentra restringido.</p> <p>Será asignado únicamente como uso específico principal dentro del cuadro de compatibilidades.</p>	<p>Artículo Innumerado 106.- Uso Comercios y Servicios Especializados.- El uso de comercios y servicios especializados es el uso asignado a zonas urbanas que contienen actividades económicas especializadas destinadas a fortalecer las cadenas de producción de escala zonal y metropolitana. No promueve actividades económicas relacionadas al consumo doméstico. Dentro de este uso principal, los usos residenciales se encuentran restringidos.</p> <p>Será asignado únicamente como uso (...)</p>	<p>Se edita la redacción con la finalidad de particularizar el destino del uso y las actividades que se pueden desarrollar, de manera tal que se diferencie en relación al uso múltiple.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
78	<p>Artículo Innumerado 78.- Uso de Protección Arqueológica.- Es el uso asignado a zonas urbanas o rurales en las cuales se ha detectado y expuesto vestigios materiales dejados por las sociedades humanas del pasado, como muestra de sus actividades políticas, rituales, económicas y sociales, en un tiempo y lugar determinados. Los vestigios arqueológicos están compuestos por la materialidad expresada tanto en la modificación del paisaje como en la elaboración de objetos.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 107.- Uso Protección Arqueológica.- El uso de protección ecológica es el uso asignado a zonas urbanas o rurales en las cuales se ha detectado y expuesto vestigios materiales dejados por las sociedades humanas del pasado, como muestra de sus actividades políticas, rituales, económicas y sociales, en un tiempo y lugar determinados. Los vestigios arqueológicos están compuestos por la materialidad expresada tanto en la modificación del paisaje como en la elaboración de objetos.</p> <p>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.</p> <p>Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	<p>Se elimina la sección que se refiere al instructivo específico porque el Plan de Uso y Gestión del Suelo incluye las condiciones de edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse en ese uso.</p>
79	<p>Artículo Innumerado 79.- Uso protección urbana patrimonial.- Es el uso asignado a las zonas urbanas las cuales se encuentran constituidas por edificaciones con inventario selectivo o elementos representativos del patrimonio arquitectónico y/o urbanístico, destinados a la protección, recuperación, conservación o mantenimiento por su alto valor histórico o cultural.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 108.- Uso Protección Urbana Patrimonial.- El uso protección urbana patrimonial es el uso asignado a las zonas urbanas que 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.</p> <p>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.</p>	<p>Se introducen cambios y mejoras de redacción.</p>
80	<p>Artículo Innumerado 80.- Usos Industriales específicos.- Corresponde al uso destinado a la elaboración, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados.</p> <p>El uso de suelo industrial se clasifica en los siguientes usos específicos:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Las condiciones generales de implantación para los usos específicos industriales, estarán determinadas en el Plan de Uso y Gestión de</p>	<p>Artículo Innumerado 109.- Uso Industrial.- El uso industrial específico corresponde al (...)</p> <p>El uso de suelo industrial se clasifica en los siguientes usos específicos:</p> <p>a) Actividad Industrial de Bajo Impacto (IBI): Son actividades artesanales (...)</p> <p>b) Industrial de Mediano Impacto (IMI): Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales (...). No es compatible con los usos residenciales.</p> <p>c) Industrial de Alto Impacto (IAI): Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales (...). No es compatible con los usos residenciales. Su localización (...)</p> <p>d) Industrial de Alto Riesgo (IAR): Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales (...). No es compatible con los usos residenciales. Su localización (...)</p> <p>Las condiciones generales de implantación (...)</p> <p>En los usos de suelo industriales se encuentran permitidas las actividades económicas incluidas en el código del respectivo uso específico principal del Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p>	<p>Se introducen cambios y mejoras de redacción, en concordancia con las observaciones de externos.</p> <p>Se introduce una frase aclarativa sobre la aplicabilidad de las actividades industriales contenidas dentro de cada código IMI, IAI, IAR</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
81	<p>Artículo Innumerado 81.- Uso específico Equipamiento.- Es el uso destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el DMQ, independientemente de su carácter público o privado.</p> <p>Podrá ser asignado como uso específico principal, complementario, restringido y prohibido, dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión de Suelo</p>	<p>Artículo Innumerado 110.- Uso Equipamiento.- El uso específico equipamiento es el uso destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios, tanto públicos como sociales, con la finalidad de ejercer la promoción de los derechos de la ciudadanía, el acceso a los servicios públicos, satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el DMQ, independientemente de su carácter público o privado de acuerdo a la función social y ambiental de la propiedad.</p> <p>Podrá ser asignado como uso específico principal, complementario, restringido y prohibido, dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p>	<p>Se incorpora que los bienes y servicios ofrecidos por los equipamientos son de carácter público y social y su finalidad para promover los derechos de la ciudadanía.</p>
82	<p>Artículo Innumerado 82.- Tipología de equipamientos.- Los equipamientos, por su naturaleza tendrán las siguientes tipologías:</p> <p>a) Equipamientos de servicios sociales: relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:</p> <p>i. Educación (EE): corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.</p> <p>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.</p> <p>iii. Salud (ES): corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>vi. Culto religioso (ECR): comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.</p> <p>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:</p> <p>i. Seguridad ciudadana (EG): comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;</p> <p>ii. Servicios de la administración pública (EA): son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;</p> <p>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.</p> <p>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,</p> <p>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.</p> <p>En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 111.- Tipología de equipamientos.- El uso principal de equipamiento tendrá las siguientes tipologías:</p> <p>a) Equipamientos de servicios sociales: relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:</p> <p>i. Educación (EE): corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.</p> <p>ii. Cultura (EC): corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura, y la promoción de la creatividad cultural.</p> <p>iii. Salud (ES): corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento y rehabilitación. Abarca servicios médicos que permiten hacer efectivo el derecho a la salud y el bienestar de la población.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>vi. Culto religioso (ECR): comprende las edificaciones o espacios para la celebración de los diferentes cultos.</p> <p>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:</p> <p>i. Seguridad ciudadana (EG): comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección ciudadana;</p> <p>ii. Servicios de la administración pública (EA): son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;</p> <p>iii. Servicios funerarios (EF): son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o entierro de restos humanos y animales;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Se introducen cambios y mejoras de redacción.</p> <p>Se añaden que las tipologías de equipamientos serán consideradas para la definición de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas, vinculadas a los usos principales de suelo.</p>

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
83	<p>Artículo Innumerado 83.- Uso de Protección Ecológica.- Es el uso asignado a las áreas urbanas o rurales destinadas a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica.</p> <p>Se aplicarán las siguientes consideraciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo Innumerado 112.- Uso Protección Ecológica.- El uso de protección ecológica es el uso asignado a las áreas urbanas o rurales destinadas a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger, conservar y restaurar el patrimonio natural, los ecosistemas, y la biodiversidad contenida en ellos.</p> <p>En el uso de protección ecológica se aplicarán las siguientes consideraciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se permitirá de forma restringida la residencia y producción agrícola acorde con el cuadro de compatibilidades. 2. En quebradas, zonas de protección de cuerpos de agua, zonas de alta protección biofísica y zonas de alto valor ecosistémico asignadas como Protección de Quebrada (PQ), no se asignará ocupación o edificabilidad alguna, por lo tanto no se permitirá la edificación. 3. Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural. 	<p>Se introducen cambios y mejoras de redacción.</p> <p>Se añaden algunos tipos de zonas de protección dentro de las consideraciones del uso de protección ecológica, a fin de especificar con mayor detalle las zonas que no permite construcción ni ocupación alguna.</p>
84	<p>Artículo Innumerado 84.- Categorías de Protección.- Corresponden a las categorías de manejo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>Artículo Innumerado 113.- Categorías de Protección Ecológica.- Las categorías de protección ecología corresponden a las áreas de manejo ambiental, según el siguiente detalle:</p> <p>(...)</p> <p>No se modifica.</p>	<p>No se modifica.</p>
85	<p>Artículo Innumerado 85.- Uso Recurso Natural Renovable.- Es el uso destinado al manejo, producción sostenible, uso racional, y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas, agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 114.- Uso Recurso Natural Renovable.-</p> <p>No se modifica.</p>	<p>No se modifica.</p>

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
86	<p>Artículo Innumerado 86.- Tipologías del uso Recurso Natural Renovable.-</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 115.- Tipologías del uso Recurso Natural Renovable.- Las tipologías del uso recurso natural renovable son:</p> <p>a) Recurso Natural Renovable Tipo 1 (RNR-1): Contempla las actividades relacionadas con la producción agrícola y forestal sostenible y no extensiva, en concordancia con la conservación ambiental. Limita la producción de monocultivos, explotación de madera y cría de animales; prohíbe las actividades industriales de mediano impacto</p> <p>b) Recurso Natural Renovable Tipo 2 (RNR-2): Contempla la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola así como actividades recreativas, ecoturísticas y actividades productivas. Limita las actividades industriales de mediano impacto.</p>	<p>Se añaden las actividades restringidas y prohibidas en las dos tipologías del uso RNR, a fin de especificar con mayor detalle las actividades que el uso RNR no permite en concordancia, con la vocación agrícola del suelo.</p>
87	<p>Artículo Innumerado 87.- Uso Recurso Natural No Renovable.- Es el uso asignado a las áreas en suelo rural destinadas a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente.</p> <p>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</p> <p>Se podrán realizar actividades relacionadas con recursos metálicos, no metálicos y áridos y pétreos.</p> <p>Podrá ser asignado únicamente como uso específico principal, dentro del cuadro de compatibilidades.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>No se permite la actividad residencial en ese uso.</p>	<p>Artículo Innumerado 116.- Uso Recurso Natural No Renovable.- El uso recurso natural no renovable es el uso de suelo asignado (...)</p> <p>No se modifica.</p>	<p>No se modifica.</p>
88	<p>Artículo Innumerado 88.- Actividades de comercio y servicios.-</p>	<p>Artículo Innumerado 117.- Actividades de comercio y servicios.-</p>	<p>No se modifica.</p>
89	<p>Artículo Innumerado 89.- Tipologías de comercios.- En función de su área o radio de influencia, se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>c) Comercial y de servicios zonal: Son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos.</p> <p>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.</p> <p>Todos los usos de suelo definirán la compatibilidad de las tipologías de comercios descritas en este artículo.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 118.- Tipologías de comercios.- En función de su área o radio de influencia, se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.</p> <p>a) Comercial y de servicio barrial: Son actividades compatibles con el uso de suelo residencial y están conformadas por comercios básicos que son los establecimientos donde se intercambia o comercializa bienes de consumo cotidiano. Su accesibilidad será principalmente peatonal y proveerá artículos y servicios de uso habitual.</p> <p>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.</p> <p>c) Comercial y de servicios zonal: Son actividades que se generan en centralidades urbanas o corredores urbanos.</p> <p>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.</p> <p>Todos los usos de suelo definirán la compatibilidad de las tipologías de comercios descritas en este artículo.</p> <p>Las clasificaciones y categorías de las tipologías de comercio se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en los planes urbanísticos complementarios.</p>	<p>Se introducen cambios y mejoras de redacción.</p> <p>Se especifica que en el uso y comercial y de servicios zonal las actividades de este tipo se desarrollarán en centralidades, en concordancia con el Modelo Territorial Deseado especificado en el PMDOT.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
90	Artículo Innumerado 90.- Compatibilidades de Usos Específicos.- Los usos específicos se clasificarán en las siguientes categorías: complementarios, restringidos y prohibidos con relación al uso principal, con la finalidad de establecer las actividades que se pueden o no realizar dentro de cada zona en función del uso principal asignado.	Artículo Innumerado 119.- Compatibilidades de Usos de Suelo Específicos.- No se modifica.	No se modifica.
91	Artículo Innumerado 91.- Cuadro de compatibilidades.- El cuadro de compatibilidades deberá incorporar las variables de: uso, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos, en concordancia con las actividades especificadas en los cuadros de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIU). Para las actividades económicas que no estén especificadas en los cuadros de Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIU), previa solicitud del administrado, la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos informará al órgano responsable del desarrollo productivo y competitividad sobre la pertinencia de incorporar la nueva actividad, quien solicitará los informes técnicos a los órganos responsables de los componentes de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) en el Distrito Metropolitano de Quito.. Una vez obtenidos estos informes, el órgano responsable del desarrollo productivo y competitividad mediante resolución administrativa, podrá incorporar la nueva actividad.	Artículo Innumerado 120.- Cuadro de compatibilidades.- El cuadro de compatibilidades deberá incorporar las variables de: uso, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos, en concordancia con las actividades especificadas en los cuadros de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIU), que forma parte de los anexos del Plan de uso y Gestión del Suelo.	Se elimina el segundo párrafo porque esa es una atribución de las instituciones competentes.
92	Artículo Innumerado 92.- Alcance del informe de compatibilidad de uso de suelo.- El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), es uno de los requisitos para la emisión de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE) u otras licencias metropolitanas que las requieran, sin que por ello exima el cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.	Artículo Innumerado 121.- Alcance del informe de compatibilidad de uso de suelo.- No se modifica.	No se modifica.
93	Artículo Innumerado 93.- Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.-	Artículo Innumerado 122.- Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.- No se modifica.	No se modifica.
94	Artículo Innumerado 94.- 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 la resolución administrativa expedida por el órgano responsable del Desarrollo Productivo y Competitividad , en el que se establecen las condiciones técnicas para el funcionamiento de las actividades económicas, estas condiciones técnicas serán proporcionadas por los componentes de la LUAE y otras dependencias metropolitanas.	Artículo Innumerado 123.- Normas especiales para el licenciamiento de actividades económicas.- (...) a) Normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y sus anexos y, en particular, en lo referente a la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE), con excepción de la compatibilidad de uso del suelo y las condiciones de implantación. b) Cumplir con las normas y requisitos establecidos en la resolución administrativa expedida por la máxima autoridad ejecutiva o su delegado , en el que se establecen las condiciones técnicas para el funcionamiento de las actividades económicas, estas condiciones técnicas serán proporcionadas por los componentes de la LUAE y otras dependencias metropolitanas.	El artículo 2 del Código Municipal vigente, establece que el Concejo Metropolitano de Quito solo podrá expedir como ordenanzas normas de carácter general que serán, necesariamente, reformativas de este Código. El libro de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE) y sus anexos son parte del Código Municipal, por tal motivo, se ajusta la propuesta para que sea coherente con la normativa ya existente.
95	Artículo Innumerado 95.- Autoridades Administrativas Otorgantes.-	Artículo Innumerado 124.- Autoridades Administrativas Otorgantes.- No se modifica.	No se modifica.
96	Artículo Innumerado 96.- Edificabilidad.- Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo urbano o rural, para permitir un uso o destino determinado. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será determinada en el código de edificabilidad establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios u otras ordenanzas relativas al aprovechamiento urbanístico, y regulada mediante la asignación de la edificabilidad básica, general máxima y/o específica máxima.	Artículo Innumerado 125.- Edificabilidad.- La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo. Será establecida en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y/o planes urbanísticos complementarios. Artículo Innumerado 126.- Capacidad de Aprovechamiento Constructivo.- La capacidad de aprovechamiento constructivo es el volumen total edificable resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y normativa metropolitana vigente.	El Artículo Innumerado 96 se divide en dos. El primero corresponde al concepto de edificabilidad y el segundo al concepto de capacidad de aprovechamiento constructivo. En el Artículo Innumerado 123.- Edificabilidad se elimina la referencia al suelo urbano y rural, porque no es necesario mencionar las clasificaciones existentes. El concepto de suelo contiene tanto a la clasificación de suelo urbano y rural. En el Artículo Innumerado 124 se elimina lo referente al código de edificabilidad, ya que la capacidad de aprovechamiento se define en el PUGS. En el código de edificabilidad se resume el aprovechamiento de suelo, que junto a la aplicación de estándares, reglas técnicas y los casos especiales de uso, definirán el volumen total edificable.

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
97	<p>Artículo Innumerado 97.- Tipos de edificabilidad.- La edificabilidad será regulada mediante la asignación de:</p> <p>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.</p> <p>Los planes parciales podrán definir una nueva asignación de edificabilidad básica, únicamente cuando ésta garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>2. Edificabilidad general máxima: Es la edificabilidad asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, asignado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en los planes parciales.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 127.- Tipos de edificabilidad.- La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:</p> <p>a) Edificabilidad básica: Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Se asignará a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la planificación territorial.</p> <p>b) Edificabilidad general máxima: Es la edificabilidad asignada de manera onerosa a un polígono de intervención territorial o a una unidad territorial de menor escala dentro del Polígono de Intervención Territorial, a través del Plan de Uso y Gestión de Suelo o en los planes parciales. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.</p> <p>c) Edificabilidad específica máxima: Es la edificabilidad resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, en relación con la edificabilidad básica y general máxima asignada.</p> <p>La aplicación de este tipo de edificabilidad resultará siempre en un aprovechamiento constructivo igual o menor al determinado por la edificabilidad general máxima y mayor al determinado por la edificabilidad básica. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.</p>	<p>En el Artículo Innumerado 125, en lo correspondiente a "Edificabilidad Básica" se elimina el párrafo que hace referencia a la asignación de aprovechamiento constructivo en planes parciales, ya que esto se detalla en la sección de planes parciales.</p> <p>En "Edificabilidad general máxima" se especifica que este tipo de edificabilidad está condicionada al pago de la concesión onerosa de derechos.</p> <p>Se modifica la sección de "Edificabilidad específica máxima" debido a que este tipo de edificabilidad no se asigna en el PUGS. La Edificabilidad específica máxima resulta de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo y suele permitir menor aprovechamiento que la edificabilidad general máxima. Además, se especifica que está condicionada al pago de la concesión onerosa de derechos, puesto que siempre será superior a la edificabilidad básica.</p>
98	<p>Artículo Innumerado 98.- Aplicación del aprovechamiento constructivo.- Las propuestas para la ejecución de intervenciones constructivas, en predios ubicados en suelo urbano o rural, se sujetarán a las asignaciones del código de edificabilidad. Se aplicarán en estricta observancia de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, estándares urbanísticos y demás normativa correspondiente.</p> <p>El Plan de Uso y Gestión de Suelo y los planes urbanísticos complementarios asignan el aprovechamiento de suelo correspondiente a la edificabilidad, en base a los códigos de edificabilidad que contienen todas las condiciones obligatorias de cumplimiento para la habilitación del suelo y de las edificaciones.</p>	Artículo eliminado	Se eliminó el artículo porque su contenido se detalla de mejor manera en el artículo innumerado respecto de la Capacidad de aprovechamiento constructivo.
99	<p>Artículo Innumerado 99.- Máximo aprovechamiento constructivo.- Se podrá otorgar un aprovechamiento constructivo superior al básico a través de las edificabilidades máximas, según lo determinado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o plan parcial, siempre y cuando se sujeten a los instrumentos de gestión de suelo previstos para el efecto y se cumplan con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y estándares urbanísticos. Este aprovechamiento máximo será de carácter oneroso, a excepción de los casos que se definen en la legislación nacional.</p>	Artículo eliminado	Se eliminó el artículo debido a que las condiciones para acceder a un máximo aprovechamiento constructivo, se detallan en los artículos correspondientes a concesión onerosa de derechos y estándares urbanísticos. Además, el máximo aprovechamiento constructivo está definido en "Edificabilidad General Máxima".
100	<p>Artículo Innumerado 100.- Código de Edificabilidad.- Resume los componentes de la ocupación y edificabilidad, estos son: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura expresada en número de pisos y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja. Será asignado a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o los instrumentos complementarios de planificación, según lo permita la normativa vigente. En cada plan se asignará al menos el código de edificabilidad básica y podrán asignarse códigos de edificabilidad máxima, según las necesidades de planificación.</p> <p>En el caso de que en un lote o predio se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en el Régimen Administrativo del Suelo y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p>	<p>Artículo Innumerado 139.- Código de Edificabilidad.- El código de edificabilidad resume los siguientes componentes de la ocupación del suelo: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, para la edificabilidad básica y máxima asignadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o los planes urbanísticos complementarios.</p> <p>En el caso de que en un lote se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en este instrumento y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p>	<p>El PUGS y los planes parciales asignan el aprovechamiento constructivo, mismo que se resume a través de un código llamado "Código de Edificabilidad", por lo que se mejora la redacción bajo estas condiciones.</p> <p>El Artículo fue reubicado en el PARÁGRAFO III, DEL CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
101	Artículo Innumerado 101.- Código de edificabilidad en uso de equipamiento.- Los usos de suelo de equipamiento definidos por el Plan de Uso y Gestión de Suelo podrán tener una asignación con código de edificabilidad "CEQ", y se determinará su edificabilidad en función de las necesidades de dotación. (...)	Artículo Innumerado 140.- Código de edificabilidad en uso de suelo de equipamiento.- Los lotes con uso de suelo de equipamiento definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios podrán tener una asignación con código de edificabilidad "CEQ", cuyo aprovechamiento constructivo específico se podrá asignar en función de las necesidades de dotación. (...)	Se amplía su aplicación en los planes urbanísticos complementarios, mejora la redacción y se especifica que se asignará aprovechamiento constructivo específico, debido a las condiciones de este tipo de uso de suelo (equipamiento).
102	Artículo Innumerado 102.- Código de edificabilidad para asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados.- Los asentamientos regularizados serán identificados con el código "BR". Toda edificación y habilitación del suelo a desarrollarse en los asentamientos humanos de hecho regularizados se someterán a lo establecido en las disposiciones de las Ordenanzas aprobadas para cada uno de ellos.	Artículo Innumerado 141.- Código de edificabilidad para asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados.- Los lotes de los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados serán identificados con un código de edificabilidad asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.	La propuesta de Régimen de Suelo establece que los lotes de los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados serán identificados con un código de edificabilidad asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
103	Artículo Innumerado 103.- Asignaciones especiales de edificabilidad en áreas históricas.-	Artículo Innumerado 142.- Código de edificabilidad para áreas históricas.- No se modifica	No se modifica
104	Artículo Innumerado 104.- Condiciones de asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.- No se modifica	Artículo Innumerado 143.- Condiciones de asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.- No se modifica	No se modifica
105	Artículo Innumerado 105.- Regulaciones técnicas para Habilitación del Suelo y Edificabilidad.- Las regulaciones técnicas para la habilitación del suelo son: tamaño mínimo de lote expresado en metros cuadrados, frente mínimo del lote expresado en metros lineales y relación frente fondo. Las regulaciones técnicas para edificabilidad son: retiros de construcción, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), expresados en porcentajes; altura de edificación, expresada en número de pisos y metros lineales; forma de ocupación, y otros que se consideren en el planeamiento urbanístico. La asignación del código de edificabilidad en relación a la habilitación de suelo y edificabilidad se establece en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios y en las ordenanzas relativas al aprovechamiento urbanístico.	Artículo Innumerado 128.- Ocupación del suelo.- La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes, conforme se establece en la presente sección y el Plan de Uso y Gestión del Suelo: a) Forma de ocupación b) Lote mínimo c) Altura de edificación d) Coeficiente de ocupación del suelo	Se reforma el artículo a fin de aclarar los componentes de la ocupación del suelo, en base a lo que establece el artículo 24 de la LOOTUGS.
106	Artículo Innumerado 106.- Forma de ocupación para las edificaciones.- La forma de ocupación determina retiros específicos acordes con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad, con el objetivo de generar condiciones idóneas de habitabilidad. (...) Para todas las formas de ocupación se asignan retiros acorde al uso del suelo, al lote mínimo y a la altura permitida, referidas en el cuadro de edificabilidades. Se respetará de manera excepcional la forma de ocupación diferente a la aislada en asentamientos humanos de hecho regularizados mediante ordenanzas metropolitanas aprobadas o en tratamiento previo a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, que se localicen en suelo de clasificación rural. En lotes que tengan forma de ocupación aislada, se permite el adosamiento hasta la altura asignada por la edificabilidad básica a través de un acuerdo entre particulares debidamente notariado el cual constituye un requisito previo al licenciamiento. Los pisos superiores a la edificabilidad básica deberán respetar la forma de ocupación aislada y los retiros asignados en la normativa del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Los lotes con forma de ocupación B, C y D respetarán la forma de ocupación para la edificabilidad básica y observará las condiciones de los estándares urbanísticos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para la edificabilidad máxima.	Artículo Innumerado 129.- Forma de ocupación para las edificaciones.- La forma de ocupación determina retiros específicos en relación con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad. (...) Las condiciones de ocupación de los retiros, se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios, reglas técnicas de arquitectura y urbanismo y la normativa metropolitana vigente.	Se elimina el texto "condiciones idóneas de habitabilidad" ya que no forman parte del concepto de "Forma de ocupación". Los párrafos eliminados se detallan de mejor manera en el articulado referente a casos especiales de uso y ocupación del suelo.
107	Artículo Innumerado 107.- Autorización de adosamiento entre predios particulares y municipales.-	Artículo Innumerado 147.- Autorización de adosamiento entre predios particulares y municipales.- No se modifica	No se modifica

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
108	<p>Artículo Innumerado 108.- Adosamiento entre lotes particulares.- Los lotes particulares que por las dimensiones de la morfología del lote, no permita mantener una forma de ocupación aislada en sus colindancias laterales, podrán adosarse a través de un acuerdo entre particulares debidamente notariado el cual constituye un requisito previo al licenciamiento.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 148.- Adosamiento entre lotes particulares.- Los lotes particulares que por las dimensiones morfológicas, no permitan mantener una forma de ocupación aislada en sus colindancias laterales, y en lotes donde el código de edificabilidad no sea aplicable, podrán adosarse a través de un acuerdo entre particulares debidamente notariado el cual constituye un requisito previo al licenciamiento. (...)</p> <p>En todos los casos, los pisos superiores a los establecidos en el código de edificabilidad básica deberán respetar la forma de ocupación y los retiros asignados en la normativa del Plan de Uso y Gestión de Suelo y aplicar los estándares urbanísticos correspondientes y su regla técnica.</p>	<p>Se modifica en función de los casos previstos en la propuesta del Régimen Administrativo del Suelo</p>
109	<p>Artículo Innumerado 109.- Lote mínimo.- (...)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.</p>	<p>Artículo Innumerado 130.- Lote mínimo.- (...) Adicionalmente, para el fraccionamiento del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote.</p>	<p>Se revisa la redacción a fin de dar mayor claridad al concepto de lote mínimo.</p>
110	<p>Artículo Innumerado 110.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.- Es el porcentaje o área determinada de un predio que podrá ser desarrollada con edificación tanto en la planta baja como en la altura asignada por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas relativas al aprovechamiento urbanístico. El coeficiente de ocupación tiene estrecha relación con la forma de edificación dispuesta para el lote.</p> <p>Los coeficientes de ocupación son:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en este sub parágrafo, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM).</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>Artículo Innumerado 135.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.- El coeficiente de ocupación del suelo es el porcentaje o área determinada del lote, que podrá ser desarrollada con edificación, tanto en la planta baja como en la totalidad del aprovechamiento constructivo en altura, de acuerdo a las asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.</p> <p>Los coeficientes de ocupación del suelo se definen de la siguiente manera:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB).- El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote. 2. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).- El coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), es la relación entre el área útil total construida y el área total del lote. <p>En ningún caso el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica o máxima podrá superar el coeficiente de ocupación del suelo total asignado para cada una.</p> <p>De existir varios bloques de edificación, el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones. (...)</p>	<p>El coeficiente de ocupación aplica a un lote no a un predio y constituye el aprovechamiento constructivo en planta baja y altura.</p> <p>Se especifica que el aprovechamiento constructivo deberá respetar el coeficiente de ocupación del suelo total que le fue asignado.</p>
111	<p>Artículo Innumerado 111.- Incremento de coeficiente de ocupación del suelo.- Los lotes ubicados en suelo urbano y rural podrán acceder al incremento del coeficiente de ocupación del suelo, mismo que está condicionado a la aplicación del instrumento de financiamiento del desarrollo urbano “Concesión Onerosa de Derechos” y cumplan con los estándares urbanísticos mínimos, con excepción de los casos previstos en este libro y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.</p> <p>El volumen de edificación útil total se calculará multiplicando el COS en planta baja adicional por el número de pisos asignados en la edificabilidad, y otras formas previstas en la normativa metropolitana vigente.</p>	<p>Artículo Innumerado 136.- Incremento de coeficiente de ocupación del suelo.- Los lotes de acuerdo a lo determinado por el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios, podrán incrementar el coeficiente de ocupación del suelo.</p> <p>El incremento del coeficiente de ocupación del suelo resulta en el incremento de edificabilidad, por lo cual está condicionado al pago de la concesión onerosa de derechos y al cumplimiento de los estándares urbanísticos.</p>	<p>La propuesta de Régimen de Suelo establece que las condiciones de incremento del coeficiente de ocupación del suelo se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios, haciendo un reenvío a la normativa vigente.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
112	<p>Artículo Innumerado 112.- Condiciones para la aplicación del incremento del coeficiente de ocupación del suelo.- El incremento de coeficiente de ocupación del suelo se aplicará en los siguientes casos:</p> <p>a) En suelo urbano de uso múltiple se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja únicamente para actividades comerciales y de servicios permitidas, respetando los retiros obligatorios asignados por el código de edificabilidad y aplicando los estándares urbanísticos de edificabilidad. La aplicación de esta condición no permite la ocupación de los retiros frontales de los lotes.</p> <p>b) En suelo urbano con uso múltiple y tipología compatible comercial CM4 se permitirá la compra de porcentaje de coeficiente de ocupación en planta baja únicamente con fines comerciales y de servicios permitidos, siempre que exista edificabilidad general máxima. Se podrá ocupar el coeficiente de ocupación adicional en hasta dos pisos, respetando los retiros obligatorios y el cumplimiento de los estándares urbanísticos de edificabilidad relacionados con el mejoramiento de las condiciones del espacio público.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Artículo Innumerado 137.- Condiciones para el incremento del coeficiente de ocupación del suelo.- Para el incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja y total se aplicarán las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p>	<p>La propuesta de Régimen de Suelo establece que las condiciones de incremento del coeficiente de ocupación del suelo se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios, haciendo un reenvío a la normativa vigente.</p>
113	<p>Artículo Innumerado 113.- Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo.- El coeficiente de ocupación total de la edificabilidad básica en suelo urbano, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, podrá ser redistribuido cumpliendo los estándares urbanísticos desarrollados, de acuerdo a las siguientes condiciones:</p> <p>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.</p> <p>b) Para predios cuya superficie sea igual o menor a ochocientos metros cuadrados (800.00 m²) y que, según la normativa vigente, requieran implementar dos medios de egreso, podrán compensar el área útil perdida destinada al segundo medio de egreso, en máximo un (1) piso adicional de los establecidos en la edificabilidad básica asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, sin exceder el coeficiente de ocupación de suelo total de la edificabilidad básica.</p>	<p>Artículo Innumerado 138.- Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo.- El coeficiente de ocupación del suelo total de la edificabilidad básica en suelo urbano, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, podrá ser redistribuido cumpliendo las condiciones especiales de uso y ocupación de suelo, estándares urbanísticos y su respectiva regla técnica.</p>	<p>La propuesta de Régimen de Suelo no establece de forma específica los casos en los que se puede realizar la redistribución del COS. El articulado establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo establecerá los casos y condiciones en los que se podrá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total, haciendo un reenvío al instrumento de planificación.</p>

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
114	<p>Artículo Innumerado 114.- Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por disminución de huella del edificio. - Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:</p> <p>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.</p> <p>b) La redistribución no podrá exceder el COS Total de la edificabilidad básica.</p> <p>c) De existir edificabilidad general máxima, la redistribución no podrá incrementar el número de pisos establecidos en dicha edificabilidad.</p> <p>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:</p> <p>i. RUB - Residencial Urbano de Baja Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de un piso contado a partir de la altura básica.</p> <p>ii. RUM - Residencial Urbano de Media Densidad, se podrá redistribuir hasta un máximo de dos pisos contados a partir de la altura básica.</p> <p>iii. RUA - Residencial Urbano de Alta Densidad y M - Múltiple, se podrá redistribuir hasta un máximo del veinte y cinco por ciento (25%) de la totalidad de pisos asignados por la edificabilidad básica y contados a partir de la misma. En caso que el porcentaje de 25% resulte en una determinación inexacta del número de pisos, se establecerá el piso inmediato inferior para la aplicación.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>g) La huella liberada deberá permanecer como un solo cuerpo continuo.</p> <p>h) La huella liberada deberá ubicarse hacia el retiro frontal, lateral o posterior.</p> <p>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.</p> <p>j) No aplica en bienes inmuebles inventariados.</p> <p>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.</p>	Artículo eliminado	La propuesta de Régimen de Suelo no establece de forma específica los casos en los que se puede realizar la redistribución del COS. El articulado establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo establecerá los casos y condiciones en los que se podrá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total, haciendo un reenvío al instrumento de planificación.

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
115	<p>Artículo Innumerado 115.- Lineamientos para la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo por segundo medio de egreso.- Se deberá cumplir con los siguientes lineamientos:</p> <p>a) El área de la circulación vertical para el segundo medio de egreso podrá ser redistribuida en máximo un piso adicional a los pisos establecidos en la Edificabilidad Básica. En el caso que el proyecto aplique la edificabilidad máxima y cumpla esta condición, el área de redistribución se descontará del área considerada para el incremento de edificabilidad.</p> <p>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.</p> <p>c) Aplicará para lotes cuya superficie sea igual o menor a 800 m2.</p> <p>d) Aplicará en proyectos que requieran, por norma, implementar dos medios de egreso considerados como circulación vertical.</p> <p>e) No aplica en bienes inmuebles inventariados.</p>	Artículo eliminado	La propuesta de Régimen de Suelo no establece de forma específica los casos en los que se puede realizar la redistribución del COS. El articulado establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo establecerá los casos y condiciones en los que se podrá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total, haciendo un reenvío al instrumento de planificación.
116	<p>Artículo Innumerado 116.- Altura de edificación.- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos establecido en el código de edificabilidad.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>El mezzanine se contabilizará como piso.</p> <p>Las condiciones de altura de edificabilidad serán definidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus planes urbanísticos complementarios.</p>	<p>Artículo Innumerado 131.- Altura de edificación.- La altura de edificación corresponde al número de pisos, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.</p> <p>La altura de edificación se contará desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.</p> <p>En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. El mezzanine se contabilizará como piso.</p>	La altura de edificación es asignada por el PUGS y sus planes urbanísticos complementarios, y se visualiza en el código de edificabilidad. Se especifica que el nivel natural del terreno será la base para determinar la planta baja y por ende el nivel desde donde se mide la altura de la edificación.
117	<p>Artículo Innumerado 117.- Altura libre del local.- Es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, viga o cielorraso terminado según el caso, medida en el interior del local.</p> <p>Las condiciones y especificaciones técnicas de la altura libre de local se determinan en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, planes urbanísticos complementarios y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.</p>	<p>Artículo Innumerado 132.- Altura libre del local.- La altura libre del local es la distancia vertical medida en metros lineales entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o cielorraso terminado, según el caso, medida en el interior del local.</p> <p>Las condiciones y especificaciones técnicas de la altura libre del local se determinan en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.</p>	La altura libre del local estará determinada en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, y no en el PUGS, en función del concepto y articulado sobre reglas técnicas establecido en la propuesta de ordenanza. Además se aclara la manera en que se debe medir a fin de evitar confusiones.

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
118	<p>Artículo Innumerado 118.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial.- La pendiente referencial es la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.</p> <p>El levantamiento topográfico georreferenciado, que deberá ser realizado por el respectivo especialista, será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa.</p> <p>Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado.</p>	<p>Artículo Innumerado 133.- 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.</p> <p>Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado mismo que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa.</p>	<p>Se mejora la redacción para un mejor entendimiento de la propuesta de Régimen de Suelo.</p>
119	<p>Artículo Innumerado 119.- Edificaciones en bloques.- En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen.</p> <p>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.</p> <p>Las condiciones y especificaciones técnicas en materia de edificaciones en bloques se determinan en el Plan de Uso y Gestión de</p>	<p>Artículo Innumerado 134.- Edificaciones en bloques.- Se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen.</p> <p>La distancia mínima entre bloques es la longitud libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.</p> <p>En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir, adicionalmente, las normas de iluminación y ventilación constantes en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo y estándares urbanísticos.</p> <p>Las condiciones y especificaciones técnicas en materia de edificaciones en bloques se determinan en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.</p>	<p>No es necesario especificar terrenos planos o con pendientes, puesto que el artículo aplica para todo tipo de terrenos.</p> <p>Las condiciones y especificaciones técnicas de edificaciones en bloques se determinan en el PUGS, planes urbanísticos complementarios y Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.</p>
120	<p>Artículo Innumerado 120.- Parámetros de aplicación de la edificabilidad. -</p> <p>1. Los parámetros de aplicación de la edificabilidad se realiza por polígonos de intervención territorial, zonas y/o ejes; y se aplicara a los lotes en las siguientes condiciones:</p> <p>a) La asignación de cada tipo de edificabilidad y uso de suelo se aplicará a todos los lotes que conforman la zona o sector.</p> <p>b) En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en las que existan dos o más asignaciones de uso de suelo y edificabilidad, los lotes podrán acogerse a la asignación con mayor aprovechamiento y compatibilidad siempre y cuando exista un lote posterior.</p> <p>c) En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, que tengan dos o más asignaciones de usos de suelo y edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:</p> <p>i. Se podrá acoger a la edificabilidad y uso de suelo múltiple a la totalidad del lote.</p> <p>ii. Cuando el lote tenga frente a dos o más vías colectoras, arteriales o expresas, podrá acogerse a la edificabilidad y uso de suelo con el mayor aprovechamiento.</p> <p>iii. Cuando el lote tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa, y a una o más vías de categoría local, el lote deberá respetar la edificabilidad básica asignada en el frente de la vía local y se podrá asignar las edificabilidades máximas de mayor aprovechamiento hacia la vía colectora, arterial o expresa, cumpliendo con los estándares urbanísticos de edificabilidad.</p> <p>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</p>	<p>Artículo Innumerado 144.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo.- En lotes que cuenten con dos o más asignaciones de aprovechamiento urbanístico se podrá aplicar las siguientes condiciones:</p> <p>a) En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en las que existan dos (2) o más asignaciones de uso de suelo y código de edificabilidad, los lotes podrán acogerse a la asignación con mayor aprovechamiento y compatibilidad siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:</p> <p>i. Exista un lote posterior,</p> <p>ii. La totalidad del lote deberá encontrarse bajo clasificación de suelo urbano.</p> <p>b) En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales, expresas o locales, con manzanas definidas por la estructura vial, que tengan dos o más asignaciones de uso de suelo y código de edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:</p> <p>i. La totalidad del lote se podrá acoger al uso de suelo múltiple.</p> <p>ii. El lote se podrá acoger a la edificabilidad que asigne el mayor aprovechamiento constructivo cuando éste tenga frente a dos o más vías colectoras, arteriales o expresas.</p> <p>iii. Cuando el lote tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa, y a una o más vías de categoría local, el lote deberá respetar la asignación de edificabilidad básica en el frente de la vía local y se podrá asignar las edificabilidades que generan mayor aprovechamiento constructivo, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p>	<p>Se reestructura en función del articulado de capacidad de aprovechamiento constructivo, a fin de dar mayor claridad a la Propuesta de Régimen de Suelo. Adicionalmente se hace un reenvío al Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
	<p>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, esta podrá acogerse a la más favorable.</p> <p>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.</p> <p>2. En caso de habilitación de suelo urbano con dos o más edificabilidades, este 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.</p> <p>3. Los predios urbanos y rurales que tengan pendientes negativas que les permita alcanzar un mayor número de pisos a los máximos establecidos por la edificabilidad del Plan de Uso y Gestión de Suelo o planes urbanísticos complementarios, a través de la aplicación de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo o de las condiciones definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se someterán a las siguientes condiciones:</p> <p>a) En predios rurales con pendientes negativas se permitirá alcanzar únicamente un nivel adicional en subsuelo, al establecido por la edificabilidad asignada, sin que este pueda ser utilizado como área habitable.</p> <p>b) En predios urbanos con pendientes negativas se permitirá alcanzar un máximo de dos niveles habitables en subsuelo ubicados por debajo de la planta baja, sin perjuicio de los subsuelos declarados como áreas no computables, de la siguiente manera:</p> <p>i. Los subsuelos que se originen por la aplicación de esta normativa podrán ser utilizados como áreas habitables, siempre y cuando garanticen una adecuada iluminación, asoleamiento, ventilación natural, y cumplan con la normativa aplicable para procesos constructivos.</p> <p>ii. Los subsuelos que garanticen condiciones de habitabilidad en el diseño arquitectónico serán considerados como áreas útiles.</p> <p>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.</p> <p>d) En predios que presenten pendientes hacia quebradas abiertas y que por la pendiente negativa del nivel del terreno permitan la generación de un mayor aprovechamiento, no se permitirán subsuelos habitables</p>	<p>Artículo Innumerado 143.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo en relación a la habilitación de suelo.- En caso de habilitación de suelo en lote urbano con dos o más códigos de edificabilidad, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición aquellos lotes con uso de suelo de protección ecológica, en los cuales se aplicará la edificabilidad asignada a cada una de las áreas del lote, y los predios cuyos Códigos de Edificabilidad y uso de suelo sean susceptibles de ajuste cartográfico, conforme los parámetros establecidos para el efecto en el instructivo correspondiente.</p> <p>Artículo Innumerado 144.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo en pendientes negativas.- Los lotes en suelo urbano y rural que tengan pendientes negativas que les permita edificar pisos por debajo de la planta baja, se acogerán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>En los casos de lotes que contengan dentro de su área o colinden con borde de quebradas y/o uso de suelo de protección ecológica, no se permitirá la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo, ni edificar más de dos (2) pisos habitables por debajo de la planta baja.</p> <p>En caso de existir afectación por amenaza alta y muy alta, el diseño de la edificación estará sujeto a un informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, que determine la viabilidad del proyecto.</p>	<p>Se reestructura en función del articulado de capacidad de aprovechamiento constructivo, a fin de dar mayor claridad a la Propuesta de Régimen de Suelo. Adicionalmente se hace un reenvío al Plan de Uso y Gestión del Suelo. Además se establece las excepciones respecto a los ajustes cartográficos y suelo de protección ecológica.</p> <p>Se reestructura en función del articulado de capacidad de aprovechamiento constructivo, a fin de dar mayor claridad a la Propuesta de Régimen de Suelo. Adicionalmente se hace un reenvío al Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p>
121	<p>Artículo Innumerado 121.- Ocupación provisional.- Los predios particulares podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con la respectiva licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas menores. (...)</p>	<p>Artículo Innumerado 149.- 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. (...)</p>	<p>La ocupación provisional se relaciona con la respectiva LMU.</p>
122	<p>Artículo Innumerado 122.- Gestión de Suelo.- Se entiende por gestión de suelo a la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los instrumentos de planificación, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, y la regulación del mercado del suelo que permita el desarrollo de los objetivos sociales y económicos para la satisfacción de las necesidades de la población, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivadas del desarrollo urbano, en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.</p>	<p>Artículo Innumerado 150.- Gestión de Suelo.- Se entiende por gestión de suelo a la acción y efecto de administrarlo en función de lo establecido en los instrumentos de planificación, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivadas del desarrollo urbano, en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.</p>	<p>Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
123	<p>Artículo Innumerado 123.- Instrumentos de gestión de suelo.- (...) Los instrumentos de gestión de suelo son:</p> <p>(...) 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.</p> <p>a) Reajuste de terrenos b) Integración inmobiliaria c) Fraccionamiento d) Cooperación entre partícipes (...)</p> <p>(...) 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. a) Concesión onerosa de derechos b) Instrumento de financiamiento para rehabilitación patrimonial (...)</p> <p>Se podrán aplicar más de un instrumento de gestión a la vez, de conformidad a lo previsto en este capítulo, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios y los instructivos de aplicación de los instrumentos de gestión del suelo. El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda especificará los parámetros de aplicación e implementación de los instrumentos de gestión de suelo, vía administrativa. (...)</p>	<p>Artículo Innumerado 151.- Instrumentos de gestión de suelo.- Los instrumentos de gestión de suelo, sin perjuicio de que se puedan establecer otros instrumentos de gestión en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, son:</p> <p>(...) 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.</p> <p>a) Reajuste de terrenos b) Integración inmobiliaria c) Fraccionamiento (...)</p> <p>(...) 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. a) Concesión onerosa de derechos (...)</p> <p>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.</p>	<p>- En el Artículo 47.- de la LOOTUGS menciona que "(...) La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen." por lo que se podrán crear más instrumentos de gestión, dependiendo de la necesidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo y del Modelo Territorial Deseado.</p> <p>- Se propone eliminar el instrumento de cooperación entre partícipes del Régimen Administrativo del Suelo, por cuanto ya está previsto en la LOOTUGS, y ni la referida ley ni su reglamento no establecen el alcance y naturaleza del instrumento.</p> <p>- Se eliminó el numeral 4, literal "b) Instrumento de financiamiento para rehabilitación patrimonial", ya que ha sido desarrollado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p>
		<p>Artículo Innumerado 152.- Aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda especificará los parámetros y condiciones de aplicación e implementación de los instrumentos de gestión de suelo, mediante resolución administrativa. Se podrán aplicar más de un instrumento de gestión a la vez.</p> <p>Su aplicación además, está sujeta a las determinaciones del Plan de Uso Gestión de Suelo y de los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen.</p>	<p>Se creó un nuevo artículo especificando la aplicación de los instrumentos de gestión, el cual en la versión de la propuesta del RAS de Junio 2022, el texto se encontraba como un inciso mas en el articulado de los "Instrumentos de Gestión".</p>
124	<p>Artículo Innumerado 124.- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.-</p> <p>(...) 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.</p>	<p>Artículo Innumerado 153.- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.-</p> <p>(...) 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.</p> <p>El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución, definirá los parámetros y metodología para la aplicación del instrumento de reparto equitativo de cargas y beneficios.</p>	<p>Se aumenta el último inciso del articulado, ya que la Disposición Transitoria Décimo Séptima de la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001 - 2021 establece que se desarrollarán las resoluciones e instructivos necesarios para la aplicación de los Instrumentos de Gestión de Suelo.</p>
125	<p>Artículo Innumerado 125.- Beneficios.- Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles a partir de la dotación, desarrollo y/o mejora de los sistemas públicos de soporte o de un nuevo aprovechamiento urbanístico, derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.</p>	<p>Artículo Innumerado 154.- Beneficios.- Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles a partir de la dotación, mejora de los sistemas públicos de soporte, y/o un mayor aprovechamiento urbanístico derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.</p>	<p>Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
126	<p>Artículo Innumerado 126.- Cargas.- Son las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de planes urbanísticos complementarios y unidades de actuación urbanística. Las cesiones obligatorias de suelo y/o equipamientos comunitarios establecidas en el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización; las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales, no se considerarán como cargas.</p>	<p>Artículo Innumerado 155.- Cargas.- Las cargas son las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de instrumentos complementarios de planificación y unidades de actuación urbanística, sin perjuicio de las demás obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, las cuales no se considerarán como cargas.</p>	<p>Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.</p>
127	<p>Artículo Innumerado 127.- Cargas generales.- Son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales y otros instrumentos del planeamiento urbanístico, correspondientes al costo de infraestructura principal vial y de los sistemas públicos de soporte.</p> <p>Las cargas generales se conectan con infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística. El costo de las cargas generales será asumido por la unidad de actuación urbanística y/o el plan parcial en proporción a los beneficios asignados y su diferencia se someterá al régimen impositivo general. Dentro de las cargas generales se puede considerar tanto el suelo como el costo de construcción. (...)</p> <p>Dentro de las cargas generales se encuentran:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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). 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. Infraestructura verde. El suelo y la construcción del sistema de espacio público que incluye: <ol style="list-style-type: none"> Red de parques: parque metropolitano ecológico, parque metropolitano urbano, parque de ciudad, parque lineal de escala metropolitana. Red de plazas: plaza mayor y central. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico del plan y en las propuestas de planes urbanísticos complementarios que se justifiquen por sus características particulares cuando así lo considere la propuesta. 	<p>Artículo Innumerado 156.- Cargas generales.- Las cargas generales son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales y otros planes urbanísticos complementarios, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y de los sistemas públicos de soporte.</p> <p>Las cargas generales se conectan con la red de infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística y benefician tanto a los propietarios que forman parte de la unidad de actuación urbanística como a aquellos que están por fuera de ella.</p> <p>Dentro de las cargas generales se consideran tanto el suelo como el costo de construcción de la infraestructura principal.</p> <p>El costo de las cargas generales será asumido por la o las unidades de actuación urbanística y/o el plan parcial en proporción a los beneficios asignados y su diferencia será financiada por el resto de beneficiarios, de conformidad al régimen impositivo general. (...)</p>	<p>Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.</p> <p>En lo que respecta al párrafo de cargas generales, se lo redacta de manera que no se excluyan las cargas generales que puedan surgir del planteamiento del instrumento complementario de planificación.</p>
		<p>Artículo Innumerado 157.- Tipos de cargas generales.- Dentro de las cargas generales se encuentran:</p> <ol style="list-style-type: none"> Las redes principales de servicios públicos y redes de infraestructura, de conformidad a la normativa nacional y metropolitana vigente, que incluye tanto el suelo, como el costo de construcción. El suelo y la construcción de la infraestructura vial principal, de conformidad a la normativa vigente, y otras infraestructuras de los sistemas de transporte masivo y de movilidad activa de interés general. El suelo y construcción de equipamientos que se propongan en el plan parcial. El suelo y la construcción del sistema de espacio público en relación a la escala del plan parcial, además de los siguientes casos: <ol style="list-style-type: none"> Red de parques: parque metropolitano ecológico, parque metropolitano urbano, parque de ciudad, parque lineal de escala metropolitana. Red de plazas: plazas centrales y menores. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y en la propuesta del plan parcial. 	<p>Se creó un nuevo artículo especificando los tipos de cargas generales, el cual en la versión de la propuesta del RAS de Junio 2022, el texto se encontraba como un inciso mas en el articulado de "Cargas generales".</p> <p>Adicionalmente, se reestructuro los tipos de cargas generales, basados en la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
128	<p>Artículo Innumerado 128.- Cargas locales.- Son aquellas cargas establecidas en los planes parciales y/o unidades de actuación urbanística. Corresponde a las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo que son necesarias para la planes urbanísticos complementarios y unidades de actuación urbanística que se prevé para la unidad de actuación urbanística en el plan parcial o las definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y cuyo beneficio es particular para los propietarios que están dentro de una unidad de actuación urbanística, y por tanto se distribuye entre ellos.</p> <p>Las cesiones obligatorias de suelo establecidas en el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización no se considerarán como cargas locales.</p> <p>Dentro de las cargas locales se encuentran:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo Innumerado 158.- Cargas locales.- Las cargas locales son aquellas cargas establecidas en los planes parciales y/o unidades de actuación urbanística. Corresponde a las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo que son necesarias para la aplicación de los planes urbanísticos complementarios y la gestión de las unidades de actuación urbanística, definidas en el plan parcial o en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y cuyo beneficio es particular y se distribuye para los propietarios que están dentro de una unidad de actuación urbanística.</p> <p>Las cesiones obligatorias de suelo y obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente no se considerarán como cargas locales.</p> <p>Artículo Innumerado 159.- Tipos de cargas locales.- Se consideran cargas locales las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El suelo y la construcción de la infraestructura vial local conforme lo establecido en la normativa vigente. 2. El suelo y la construcción del sistema de espacio público en relación a la escala de la unidad de actuación urbanística. 3. Las redes principales de servicios públicos y redes de infraestructura, de conformidad a la normativa nacional y metropolitana vigente. 4. Suelo para equipamientos, que se propongan en la unidad de actuación urbanística. 5. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y en la propuesta del plan parcial. 	<p>Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.</p> <p>Se creó un artículo específico para los tipos de cargas locales.</p> <p>Adicionalmente, se reestructuró los tipos de cargas locales en función de la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>
129	<p>Artículo Innumerado 129.- Cálculo de cargas y beneficios.- Para el cálculo de beneficios generados por la asignación del mayor aprovechamiento del suelo a través de la transformación de la clasificación del suelo, la modificación del uso del suelo, el cambio de lote mínimo en el código de edificabilidad y/o el incremento de edificabilidad se utilizará la fórmula de la concesión onerosa de derechos establecida en la Sección 4 del anexo No. 01 “De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos” del presente Título.</p> <p>Para el cálculo de las cargas, se utilizarán los precios unitarios determinados por la empresa pública metropolitana encargada de la movilidad y obras públicas, y/o fuentes oficiales nacionales o metropolitanas.</p> <p>El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución, definirá los parámetros y metodología para la aplicación del instrumento de reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará el cálculo general de cargas y beneficios en la formulación de planes parciales. La definición específica de las cargas y beneficios resultantes de la gestión de una unidad de actuación urbanística, estará a cargo del Operador Urbano.</p>	<p>Artículo Innumerado 160.- Cálculo de beneficios.- Para el cálculo de beneficios se utilizará la fórmula establecida en el anexo No. 01 “De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios” del presente Título.</p> <p>Artículo Innumerado 161.- Cálculo de cargas.- Para el cálculo de las cargas, se utilizarán los precios unitarios determinados por las entidades competentes en función del ámbito de la intervención de la obra a ejecutarse, y/o el valor catastral del suelo.</p> <p>Artículo Innumerado 162.- El cálculo de las cargas y beneficios.- En la formulación de planes parciales, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la estimación económica de las cargas y beneficios.</p> <p>El cálculo de las cargas y beneficios resultantes de la gestión de una unidad de actuación urbanística, estará a cargo del órgano encargado de la operación urbana.</p>	<p>Se dividió en tres diferentes artículos: 1) sobre el cálculo de las cargas, 2) sobre el cálculo de los beneficios y 3) sobre el responsable del cálculo de las cargas y beneficios.</p> <p>El artículo propuesto hace referencia al anexo No. 01 de la propuesta del RAS, el cual especifica de manera mas detallada el cálculo de los beneficios.</p> <p>En lo que se refiere a los precios unitarios, se propone que para el cálculo de las cargas se utilizarán los precios determinados por las entidades competentes en función del ámbito de la intervención de la obra a ejecutarse, y/o el valor catastral del suelo.</p>

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
130	<p>Artículo Innumerado 130.- Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.- Con el fin de garantizar el desarrollo eficiente y la implementación adecuada de los planes urbanísticos complementarios o de las unidades de actuación urbanística, el o los propietarios de cada inmueble que forme parte de dichos planes o unidades deberán realizar el pago de las obligaciones consideradas como cargas que le corresponden.</p> <p>El valor de pago por concepto de cargas será determinado en la resolución que apruebe las Unidades de Actuación Urbanística, y podrá realizarse a través de:</p> <p>a) Valor de carga urbana: se aplicará para el cobro de los valores derivados de los beneficios generados por la planificación urbana y/o los sistemas públicos de soporte, en la aplicación del instrumento de distribución equitativa de cargas y beneficios. (...) Se aplicará el cobro a través de contribución especial de mejoras, en los casos previstos en la normativa metropolitana vigente.</p>	<p>Artículo Innumerado 163.- Del pago de las cargas.- El o los propietarios de cada inmueble que forme parte de los planes parciales o unidades de actuación urbanística, deberán realizar el pago de las obligaciones consideradas como cargas que le corresponden.</p> <p>El valor de pago por concepto de cargas podrá realizarse a través de:</p> <p>a) Valor de carga urbana: se aplicará para el cobro de los valores de las cargas, producto de los beneficios generados por la planificación urbana y/o los sistemas públicos de soporte, en la aplicación del instrumento de distribución equitativa de cargas y beneficios. (...)</p> <p>La contribución especial de mejoras se aplicará en los casos previstos en la normativa metropolitana vigente.</p>	<p>Se cambia el nombre del articulado a "Del pago de las cargas", refiriéndose al instrumento de gestión del reparto equitativo de cargas y beneficios .</p> <p>Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.</p>
131	<p>Artículo Innumerado 131.- Formas de pago del valor de la carga urbana .- Los pagos por valor de carga urbana se podrán realizar en monetario a través del pago de contado o cronograma de pagos; o, en especie como:</p> <p>a) Suelo, b) Suelo urbanizado, c) Vivienda de interés social, d) Equipamientos de servicios sociales y públicos, o e) Infraestructura.</p> <p>Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas contempladas en la normativa nacional y metropolitana vigente, ni pueden confundirse con estas. En caso de que el cumplimiento de obligaciones por cargas sea en especie, se podrá efectuar un convenio o acuerdo, celebrado entre los propietarios de los predios vinculados a los instrumentos complementarios de planificación y los de gestión con el Operador Urbano, se determinará la forma de desarrollo, los cronogramas de ejecución, los medios de pago de las obligaciones. Asimismo, se determinarán los instrumentos jurídicos que posibiliten su desarrollo o que faciliten el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.</p> <p>El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda definirá los parámetros y procedimientos para las formas de pago del valor de la carga urbana.</p> <p>En caso de pago por cronograma o en especie por la aplicación del instrumento de cargas y beneficios se seguirá el mismo procedimiento para el pago establecido para la concesión onerosa de derechos, y se rendirán las garantías respectivas.</p>	<p>Artículo Innumerado 164.- Formas de pago de la carga urbana .- Los pagos por valor de carga urbana se podrán realizar en monetario a través del pago de contado, cronograma de pagos o, en especie.</p> <p>La forma de pago estará aprobada en el modelo de gestión y financiamiento de la unidad de actuación urbanística. El órgano encargado de la operación urbana, definirá las condiciones y procedimientos para el pago del valor de las cargas establecidas.</p> <p>Artículo Innumerado 165.- Pago en especie de la carga urbana.- El pago en especie de las cargas podrá realizarse mediante:</p> <p>a) Suelo, b) Suelo urbanizado, c) Proyectos construidos exclusivamente para vivienda de interés social, d) Equipamientos de servicios sociales y públicos, o e) Sistemas públicos de soporte.</p> <p>Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones, ni de las obligaciones urbanísticas contempladas en la normativa nacional y metropolitana vigente, ni pueden confundirse con estas. En estos casos, el pago en especie deberá realizarse dentro del área de la unidad de actuación urbanística.</p>	<p>Se dividió en dos artículos, el primero para mencionar de manera general las formas de pago de la carga urbana, y el segundo o en el que se detallan la forma de pago en especie de la carga urbana, para un mejor entendimiento.</p> <p>Adicionalmente, se aclara las formas de pago de las cargas urbanas y se especifica que el órgano encargado de la operación urbana es el que define los procedimientos para el pago del valor.</p> <p>Se dividió en dos artículos, el primero para mencionar de manera general las formas de pago de la carga urbana, y el segundo o en el que se detallan la forma de pago en especie de la carga urbana, para un mejor entendimiento.</p> <p>Adicionalmente, se aclara las formas de pago de las cargas urbanas y se especifica que el órgano encargado de la operación urbana es el que define los procedimientos para el pago del valor.</p>
132	<p>Artículo Innumerado 132.- Responsable de la gestión urbana e inmobiliaria para el reparto equitativo de las cargas y beneficios.- Para los procesos de distribución o reparto equitativo de cargas y beneficios, el operador urbano será el órgano responsable de llevar a cabo y garantizará la ejecución de los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.</p>	<p>Artículo Innumerado 166.- Responsable del reparto equitativo de las cargas y beneficios.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de gestionar y garantizar el cumplimiento, la distribución y el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p>	<p>Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.</p>

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
133	<p>Artículo Innumerado 133.- Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo o un plan parcial que las defina. Determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad de los sistemas públicos de soporte y la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>Las unidades de actuación urbanística serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación de suelo con el objetivo de promover su uso racional, el cumplimiento de las normas urbanísticas, la implementación de los sistemas públicos de soporte, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>Las unidades de actuación urbanística deberán asegurar el desarrollo de los objetivos, disposiciones generales y criterios establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios.</p>	<p>Artículo Innumerado 167.- Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el plan parcial.</p> <p>Las unidades de actuación urbanística serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación de suelo con el objetivo de promover su uso racional, el cumplimiento de las normas urbanísticas, la implementación de los sistemas públicos de soporte, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>Las unidades de actuación urbanística deberán asegurar el desarrollo de los objetivos, disposiciones generales y criterios establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios.</p>	<p>Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.</p>
134	<p>Artículo Innumerado 134.- Iniciativa de las Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística en planes parciales podrán ser motivadas por:</p> <p>a) La administración pública;</p> <p>b) Los propietarios del suelo incluidos en el plan parcial;</p> <p>c) La persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.</p> <p>Las unidades de actuación urbanística en el Plan de Uso y Gestión de Suelo serán motivadas por la administración pública.</p>	<p>Artículo Innumerado 168.- Iniciativa de las Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, podrán ser motivadas por:</p> <p>a) La administración pública;</p> <p>b) Los propietarios del suelo incluidos en el plan parcial;</p> <p>c) Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.</p>	<p>Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.</p>
135	<p>Artículo Innumerado 135.- Obligaciones de los propietarios del suelo en una Unidad de Actuación Urbanística.- Los propietarios de suelo que conforman una unidad de actuación urbanística aprobada, estarán obligados a realizar las siguientes acciones, en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda y según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artículo Innumerado 170.- Derecho y obligaciones y derechos de los propietarios del suelo en una Unidad de Actuación Urbanística.- Los propietarios de suelo que conforman una unidad de actuación urbanística aprobada, tendrán las obligaciones y derechos establecidos en la normativa nacional vigente y metropolitana vigente.</p>	<p>Se sintetiza el contenido del artículo por encontrarse en la LOOTUGS.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
136	<p>Artículo Innumerado 136.- Derechos de los propietarios de suelo de una Unidad de Actuación Urbanística.- Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado, de acuerdo con el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p>	<p>Artículo Innumerado 170.- Derecho y obligaciones y derechos de los propietarios del suelo en una Unidad de Actuación Urbanística.- Los propietarios de suelo que conforman una unidad de actuación urbanística aprobada, tendrán las obligaciones y derechos establecidos en la normativa nacional vigente y metropolitana vigente.</p>	<p>Se sintetiza el contenido del artículo por encontrarse en la LOOTUGS.</p>
137	<p>Artículo Innumerado 137.- De la delimitación de las unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas espacialmente por uno o varios lotes en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en el plan parcial, con el objetivo de desarrollar un proyecto urbanístico que contemple, de manera obligatoria, la aplicación general del reparto equitativo de cargas y beneficios y demás instrumentos de gestión de suelo y financiamiento del desarrollo urbano.</p> <p>Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en el Plan de Uso y Gestión del suelo o en el plan parcial.</p> <p>Las unidades de actuación urbanística en los planes parciales de regularización prioritaria serán delimitadas por la unidad técnica responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.</p>	<p>Artículo Innumerado 169.- De la delimitación de las unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas espacialmente por uno o varios lotes en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en el plan parcial, con el objetivo de desarrollar un proyecto urbanístico para el reparto equitativo de cargas y beneficios y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo.</p> <p>Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda en el Plan de Uso y Gestión del suelo o en plan parcial.</p> <p>Las unidades de actuación urbanística en los planes parciales de regularización prioritaria serán delimitadas por la unidad técnica encargada de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.</p>	<p>Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.</p>
138	<p>Artículo Innumerado 138.- Contenido de la delimitación de unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas en la formulación o actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo o en planes parciales estableciendo, como mínimo los siguientes aspectos:</p> <p>a) Definir el ámbito espacial de las unidades de actuación urbanística en el plan para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.</p> <p>b) Establecer las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística a fin de asegurar la funcionalidad de los sistemas públicos de soporte para determinar la norma urbanística que será aprobada en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en el plan parcial.</p> <p>c) Informar y concertar la propuesta de delimitación a los propietarios de suelo.</p> <p>La delimitación y el planteamiento general del modelo de gestión de las unidades de actuación urbanística se realizará de acuerdo al instructivo formulado para el efecto.</p>	<p>Artículo Innumerado 171.- Contenido de la delimitación de unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas en la formulación o actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo o en planes parciales, estableciendo, como mínimo, los siguientes aspectos:</p> <p>a) La definición del ámbito espacial de las unidades de actuación urbanística para la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo que correspondan.</p> <p>b) La estimación económica de las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística en función de las necesidades y objetivos de la planificación, para la asignación de norma urbanística.</p> <p>La delimitación, el modelo de gestión y la ejecución de las unidades de actuación urbanística se realizará de acuerdo al instructivo establecido para el efecto.</p>	<p>Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo. La delimitación de las unidades de actuación urbanística se realizarán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en el plan parcial. Para la asignación normativa será necesario la estimación de las cargas y beneficios en función de las necesidades de planificación. Se eliminó el aspecto de informar y concertar debido a que para el desarrollo de los planes urbanísticos complementarios se requiere incorporar la participación.</p>
139	<p>Artículo Innumerado 139.- Aprobación de la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.-</p>	<p>Artículo Innumerado 172.- Aprobación de la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.-</p>	<p>No se modificó el texto.</p>
140	<p>Artículo Innumerado 140.- Del registro de observación en el Informe de Regulación Metropolitana.- Una vez aprobada la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial, se incluirá una observación en el informe de regulación metropolitana de los predios que son parte de la unidad de actuación urbanística.</p>	<p>Artículo eliminado</p>	<p>El contenido del artículo eliminado está implícito en el artículo sobre la afectación para la obtención de licencias metropolitanas urbanísticas.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
141	<p>Artículo Innumerado 141.- Afectaciones a la habilitación de suelo o construcción.- Los lotes que se encuentren dentro de una unidad de actuación urbanística aprobada en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o en un plan parcial, no podrán obtener una licencia de habilitación de suelo (LMU10) previo a la emisión de la resolución administrativa que aprueba el proyecto urbanístico y el modelo de gestión de dicha unidad.</p> <p>Los predios en los lotes que se encuentren dentro de una unidad de actuación urbanística, previo a la emisión de la resolución administrativa que aprueba dicha unidad, podrán obtener una licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas menores (LMU20).</p> <p>La ordenanza que apruebe la delimitación de las unidades de actuación urbanística, definirá los plazos para la expedición de la o las resoluciones administrativas que aprueben dichas unidades. En el caso de incumplimiento de los plazos determinados para la expedición de la o las resoluciones administrativas que aprueben las unidades de actuación urbanística, el órgano metropolitano que haya motivado la ordenanza del plan promoverá una reforma a dicha ordenanza para viabilizar la obtención de una licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas mayores (LMU20).</p> <p>Una vez aprobada la resolución administrativa de la unidad de actuación urbanística, los lotes que se encuentren dentro de dicha unidad, podrán obtener las licencias metropolitanas de habilitación v/o edificación en cumplimiento de la norma urbanística asignada.</p>	<p>Artículo Innumerado 173.- De la afectación para la obtención de licencias metropolitanas urbanísticas.- Una vez aprobada la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial, los predios que hayan sido delimitados dentro de una unidad de actuación urbanística serán afectados con el impedimento de obtención de licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación de suelo LMU (10) y de edificación LMU (20) en el informe de regulación metropolitana, hasta la emisión de la resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística.</p> <p>Los lotes que se encuentren dentro de una unidad de actuación urbanística podrán obtener únicamente la licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas menores LMU (20).</p> <p>En el caso de que se efectúe una transferencia de dominio de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística, el o los nuevos propietarios adquieren, las condiciones, afectaciones y obligaciones de la unidad de actuación urbanística.</p>	<p>Se realizan cambios en este artículo. La delimitación de las unidades de actuación urbanística se realizarán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o plan parcial. Una vez que el plan parcial se apruebe, los predios que forman parte de esa unidad de actuación no podrán habilitar el suelo hasta la emisión de la resolución administrativa que la aprueba. Los dueños de los predios sólo podrán habilitar el suelo para intervenciones constructivas menores. De esta manera se asegura que el desarrollo urbanístico planteado para esas zonas se realice de acuerdo a lo determinado en la planificación territorial del distrito.</p>
142	<p>Artículo Innumerado 142.- De la gestión de las Unidades de Actuación Urbanística.- La gestión de las unidades de actuación urbanística corresponde a la coordinación y propuesta del proyecto urbanístico, la aplicación de instrumentos de gestión, el modelo de financiamiento, y demás obligaciones que permitirán alcanzar los objetivos y el cumplimiento de la norma de aprovechamiento urbanístico asignado por el plan que las delimita.</p>	<p>Artículo Innumerado 174.- De la gestión de las Unidades de Actuación Urbanística.- La gestión de las unidades de actuación urbanística corresponde al desarrollo de la propuesta del proyecto urbanístico, del modelo de financiamiento y gestión, aplicación de instrumentos de gestión del suelo, a fin de alcanzar los objetivos de planificación. Las unidades de actuación urbanística serán gestionadas por el órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el proponente de la unidad. El órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el órgano encargado de la secretaría, de territorio, hábitat y vivienda, emitirá el instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística.</p>	<p>Se unifican los artículos 142 y 143 en uno solo, en donde se determina la gestión de las unidades de actuación urbanística y su responsable. Adicionalmente se indica que se emitirá el instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística y sus responsables.</p>
143	<p>Artículo Innumerado 143.- Del gestor de las Unidades de Actuación Urbanística.- Una vez sancionada la ordenanza que aprueba el plan que delimita las unidades de actuación urbanística, éstas serán gestionadas por el operador urbano en coordinación con el proponente de la unidad, sea una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación, quienes deberán elaborar el proyecto urbanístico, en función del aprovechamiento, los instrumentos de gestión y modelo de financiamiento, que asegurará el funcionamiento de la unidad. En caso que el proyecto urbanístico contemple variaciones del valor de las cargas con respecto a las determinadas en el plan parcial, el operador urbano garantizará la recuperación de dichos valores a través de la aplicación de instrumentos de gestión de suelo y financiamiento del desarrollo urbano.</p>	<p>Se elimina este artículo, ya que se unifican los Art. 142 y 143</p>	<p>Se unifican los artículos 142 y 143 en uno solo, en donde se determina la gestión de las unidades de actuación urbanística y su responsable. Adicionalmente se indica que se emitirá el instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística y sus responsables.</p>

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
144	<p>Artículo Innumerado 144.- De la adhesión de los propietarios del suelo en la Unidad de Actuación Urbanística.- Los propietarios de al menos el 51% de la superficie de los lotes incluidos en la unidad de actuación urbanística deberán manifestar su adhesión a la unidad a través de una declaración juramentada elevada a escritura pública.</p> <p>Los propietarios que no hayan manifestado su conformidad en la delimitación de la unidad de actuación urbanística, podrán adherirse hasta la emisión de resolución administrativa que la aprueba. Caso contrario, una vez aprobada la resolución administrativa, los propietarios adheridos podrán solicitar al operador urbano, que se inicie el proceso de enajenación forzosa mediante subasta pública de los predios cuyos propietarios no manifestaron su conformidad.</p> <p>En el caso de que se efectúe una transferencia de dominio posterior a la declaración juramentada, el o los nuevos propietarios adquieren, con el suelo, la condiciones y obligaciones de adhesión a la unidad de actuación urbanística.</p>	<p>Artículo Innumerado 175.- De la conformidad de los propietarios del suelo en la Unidad de Actuación Urbanística.- Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación urbanística deberán manifestar su conformidad a la iniciativa los que sean titulares de al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie de la unidad a través de una declaración juramentada.</p> <p>Los propietarios que no hayan manifestado su conformidad en la delimitación de la unidad de actuación urbanística, podrán adherirse hasta la emisión de resolución administrativa que la aprueba a través de una declaración juramentada. Caso contrario, una vez aprobada la resolución administrativa, los propietarios adheridos podrán solicitar al órgano encargado de la operación urbana, que proceda con el proceso de enajenación forzosa mediante subasta pública de los predios cuyos propietarios no manifestaron su conformidad.</p> <p>El procedimiento para la enajenación forzosa será emitido por el órgano encargado de la operación urbana mediante resolución.</p>	<p>Se cambia el título del artículo, se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo. Adicionalmente se indica que se emitirá una resolución para detallar el procedimiento a seguir al respecto de la enajenación forzosa por el órgano responsable de la operación urbana.</p>
145	<p>Artículo Innumerado 145.- Aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística serán aprobadas por la máxima autoridad administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o su delegado, a través de una resolución administrativa.</p> <p>Para la aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística el operador urbano remitirá a la máxima autoridad el informe preceptivo que deberá contener:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Proyecto urbanístico, 2. Aplicación de los instrumentos de gestión del suelo, 3. Modelo de financiamiento, 4. Conformación de la figura asociativa en el caso de ser necesario. 5. Declaración juramentada de al menos el 51% de los propietarios de la superficie del suelo, 6. Modalidades de pago de las cargas y beneficios urbanísticos. 7. Otras obligaciones o plazos determinados por la operación urbanística. 8. Otros que se establezcan en el instructivo de unidades de actuación urbanística elaborado para el efecto. 	<p>Artículo Innumerado 176.- Aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística serán aprobadas por la máxima autoridad administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o su delegado, a través de una resolución administrativa, para lo cual el órgano encargado de la operación urbana remitirá un informe conforme lo establecido en el instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística.</p> <p>Una vez aprobada la unidad de actuación urbanística, los lotes que se encuentren dentro de la misma, podrán obtener las licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación LMU (10) y/o edificación LMU (20) en cumplimiento con el proyecto urbanístico y la norma urbanística asignada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el plan parcial.</p> <p>Además, el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda registrará, en caso de existir, las respectivas afectaciones en el informe de regulación metropolitana.</p> <p>Artículo Innumerado 176.- Del proyecto urbanístico en las Unidades de Actuación Urbanística.- El proponente de la Unidad de Actuación Urbanística será el encargado de elaborar el proyecto urbanístico, en función de lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o plan parcial.</p> <p>En caso que el proyecto urbanístico contemple variaciones del valor de las cargas con respecto a las determinadas en el plan parcial, el órgano encargado de la operación urbana garantizará el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p>	<p>Se establecen condiciones generales para la aprobación de UAU, a fin de que sea el instructivo correspondiente el que determine las condiciones específicas y requisitos para la emisión de la resolución que apruebas las unidades. Se especifican las competencias relacionadas al órgano encargado de la operación urbana, y la especificación respecto de obtención de licencias del proyecto aprobado.</p>
146	<p>Artículo Innumerado 146.- De la aprobación de las unidades de actuación urbanística en planes parciales de regularización prioritaria.- Las unidades de actuación urbanística determinadas en planes parciales de regularización prioritaria, serán aprobadas en la ordenanza del plan parcial y contendrán lo dispuesto en los artículos de la delimitación y aprobación de las unidades de actuación urbanística del presente parágrafo y lo dispuesto en el instructivo de planes parciales de regularización prioritaria desarrollado para el efecto.</p>	<p>Artículo Innumerado 177.- De la aprobación de las unidades de actuación urbanística en planes parciales de regularización prioritaria.- Las unidades de actuación urbanística determinadas en planes parciales de regularización prioritaria, serán aprobadas en la ordenanza del plan parcial en cumplimiento con las disposiciones del presente parágrafo y el instructivo de planes parciales de regularización prioritaria desarrollado para el efecto.</p>	<p>Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
	No existe	<p>Artículo innumerado 178.- Del proyecto urbanístico en las Unidades de Actuación Urbanística.- El proponente de la Unidad de Actuación Urbanística será el encargado de elaborar el proyecto urbanístico, en función de lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o plan parcial.</p> <p>En caso que el proyecto urbanístico contemple variaciones del valor de las cargas con respecto a las determinadas en el plan parcial, el órgano encargado de la operación urbana garantizará el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p>	Se incluye este artículo para establecer las competencias metropolitanas para la formulación de los proyectos urbanísticos dentro de las unidades de actuación urbanística.
147	<p>Artículo Innumerado 147.- Ejecución de las unidades de actuación urbanística.- Una vez emitida la resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística se inicia el proceso de ejecución, que consiste en la notificación a los propietarios, el registro de la afectación a los lotes en el informe de regulación metropolitana, la inscripción de cargas en el registro de propiedad, el pago de obligaciones, la obtención de licencias y la observancia al cumplimiento de las obligaciones adquiridas en la unidad de actuación urbanística.</p>	<p>Artículo Innumerado 181.- Ejecución de las unidades de actuación urbanística.- La ejecución de las unidades de actuación urbanística consiste en el desarrollo del proyecto urbanístico, la obtención de licencias y en general, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en la unidad de actuación urbanística.</p> <p>La resolución que aprueba las unidades de actuación urbanística establecerá el plazo para la ejecución y cumplimiento de las cargas urbanísticas.</p>	Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.
148	<p>Artículo Innumerado 148.- Notificación a los propietarios de los lotes que conforman la unidad de actuación urbanística.- El operador urbano en coordinación con la administración zonal correspondiente notificará a los propietarios de los predios dentro de la unidad de actuación urbanística, la resolución administrativa que la aprueba. La notificación se realizará de conformidad a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.</p>	<p>Artículo Innumerado 179.- Notificación a los propietarios de los lotes que conforman la unidad de actuación urbanística.- El órgano encargado de la operación urbana en coordinación con la administración zonal correspondiente notificará a los propietarios de los predios dentro de la unidad de actuación urbanística, la resolución administrativa que la aprueba. La notificación se realizará de conformidad a lo establecido en la normativa nacional vigente.</p>	Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.
149	<p>Artículo Innumerado 149.- Registro de la afectación a los lotes en el IRM.- La entidad administrativa que emita la resolución de aprobación de las unidades de actuación urbanística, solicitará al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda el registro de la afectación en el informe regulación metropolitana.</p>	Se elimina este artículo.	Se elimina el artículo en razón de que se indica que las afectaciones se registrarán en el IRM en los artículos 171 y 172, correspondientes a afectaciones para la obtención de licencias metropolitanas y a la aprobación de las unidades de actuación urbanística.
150	<p>Artículo Innumerado 150.- Inscripción en el Registro de la Propiedad.- La entidad administrativa que emita la resolución de aprobación de las unidades de actuación urbanística, solicitará al Registro de la Propiedad la inscripción de las cargas de los predios de las unidades de actuación urbanística aprobadas en la resolución administrativa a efectos de su constancia en el certificado de gravámenes durante la vigencia de la misma. La inscripción de las cargas se levantará cuando se haya cumplido con las obligaciones de las cargas urbanísticas determinadas en la resolución de aprobación de la unidad de actuación urbanística.</p>	<p>Artículo Innumerado 180.- Inscripción en el Registro de la Propiedad.- La entidad administrativa que emite la resolución de aprobación de las unidades de actuación urbanística, solicitará al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la inscripción de las cargas urbanísticas de los predios que la conforman.</p> <p>La referida inscripción será cancelada cuando se haya cumplido con las obligaciones de las cargas urbanísticas determinadas en la resolución de aprobación de la unidad de actuación urbanística.</p>	Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
151	<p>Artículo Innumerado 151.- De la enajenación forzosa del suelo en la unidades de actuación urbanística.- En caso que los propietarios minoritarios no se adhieran a la unidad de actuación urbanística, los propietarios de la superficie mayoritaria de la unidad de actuación urbanística podrán solicitar al operador urbano que proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alicuotas o derechos y acciones del bien o bienes de cuyos propietarios no se adhieran a la unidad de actuación urbanística.</p> <p>El operador urbano mediante resolución motivada ordenará la enajenación forzosa a través de subasta pública de los inmuebles en los términos previstos en el párrafo precedente. Esta resolución deberá ser notificada al o los propietarios de los inmuebles de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo por el operador urbano en coordinación con la correspondiente administración zonal.</p> <p>El operador urbano notificará el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa de los inmuebles correspondientes, a las siguientes instituciones:</p> <p>a) Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir dicha afectación en los inmuebles correspondientes y la prohibición de enajenarlos.</p> <p>b) Órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para la respectiva inscripción y la afectación en el Informe de Regulación Metropolitana.</p> <p>Durante el período desde la emisión de la resolución de enajenación forzosa hasta el perfeccionamiento de la transferencia.</p>	Se elimina este artículo.	Se elimina ya que se emitirá una resolución para detallar el procedimiento a seguir al respecto de la enajenación forzosa por el órgano responsable de la operación urbana.
152	<p>Artículo Innumerado 152.- Licenciamiento de las Unidades de Actuación Urbanística.- Una vez emitida la resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística, el o los propietarios podrán solicitar la emisión de la licencia metropolitana urbanística para la habilitación del suelo (LMU10) y las licencias metropolitanas urbanísticas de edificación (LMU20).</p>	Se elimina	Se elimina ya que en este texto se detalla en el Art. 174
153	<p>Artículo Innumerado 153.- Pago de las obligaciones urbanísticas.- El pago de las obligaciones urbanísticas constituye el acto mediante el cual, el o los propietarios del suelo cumplen con las obligaciones urbanísticas derivadas de la aprobación de las unidades de actuación urbanística, para lo cual se deberá observar lo dispuesto en la distribución equitativa de cargas y beneficios detallada en el presente instrumento.</p>	<p>Artículo Innumerado 182.- Pago de cargas urbanísticas.- El pago de las cargas urbanísticas constituye el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de la aprobación de las unidades de actuación urbanística, para lo cual se deberá observar lo dispuesto en la distribución equitativa de cargas y beneficios detallada en el presente instrumento.</p>	Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.
154	<p>Artículo Innumerado 154.- Vigencia de las Unidades de Actuación Urbanística aprobadas.- Las unidades de actuación urbanística estarán vigentes durante el plazo previsto en la Resolución Administrativa que las aprueba.</p>	Se elimina este artículo.	En el Art. 179 se indica que la resolución que aprueba las unidades de actuación urbanística establecerá el plazo para la ejecución y cumplimiento de las cargas urbanísticas.
155	<p>Artículo Innumerado 155.- Seguimiento del cumplimiento de las obligaciones de la unidad de actuación urbanística.- En función de los plazos establecidos en la resolución administrativa que aprueba las unidades de actuación urbanística, el operador urbano realizará el seguimiento del cumplimiento de las obligaciones establecidas.</p>	<p>Artículo Innumerado 183.- Seguimiento del cumplimiento de las obligaciones de la unidad de actuación urbanística.- En función de los plazos establecidos en la resolución administrativa que aprueba las unidades de actuación urbanística, el órgano encargado de la operación urbana realizará el seguimiento del cumplimiento de las obligaciones establecidas.</p>	Se mantiene igual, solo cambia el nombre de "operador urbano" por "el órgano encargado de la operación urbana".

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
156	<p>Artículo Innumerado 156.- De la transferencia de dominio a la administración metropolitana y el reparto entre propietarios.- Una vez emitida la licencia metropolitana urbanística para la habilitación del suelo (LMU10), los propietarios deberán realizar:</p> <p>1. La transferencia de dominio a la administración metropolitana del suelo de las cesiones de suelo, sean estas por el cumplimiento de las cesiones obligatorias establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización o de cesiones resultantes de las cargas urbanísticas establecidas en el plan parcial y en la gestión de las unidades de actuación urbanística.</p> <p>2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes. El presente reparto no podrá efectuarse hasta que se haya transferido la totalidad del suelo establecido en el numeral precedente.</p> <p>3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.</p>	Se elimina	Se elimina en razón de que se encuentra detallado en el Art. 59 de la LOOTUGS.
157	<p>Artículo Innumerado 157.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.-</p>	<p>Artículo Innumerado 184.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.- No se modifica</p>	No se modifica
158	<p>Artículo Innumerado 158.- Reajuste de terrenos.- (...) El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda mediante resolución administrativa establecerá las condiciones y lineamientos para la aplicación de este instrumento.</p>	<p>Artículo Innumerado 185.- Reajuste de terrenos.- (...) El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda mediante resolución administrativa establecerá los parámetros y procedimiento para la aplicación de este instrumento.</p>	Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.
159	<p>Artículo Innumerado 159.- Ámbito de aplicación.- Se aplicará en lotes privados y/o públicos, que formen parte de un plan parcial y de una unidad de actuación urbanística, y que requieran de una nueva configuración predial.</p>	<p>Artículo Innumerado 186.- Ámbito de aplicación.- Se aplicará en lotes privados y/o públicos, que formen parte de una unidad de actuación urbanística, y que requieran de una nueva configuración predial.</p>	El reajuste de terrenos se realiza en una unidad de actuación urbanística en función de lo que establecen los artículos 49 y 55 de la LOOTUGS.
160	<p>Artículo Innumerado 160.- Aplicación del reajuste de terrenos.- (...) Previo a la obtención de la licencia metropolitana urbanística en la administración zonal correspondiente, el administrado deberá cumplir con las cargas establecidas en dicha resolución. Una vez obtenida la licencia, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.</p>	<p>Artículo Innumerado 187.- Aplicación del reajuste de terrenos.- (...) Una vez obtenida la licencia metropolitana urbanística (LMU 10) en la administración zonal correspondiente, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y se procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano</p>	El procedimiento para el cumplimiento de las cargas está previsto en el acápite sobre unidades de actuación urbanística, ya que el reajuste de terrenos no puede realizarse fuera de una de ellas. Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.
161	<p>Artículo Innumerado 161.- Integración inmobiliaria.- La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área, a través de la unión de dos o más lotes públicos y/o privados, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico.</p> <p>Los administrados que apliquen a este instrumento dentro de una unidad de actuación urbanística recibirán beneficios urbanísticos, los mismos que se detallarán en la resolución de aprobación de la unidad de actuación urbanística.</p>	<p>Artículo Innumerado 188.- 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.</p>	Se elimina la propuesta de que la aplicación integración inmobiliaria reciba beneficios urbanísticos, pues no se han definido en la normativa vigente los referidos beneficios.
162	<p>Artículo Innumerado 162.- Ámbito de aplicación.-</p>	<p>Artículo Innumerado 189.- Ámbito de aplicación.- No se modifica</p>	No se modifica

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
163	<p>Artículo Innumerado 163.- De la aplicación de la integración inmobiliaria.- En el caso de que la integración inmobiliaria se realice sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la normativa metropolitana vigente. (...)</p> <p>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.(...)</p>	<p>Artículo Innumerado 190.- De la aplicación de la integración inmobiliaria.- En el caso de que la integración inmobiliaria se realice sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en la normativa nacional y metropolitana vigente. (...)</p> <p>Una vez que se haya realizado el proceso de unificación de lotes, el administrado procederá a inscribir la unificación en el Registro de la Propiedad, para el posterior catastro del lote resultante a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano. (...)</p>	Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo, y ser concordante con la demás normativa contenida en el Código Municipal
164	<p>Artículo Innumerado 164.- Fraccionamiento.- El fraccionamiento es el proceso mediante el cual un lote de mayor extensión se subdivide en varios lotes, por iniciativa pública o privada, a través de la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el registro e individualización de lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes urbanísticos complementarios. El fraccionamiento se realizará a través de procesos de subdivisión o urbanización.</p>	<p>Artículo Innumerado 191.- Fraccionamiento.- El fraccionamiento es el proceso mediante el cual un lote se divide en dos o más lotes, por iniciativa pública o privada, a través de la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el registro e individualización de lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. El fraccionamiento se realizará a través de procesos de subdivisión o urbanización.</p>	Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.
165	Artículo Innumerado 165.- Ámbito de aplicación.-	Artículo Innumerado 192.- Ámbito de aplicación.- No se modifica	No se modifica
166	Artículo Innumerado 166.- Consideraciones generales.-	Artículo Innumerado 193.- Consideraciones generales.- No se modifica	No se modifica
167	Artículo Innumerado 167.- De la aplicación del fraccionamiento.-	Artículo Innumerado 194.- De la aplicación del fraccionamiento.- No se modifica	No se modifica
168	<p>Artículo Innumerado 168.- De la aplicación del fraccionamiento en Unidades de Actuación Urbanística.- En caso de que el fraccionamiento se ejecute dentro de una unidad de actuación urbanística, el proyecto será aprobado en la resolución administrativa que apruebe la unidad de actuación urbanística. Una vez emitida la resolución, y a fin de iniciar el proceso de licenciamiento en una de las entidades colaboradoras acreditadas y obtener la licencia metropolitana urbanística en la administración zonal correspondiente, el administrado deberá cumplir con las cargas establecidas en la referida resolución.</p>	<p>Artículo Innumerado 195.- De la aplicación del proyecto fraccionamiento en Unidades de Actuación Urbanística.- En caso de que el fraccionamiento se ejecute dentro de una unidad de actuación urbanística, el proyecto será aprobado en la resolución administrativa que apruebe la unidad de actuación urbanística, para posteriormente continuar con el proceso de licenciamiento establecido en la normativa vigente. Una vez obtenida la licencia metropolitana urbanística (LMU 10) en la administración zonal correspondiente, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y se procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano</p>	Se aclara que si bien las propuestas de fraccionamientos se aprueban en la UAU, el fraccionamiento deberá registrarse al procedimiento de licenciamiento establecido en la normativa metropolitana vigente.
169	<p>Artículo Innumerado 169.- Exclusiones.- No se considera fraccionamiento y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en esta ordenanza, en los siguientes casos: (...)</p> <p>b) La partición que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.</p>	<p>Artículo Innumerado 196.- Exclusiones.-No se considera fraccionamiento y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en la normativa nacional y metropolitana vigente, en los siguientes casos, sin perjuicio de otros casos que establezca las normativa vigente: (...)</p> <p>b) La partición que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a lo estipulado en la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	Se mejora la redacción a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo. Pueden existir otros casos en los que la normativa nacional vigente establezca exclusiones, por lo que se permite esa posibilidad.

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
170	Artículo Innumerado 170.- Cooperación entre partícipes. -La cooperación entre partícipes permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística. La aplicación de este instrumento se regirá por lo establecido en la normativa nacional vigente.	Artículo eliminado	Se propone eliminar el instrumento de cooperación entre partícipes del Régimen Administrativo del Suelo, por cuanto ya está previsto en la LOOTUGS, y ni la referida ley ni su reglamento no establecen el alcance y naturaleza del instrumento.
171	Artículo Innumerado 171.- Instrumentos para regular el mercado de suelo	Artículo Innumerado 197.- Instrumentos para regular el mercado del suelo	No se modifica
172	Artículo Innumerado 172.- Derecho de adquisición preferente.-	Artículo Innumerado 198.- Derecho de adquisición preferente.-	No se modifica
173	"Artículo Innumerado 173.- Determinación y notificación del derecho de adquisición preferente.- (...) a través de ordenanza identificará y determinará aquellos predios sujetos a derecho de adquisición preferente, identificados a través del planeamiento urbanístico. (...) El derecho de adquisición preferente estará vigente durante el plazo determinado en la referida ordenanza , independientemente del número de enajenaciones onerosas que se realicen respecto de un mismo bien inmueble. La Secretaría General del Concejo notificará la referida ordenanza, a las siguientes dependencias: (...)3. Administración General para que, a través de la Dirección Metropolitana Tributaria, no autorice transferencias de dominio a título oneroso de los predios afectados con el derecho de adquisición preferente, sin el pronunciamiento por escrito del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito respecto de si ejerce o no su derecho de adquisición preferente 4. El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda incorporará una afectación a el o los lotes en los Informes de Regulación Metropolitana de dichos lotes, estableciendo esta afectación y la determinación de la ordenanza mediante la que se aprueba. 5. Operador Urbano, a fin de que coordine con las entidades municipales o empresas públicas metropolitanas que, en el ámbito de sus competencias, requieran el predio declarado con derecho de adquisición preferente definido en la ordenanza.	Artículo Innumerado 199.- Determinación del derecho de adquisición preferente.- (...) a través de la ordenanza que apruebe el Plan del Uso y Gestión del Suelo o un plan urbanístico complementario , identificará y determinará aquellos predios sujetos a derecho de adquisición preferente(...). El derecho de adquisición preferente tendrá la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan urbanístico complementario , independientemente del número de enajenaciones onerosas que se realicen respecto de un mismo bien inmueble. Artículo Innumerado 200.- Notificación del derecho de adquisición preferente.- La Secretaría General del Consejo notificará la ordenanza que declare el derecho de adquisición preferente, a las siguientes dependencias: (...)3. Administración General para que, a través del órgano competente, no autorice transferencias de dominio a título oneroso de los predios afectados con el derecho de adquisición preferente, sin el pronunciamiento por escrito del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito respecto de si ejerce o no su derecho de adquisición preferente. 4. El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda incorporará una afectación en los Informes de Regulación Metropolitana de dichos lotes, estableciendo esta afectación y la determinación de la ordenanza mediante la que se aprueba. 5. Órgano responsable de la operación urbana, a fin de que coordine con las entidades municipales o empresas públicas metropolitanas que, en el ámbito de sus competencias, requieran el predio declarado con derecho de adquisición preferente.	- Se dividen los artículos a fin de dar mayor claridad a la propuesta. - De conformidad al artículo 2 del Código Municipal, el derecho de adquisición preferente se aprueba en las Ordenanzas del Plan de Uso y Gestión del Suelo o de los planes complementarios. Se dividen los artículos a fin de dar mayor claridad a la propuesta.
174	Artículo 174.- De la aplicación del derecho de adquisición preferente.- ... (El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tendrá el término de treinta (30) días para notificar por escrito, a él o los propietarios si ejerce o no su derecho de adquisición preferente)... (El justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el cual será determinado por el órgano responsable del catastro municipal)... El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus dependencias, no autorizará ninguna transferencia de dominio a título oneroso de los predios afectados con el derecho de adquisición preferente, de conformidad a lo previsto en el presente título. Se autorizarán las transferencias de dominio cuando el propietario presente como requisito para la misma, el pronunciamiento por escrito del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito respecto de si ejerce o no su derecho de adquisición preferente."	Artículo Innumerado 201.- De la aplicación del derecho de adquisición preferente.- ... (El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través del órgano responsable de la operación urbana, tendrá el término de treinta (30) días para notificar por escrito, a él o los propietarios si ejerce o no su derecho de adquisición preferente)... (El justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación de conformidad con lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente, el cual será determinado por el órgano responsable del catastro municipal.)... Artículo Innumerado 202.- Prohibición.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus dependencias, no autorizará ninguna transferencia de dominio a título oneroso de los predios afectados con el derecho de adquisición preferente, de conformidad a lo previsto en el presente título. Se autorizarán las transferencias de dominio cuando el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no ejerza el derecho de adquisición preferente.	Se dividen los artículos a fin de dar mayor claridad a la propuesta. Se dividen los artículos a fin de dar mayor claridad a la propuesta.

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
175	Artículo Innumerado 175.- Efecto de compraventa sin notificación.- El perfeccionamiento de la compraventa sin haber procedido con la notificación a la que se refiere el artículo anterior(...)	Artículo Innumerado 203.- El perfeccionamiento de la compraventa sin haber procedido con la notificación a la que se refiere este párrafo(...)	Mejora de la redacción del artículo
176	Artículo Innumerado 176.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.-	Artículo Innumerado 204.- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- No se modifica	No se modifica
177	Artículo Innumerado 177.- Ámbito de aplicación.- (...) aplicará en predios privados o públicos, previamente seleccionados, que requieran ser urbanizados o construidos en el suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito.	Artículo Innumerado 205.- Ámbito de aplicación.- (...) aplicará en predios privados o públicos, que requieran ser habilitados o edificados en el suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito.	Se utiliza los términos "habilitado o edificado" a fin de relacionar con los procedimientos administrativos de obtención de licencias.
178	Artículo Innumerado 178.- Procedimiento de declaratoria.- La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria de los predios previamente identificados y seleccionados a través de un plan urbanístico complementario , se realizará mediante una resolución administrativa del Alcalde Metropolitano o su delegado, siempre y cuando cumpla con el planeamiento urbanístico y se deberá inscribir en el registro de la propiedad.	Artículo Innumerado 206.- Procedimiento de declaratoria.- La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria se realizará mediante una resolución administrativa del Alcalde Metropolitano o su delegado, que deberá ser inscrita en el registro de la propiedad.	Se elimina por redundancia con el artículo 202 de la propuesta que determina los instrumentos donde estos predios deben ser identificados.
179	Artículo innumerado 179.- Plazo para la obtención de licencia metropolitana urbanística.-	Artículo innumerado 207.- Plazo para la obtención de licencia metropolitana urbanística.- No se modifica	No se modifica
180	Artículo Innumerado 180.- Caducidad de la declaratoria.- (...) Si la construcción o urbanización no se ejecuta dentro de la vigencia de la licencia metropolitana urbanística(...)	Artículo Innumerado 208.- Caducidad de la declaratoria.- (...) Si la habilitación o edificación no se ejecuta dentro de la vigencia de la licencia metropolitana urbanística(...)	Se utiliza los términos "habilitado o edificado" a fin de relacionar con los procedimientos administrativos de obtención de licencias.
181	"Artículo Innumerado 181.- Subasta Pública.- (...) Una vez vencidos los plazos para construir o urbanizar(...) (...)Una vez en firme, el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa de los terrenos e inmuebles correspondientes, la Secretaría General del Concejo Metropolitano en coordinación con el órgano que haya motivado la declaración del instrumento, notificará a las siguientes instituciones: a) Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir dicha afectación en los inmuebles correspondientes y la prohibición de enajenarlos. b) Órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para la respectiva inscripción y la afectación en el Informe de Regulación Metropolitana. Durante el período desde la emisión de la resolución de enajenación forzosa hasta el perfeccionamiento de la transferencia de dominio resultado de la subasta pública, los inmuebles afectados quedarán prohibidos de enajenar y ninguna autoridad podrá otorgar licencias metropolitanas urbanísticas. Dentro de los tres (3) meses siguientes al perfeccionamiento de la resolución de enajenación forzosa, la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá programar y ejecutar el procedimiento de subasta pública, que inicia con una convocatoria que debe contener la siguiente información: 1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto para el propietario original del inmueble. 2. La especificación del inmueble objeto de la transacción que tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria. 3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al avalúo catastral del inmueble.	Artículo Innumerado 209.- Subasta Pública.- (...) Una vez vencidos los plazos para habilitar o edificar(...) Artículo Innumerado 210.- Notificación del acto administrativo.- Una vez en firme, el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa de los terrenos e inmuebles correspondientes, la Secretaría General del Concejo Metropolitano en coordinación con el órgano que haya motivado la declaración del instrumento, notificará a las siguientes instituciones: a) Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir dicha afectación en los inmuebles correspondientes y la prohibición de enajenarlos. b) Órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para la respectiva inscripción y la afectación en el Informe de Regulación Metropolitana. Artículo Innumerado 211.- Convocatoria para la subasta pública.- Dentro de los tres (3) meses siguientes al perfeccionamiento de la resolución de enajenación forzosa, el órgano encargado de la operación urbana deberá programar y ejecutar el procedimiento de subasta pública, que inicia con una convocatoria que debe contener la siguiente información: 1. La determinación del plazo para la habilitación o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto para el propietario original del inmueble. 2. La especificación del inmueble objeto de la transacción que tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria. 3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al avalúo catastral del inmueble. El instructivo que contiene el procedimiento para enajenación forzosa y subasta pública será desarrollado por el órgano encargado de la operación urbana y emitido a través de Resolución.	Se utiliza los términos "habilitado o edificado" a fin de relacionar con los procedimientos administrativos de obtención de licencias. Con respecto a la notificación del acto administrativo se desarrolló el mismo texto en un nuevo artículo a fin de dar mayor claridad a la propuesta de ordenanza. Con respecto a la convocatoria para la subasta pública se desarrolló el mismo texto en un nuevo artículo a fin de dar mayor claridad a la propuesta de ordenanza.
182	Artículo Innumerado 182.- Del pago del valor del bien inmueble por subasta pública.-	Artículo Innumerado 212.- Del pago del valor del bien inmueble por subasta pública.-	No se modifica

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
183	Artículo Innumerado 183.- Seguimiento.- La Administración Zonal correspondiente en coordinación con el Operador Urbano , será quien realice el seguimiento de los predios declarados para el desarrollo y construcción prioritaria.	Artículo Innumerado 213- Seguimiento.- La Administración Zonal correspondiente en coordinación con el órgano encargado de la operación urbana , será quien realice el seguimiento de los predios declarados para el desarrollo y construcción prioritaria.	Se modifica el término con el que se refiere al Operado Urbano.
184	Artículo Innumerado 184.- Zonas especiales de interés social.- La declaración de zonas especiales de interés social es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, las zonas que deberán integrarse o estar integradas a las áreas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán planificadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y/o para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y áreas de protección ecológica, en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.	Artículo eliminado	El texto pasa a ser parte del Artículo Innumerado 212.- Declaratoria de zonas Especiales de Interés Social.
185	Artículo Innumerado 185.- Ámbito de aplicación.- El presente instrumento se desarrollará a través de un plan parcial, que responderá al planeamiento urbanístico para el acceso a vivienda digna y asequible. En caso que, existan personas que hayan sido identificadas por la ordenanza encargada de la relocalización de las familias damnificadas y en alto riesgo no mitigable, así como aquellos que, por las características del asentamiento humano de hecho, no puedan ser incluidas en la declaratoria de regularización prioritaria, podrán aplicar a los procesos de reubicación o reasentamiento en zonas especiales de interés social.	Artículo eliminado	El texto sobre el ámbito de aplicación de la declaratoria de zonas especiales de interés social pasa a ser parte del Artículo Innumerado 212.- Declaratoria de zonas Especiales de Interés Social.
186	Artículo Innumerado 186.- Declaratoria de zonas Especiales de Interés Social.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes parciales podrán identificar, delimitar y declarar predios como Zonas Especiales de Interés Social.	Artículo Innumerado 214.- Declaratoria de zonas especiales de interés social.- La declaratoria de zonas especiales de interés social es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, las zonas que deberán integrarse o estar integradas al suelo urbano o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán planificadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y/o para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y áreas de protección ecológica o cultural, en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.	Se incorpora el concepto de la declaratoria para las ZEIS, el medio por el cual puede ser determinado, su ámbito de aplicación en suelo urbano y expansión urbana, y las distintas finalidades
187	Artículo Innumerado 187.- De la aplicación de la declaratoria de Zonas de Interés Social.- La máxima autoridad administrativa o su delegado determinará las condiciones de aplicación de las zonas especiales de interés social a través de resolución administrativa	Artículo eliminado	Se elimina el artículo en razón de que las condiciones de aplicación de zonas ZEIS pueden no necesariamente estar en una resolución sino ser parte de un plan parcial, en cualquier caso el instructivo correspondiente determinará las condiciones específicas para su aplicación.
		Artículo Innumerado 215.- Del desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.- Las Zonas Especiales de Interés Social se desarrollarán mediante un proyecto de urbanización o un plan parcial, de acuerdo a la normativa nacional y metropolitana aplicable.	Se incorpora un nuevo artículo que establece de manera sintética las dos posibilidades de desarrollo de las zonas ZEIS para una mejor comprensión del alcance. No se requiere en todos los casos de un plan parcial, únicamente este aplica para los procesos de relocalización de los asentamientos humanos de hecho que no cumplen los parámetros de integración urbana definidos.

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
188	Artículo Innumerado 188.- Del órgano responsable de la gestión de Zonas de Especiales de Interés Social.- El Operador Urbano será el responsable de la gestión y seguimiento de las Zonas Especiales de Interés Social.	Artículo Innumerado 216.- Del órgano responsable del desarrollo y gestión de Zonas Especiales de Interés Social.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable del desarrollo, la gestión y seguimiento de las Zonas Especiales de Interés Social.	Se mejoró en la redacción
189	Artículo Innumerado 189.- Anuncio de Proyecto.-	Artículo Innumerado 217.- Anuncio de Proyecto.-	No se modifica
190	<p>Artículo Innumerado 190.- De la aplicación del Anuncio de Proyecto.- (...) La entidad ejecutora del proyecto determinará la zona de influencia de dicho proyecto y el plazo de inicio de ejecución de las obras.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> Los propietarios de los predios afectados a través de la administración zonal correspondiente. <p>Se utilizarán los medios de notificación previstos en la normativa nacional vigente.</p> <ol style="list-style-type: none"> Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir la afectación en los bienes inmuebles que se encuentren dentro del área de influencia determinada. 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. <p>El proyecto deberá iniciarse en un plazo no mayor a tres (3) años desde su notificación a todos los propietarios. Si el proyecto no fuese iniciado en el plazo establecido, la declaratoria quedará sin efecto de oficio, en cumplimiento de la normativa nacional vigente, debiendo notificarse a las mismas personas naturales, jurídicas y órganos municipales determinadas en este artículo, a quienes se notificó con la afectación del anuncio del proyecto.</p>	<p>Artículo Innumerado 218.- De la aplicación del Anuncio de Proyecto.- La entidad ejecutora del proyecto, previo a la determinación de la zona de influencia de dicho proyecto y el plazo de inicio de ejecución de las obras, deberá solicitar al órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda, el informe de que el proyecto se adecua al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.</p> <p>Artículo Innumerado 219.- Notificación del Anuncio de Proyecto.- La Resolución que declare el anuncio del proyecto será emitida en cumplimiento con la normativa nacional y metropolitana vigente y será notificada a:</p> <ol style="list-style-type: none"> Los propietarios de los predios afectados a través de la administración zonal correspondiente. <p>Se utilizarán los medios de notificación previstos en la normativa nacional vigente.</p> <ol style="list-style-type: none"> Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir la afectación en los bienes inmuebles que se encuentren dentro del área de influencia determinada. 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 <p>Artículo Innumerado 220.- Inicio del proyecto.- El proyecto deberá iniciarse en un plazo no mayor a tres (3) años desde su notificación a todos los propietarios. Si el proyecto no fuese iniciado en el plazo establecido, la declaratoria quedará sin efecto de oficio, en cumplimiento de la normativa nacional vigente, debiendo notificarse a las mismas personas naturales, jurídicas y órganos municipales determinadas en este artículo, a quienes se notificó con la afectación del anuncio del proyecto.</p>	<p>Se reformó la estructura del instrumento para un mayor entendimiento y con el fin de unificar conceptos macro respecto del procedimiento, y de esta forma normar los procesos para todas las empresas y entidades públicas municipales.</p> <p>Se mejoró la redacción y estructura</p>
191	Artículo Innumerado 191.- Derecho de superficie.- El instrumento de derecho de superficie es la facultad (...). El derecho de superficie no supone la transferencia de dominio de la propiedad municipal.	Artículo Innumerado 221.- Derecho de superficie.- El derecho de superficie es la facultad (...). El derecho de superficie es transable y/o será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización de la entidad o empresa pública municipal titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie a través de la terminación del respectivo contrato. El derecho de superficie no supone la transferencia de dominio de la propiedad municipal. Una vez cumplido el plazo determinado para el ejercicio del derecho de superficie, el administrado deberá entregar la construcción al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en óptimas condiciones arquitectónicas, estructurales y funcionales, de conformidad a lo previsto en la normativa metropolitana vigente y el contrato.	Con base en bibliografía y análisis de referentes internacionales, se desarrolló a mayor profundidad el instrumento de derecho de superficie, es por esto que el artículo correspondiente a su concepto incluyó otras determinaciones para complementar su aplicación.
192	Artículo Innumerado 192.- Ámbito de aplicación.- El instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. (...)	Artículo Innumerado 222.- Ámbito de aplicación.- - El instrumento del derecho de superficie será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social, identificados en el Banco de Suelo. (...)	Debido a que el instrumento de derecho de superficie se aplica en predios municipales, es pertinente que para su identificación, estos predios se encuentren inventariados en el Banco de Suelo

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
193	<p>Artículo Innumerado 193.- De la aplicación del Derecho de Superficie.- En el contrato de derecho de superficie se determinará si la facultad de edificar se otorga respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho.</p> <p>El derecho de superficie es transable y/o será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie a través de la terminación del respectivo contrato.</p> <p>El contrato cumplirá con la normativa metropolitana y nacional vigente al momento de su suscripción.</p>	<p>Artículo Innumerado 223.- De la aplicación del Derecho de Superficie.- Para la aplicación del derecho de superficie el administrado o promotor deberá ingresar una solicitud escrita al órgano encargado de la operación urbana, adjuntando un anteproyecto sobre lo que se prevé realizar en el predio seleccionado.</p> <p>Una vez que se haya suscrito el contrato con la entidad o empresa municipal propietaria del inmueble, el promotor del proyecto tendrá el plazo previsto en el contrato para presentar el proyecto definitivo, su calificación ante el órgano nacional competente y la licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20); en caso de no cumplir con esta condición se dará por terminado el contrato y el promotor del proyecto deberá indemnizar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establezca el contrato.</p>	<p>Se ha especificado las condiciones para que un administrado pueda solicitar hacer uso del derecho de superficie. Además se incluyeron las condiciones que dicta el órgano nacional competente en temas de vivienda de interés social para el desarrollo efectivo el instrumento.</p>
194	<p>Artículo 194.- Cumplimiento del contrato.- El incumplimiento de los compromisos adquiridos en el contrato, será sancionado en función de las cláusulas y estipulaciones previstas en el mismo. El incumplimiento en el deber de edificar, conservar y/o destinar a los usos establecidos en el contrato, causará la terminación del mismo.</p> <p>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</p>	<p>Artículo Innumerado 224.- Del contrato del Derecho de Superficie.- El contrato de derecho de superficie, deberá establecer al menos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identificación del bien en dónde se concederá el derecho de superficie y su estado inicial. 2. Si la facultad de edificar se otorga respecto de la totalidad o una fracción del bien. 3. Si el derecho de superficie se concede de forma gratuita u onerosa. 4. El plazo para el ejercicio de este derecho. 5. El plazo para la presentación del proyecto definitivo, calificación por el ente rector nacional y obtención de la licencia metropolitana urbanística de edificación, y cláusula penal en caso de incumplimiento. 6. Características del proyecto constructivo y plazo para su construcción. <p>El contrato cumplirá con la normativa nacional y metropolitana vigente al momento de su suscripción.</p> <p>Artículo Innumerado 225.- Cumplimiento del contrato.- El incumplimiento de los compromisos adquiridos en el contrato, será sancionado en función de las cláusulas y estipulaciones previstas en el mismo y, serán causales de terminación del contrato, sin perjuicio de otras que establezca el referido contrato, las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El incumplimiento en el deber de edificar, conservar y/o destinar a los usos establecidos en el contrato. 2. El incumplimiento del plazo para la presentación del proyecto definitivo; de la calificación por el ente rector nacional; o, de la obtención de la licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20). 3. No ejecutar el proyecto en el plazo establecido en el contrato. <p>En este caso, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no deberá indemnizar al administrado.</p>	<p>Se divide el artículo, en tres artículos diferentes:</p> <p>En el primero se especificaron los contenidos mínimos del contrato del Derecho de Superficie</p> <p>En el segundo, se definen las causales de terminación del contrato</p> <p>En el tercero, se establecen las obligaciones del propietario al hacer ejercicio del derecho de superficie, sin excluir aquellas que puedan ser incluidas al momento de suscripción del contrato.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
		<p>Artículo innumerado 226.-Obligaciones del administrado o superficiario. - El administrado o superficiario, en el tiempo que dure el contrato de derecho de superficie, sin perjuicio de otras que establezca el referido contrato, deberá:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Edificar en el plazo establecido en el contrato. b) Realizar los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble donde se hubiere constituido el derecho de superficie. c) Conservar las características y cualidades del bien y construcciones en él existentes al constituirse el derecho de superficie. d) Pagar las contraprestaciones e impuestos que afectan al proyecto de edificación. e) Entregar lo edificado sin indemnización alguna. f) No utilizar el inmueble para fines ajenos al objeto del derecho de superficie. <p>Artículo Innumerado 227.- Obligaciones del propietario.- El propietario en el tiempo que duren el contrato de derecho de superficie, sin perjuicio de otras que establezca el referido contrato, deberá:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) No impedir en forma alguna ejercer el derecho de superficie, en virtud del contrato. b) Consolidar en su favor la propiedad, al extinguirse el derecho de superficie. c) Realizar inspecciones una vez al año o cuando sea necesario, para verificar el cumplimiento del derecho de superficie, de conformidad con lo establecido en el contrato. 	
195	<p>Artículo Innumerado 195.- Banco de Suelo.- El Banco de Suelo se compone por los bienes inmuebles municipales de dominio privado para destinarlos a los finés de utilidad pública establecida por las determinaciones urbanísticas previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. (...)</p>	<p>Artículo 228.- Banco de Suelo.- El Banco de Suelo se compone por los bienes inmuebles municipales de dominio privado para destinarlos a los finés establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. (...)</p>	<p>Los bienes inmuebles que formen parte del Banco de Suelo estarán destinados a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus planes urbanísticos complementarios.</p>
196	<p>Artículo Innumerado 196.- Administración y gestión del Banco de Suelo.- - El Banco de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito, será administrado y gestionado por el Operador Urbano.</p>	<p>Artículo Innumerado 229.- Administración del Banco de Suelo.- El Banco de Suelo será administrado por el órgano encargado de la operación urbana. (...)</p>	<p>La conformación del Banco de Suelo requiere de procesamiento de bases de datos y análisis geográficos, que son mecanismo de gestión y de los cuales la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda será quien lo maneje. El órgano encargado de la operación será quien administre el Banco de Suelo</p>
197	<p>Artículo Innumerado 197.- Del inventario de Banco de Suelo.- (...) se constituirá por inmuebles de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (...) 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:</p> <p>(...) 3. Rendimiento ocasionado por el usufructo de los inmuebles del inventario del banco de suelo; 4. Asignación de presupuesto municipal; (...)</p>	<p>Artículo Innumerado 230.- Del inventario de Banco de Suelo.- (...) se constituirá por inmuebles de dominio privado de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (...) 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:</p> <p>(...) 3. El usufructo de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo, 4. Asignación de presupuesto municipal, (...)</p>	<p>Los bienes inmuebles que formen parte del Banco de Suelo deben ser específicamente de dominio privado y de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.</p>
198	<p>Artículo Innumerado 198.- Creación y actualización del inventario del Banco de Suelo.- (...) El órgano responsable de la gestión de bienes inmuebles actualizará la base de datos con los nuevos inmuebles de dominio privado que ingresen como propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en coordinación con el órgano responsable del catastro municipal, y las remitirán de manera permanente al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para que determine de manera referencial, el uso potencial o vocación de dichos bienes. Las empresas públicas y/o entidades municipales que adquieran un bien inmueble de dominio privado, notificarán al órgano responsable de la gestión de bienes inmuebles, para la actualización del inventario del banco de suelo.</p>	<p>Artículo Innumerado 231.- Creación y actualización del inventario de Banco de Suelo.- (...) El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda solicitará periódicamente las bases de datos actualizadas correspondientes a los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito a la entidad encargada de la gestión de bienes inmuebles, con el objetivo de actualizar el inventario de Banco de Suelo y determinar de manera referencial, el uso potencial o vocación de dichos bienes.</p>	<p>Se modifica el proceso de actualización periódica del inventario de Banco de Suelo de acuerdo a las competencias de las entidades encargadas.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
199	Artículo Innumerado 199.- Determinación de los usos potenciales de los inmuebles municipales	Artículo eliminado	La determinación de usos potenciales de los bienes inmuebles del Banco de Suelo son determinados bajo criterios y parámetros que se establecen dentro del instructivo de aplicación del Banco de Suelo
200	Artículo Innumerado 200.- Visor geográfico de Banco de suelo	Artículo eliminado	El Banco de Suelo tendrá un visor de información geográfico que permitirá la visualización de los bienes inmuebles del Banco de Suelo. El mismo será desarrollado por la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda y será administrado por el órgano encargado de la operación urbana. El artículo se elimina ya que su proceso estará detallado en el instructivo de aplicación del Banco de Suelo
201	Artículo Innumerado 201.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.- No se modifica	Artículo Innumerado 232.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.- No se modifica	No se modifica
202	Artículo Innumerado 202.- Concesión Onerosa de Derechos.- La Concesión Onerosa de Derechos es un mecanismo del que dispone el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.	Artículo Innumerado 233.- Concesión Onerosa de Derechos.- La Concesión Onerosa de Derechos es un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano del que dispone el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano, en función de los ámbitos de aplicación establecidos en este parágrafo.	La LOOTUGS en los artículos 71 y 72, establece que la concesión onerosa de derechos forma parte de los instrumentos financiamiento de desarrollo urbano y sus respectivos ámbitos de aplicación.
203	Artículo Innumerado 203.- Ámbitos de aplicación.-	Artículo Innumerado 234.- Ámbitos de aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos .-	No se modifica
204	Artículo Innumerado 204.- Transformación de clasificación del suelo.- Se determina una transformación de la clasificación del suelo cuando se transforma el suelo clasificado como rural de expansión urbana en suelo de clasificación urbana. El cambio en las asignaciones de clasificación de suelo conlleva simultáneamente la asignación del uso de suelo y el código de edificabilidad.	Artículo Innumerado 235.- Transformación de clasificación del suelo.- Se considera transformación de la clasificación del suelo, cuando se transforma el suelo clasificado como rural de expansión urbana, en suelo de clasificación urbana. El cambio en las asignaciones de clasificación de suelo implica la asignación simultánea de usos de suelo y de edificabilidad.	El código de edificabilidad no asigna norma, es el resumen de los componentes de la ocupación de suelo.
205	Artículo Innumerado 205.- Modificación de uso del suelo.- Se determina una modificación de uso del suelo cuando se cambia el uso del suelo específico asignado por medio de un Plan Parcial. Dicho cambio podrá ser realizado siempre y cuando se realice en suelo de clasificación urbana o rural con subclasificación de expansión urbana.	Artículo Innumerado 236.- Modificación de uso del suelo.- Se considera modificación del uso de suelo cuando se cambia el uso de suelo específico asignado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, o por un Plan Parcial.	El Plan de Uso y Gestión del Suelo ya contempla estos cambios de clasificación. El cambio de clasificación de suelo esta previsto en la propuesta de Régimen por lo que no se requiere repetir en esta parte.
206	Artículo Innumerado 206.- Parámetros para el cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo.- El cálculo para el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será realizado en función a la transformación de la clasificación del suelo y modificación del uso del suelo correspondiente. En el caso de edificaciones nuevas en las que, como parte de los requisitos, previo al licenciamiento, se presente un informe de compatibilidad de uso de suelo (ICUS) con una actividad económica vinculada a un mejor aprovechamiento por uso de suelo, el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado previo a la obtención de la licencia metropolitana urbanística (LMU 20). En el caso de las edificaciones existentes, el pago se realizará previo la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE), contemplando las nuevas compatibilidades asignadas en el uso específico de la nueva normativa urbanística, en relación a aquellas que fueron asignadas en la norma urbanística anterior. Se entiende por nueva normativa urbanística a la modificación de datos de aprovechamiento urbanístico otorgada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo o, la aprobación de un Plan Parcial.	Artículo Innumerado 237.- Parámetros para el cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo.- Para calcular el valor de la concesión onerosa de derechos se analizará la transformación de la clasificación del suelo y la modificación del uso del suelo, conforme se detalla en el Anexo No. 1 “ De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios” de la presente ordenanza. Cuando exista un aprovechamiento por cambio en la transformación de la clasificación del suelo y modificación del uso del suelo, vinculado con una nueva actividad económica, que consta en el informe de compatibilidad de uso de suelo (ICUS), el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE).	La transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo está vinculado al proceso de licenciamiento para la obtención de la LUAE y no aplica a la licencia metropolitana urbanística (LMU 20).

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
207	<p>Artículo Innumerado 207.- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo.- Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo al incrementar la edificabilidad, según los siguientes casos: (...)</p> <p>a) Mayor aprovechamiento por incremento de pisos (...) Para acceder al incremento de pisos correspondiente a la edificabilidad máxima, se deberá cumplir con los estándares urbanísticos de edificabilidad establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios y lo determinado en los estándares que se emitan para acceder a la edificabilidad máxima por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda mediante un instructivo de aplicación.</p> <p>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:</p> <p>i. En suelo urbano con uso múltiple, se permitirá el aprovechamiento de mayor coeficiente de ocupación en planta baja, únicamente con fines comerciales permitidos, respetando los retiros obligatorios y los estándares urbanísticos de edificabilidad, con la finalidad de potenciar la mixticidad de usos y una mejor relación con el espacio público.</p> <p>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:</p> <p>ii. En suelo rural con uso de suelo residencial rural se permitirá el tres por ciento (3%) de incremento de coeficiente de ocupación en planta baja y el seis por ciento (6%) de incremento de coeficiente de ocupación total, sin exceder el número de pisos de la edificabilidad básica, cumpliendo los estándares urbanísticos de edificabilidad. El incremento del coeficiente de ocupación de suelo aplicará según lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>iii. En suelo rural con uso de suelo de recurso natural renovable se permitirá el tres por ciento (3%) de incremento de coeficiente de ocupación en planta baja y el seis por ciento (6%) de incremento de coeficiente de ocupación total, sin exceder el número de pisos de la edificabilidad básica, cumpliendo los estándares urbanísticos de edificabilidad. El incremento del coeficiente de ocupación de suelo aplicará según lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. No se permite la aplicación del incremento del coeficiente de ocupación en pisos inferiores a la planta baja.</p>	<p>Artículo Innumerado 238.- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad.- Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de la edificabilidad, a los siguientes casos:</p> <p>a) Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica: El incremento de pisos sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignados edificabilidad máxima de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un Plan Parcial.</p> <p>b) Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación urbano: Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), según lo establecido en Plan de Uso y Gestión del Suelo o Plan Parcial.</p> <p>c) Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación rural: Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un Plan Parcial.</p>	<p>Se eliminaron las determinaciones técnicas de este artículo por cuanto es competencia del PUGS establecerlas. El Régimen de Suelo establece el marco legal, y las especificidades técnicas estarán establecidas en el PUGS.</p> <p>Se eliminaron las determinaciones técnicas de este artículo por cuanto es competencia del PUGS determinarlas. El Régimen de Suelo establece el marco legal, y las especificidades técnicas están establecidas en el PUGS.</p>
	<p>c) Mayor aprovechamiento por incremento de área útil por sobre el coeficiente total de la edificabilidad básica en subsuelos habitables: Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento del área útil por sobre el coeficiente total de la edificabilidad básica en subsuelos habitables en los predios que tenga asignada edificabilidad máxima, determinada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o, por la aprobación de un Plan Parcial.</p>	<p>Literal eliminado</p>	<p>El incremento de pisos se lo realiza en espacio aéreo, no en subsuelos.</p>

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
	<p>d) Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo: Se determina un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o, de la aprobación de un Plan Parcial, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:</p> <p>i. El tamaño del lote mínimo asignado en la nueva normativa urbanística sea menor al tamaño del lote mínimo de la norma anterior y cuando el área de los lotes resultantes del fraccionamiento sea menor al lote mínimo establecido en la normativa anterior; y,</p> <p>ii. El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el número de pisos asignados en el código de edificabilidad sean iguales o mayores, respecto de la norma urbanística anterior.</p>	<p>d) Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo: Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:</p> <p>i. El tamaño del lote mínimo sea menor al asignado en la normativa anterior y, cuando el área de al menos uno de los lotes resultantes del fraccionamiento sea menor al lote mínimo establecido en la normativa anterior; y,</p> <p>ii. El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el número de pisos asignados sean iguales o mayores, respecto de la normativa urbanística anterior.</p>	<p>Se mejoró la redacción para aclarar el ámbito de aplicación.</p>
208	<p>Artículo Innumerado 208.- Cálculo de la Concesión Onerosa de Derechos por mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del incremento de edificabilidad.- El valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU20), se calculará en razón del incremento de pisos sobre lo establecido en la edificabilidad básica, el incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en suelo de clasificación urbano o por el incremento de coeficiente de ocupación del suelo total en suelo de clasificación rural.</p>	<p>Artículo Innumerado 239.- Pago de la Concesión Onerosa de Derechos.- El pago por concepto de concesión onerosa de derechos en los casos previstos en el artículo precedente, se realizará previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20) y/o Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo (LMU 10).</p>	<p>Se unifica los artículos 208 y 209 de la versión Junio 2022 en un solo articulado: Artículo Innumerado 237.- Pago de la Concesión Onerosa de Derechos.-</p>
209	<p>Artículo Innumerado 209.- Cálculo y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos por mayor aprovechamiento urbanístico del suelo a través del cambio del lote mínimo en el código de edificabilidad.- El valor a pagar por concepto de concesión onerosa de derechos, previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo (LMU10), se calculará siempre que:</p> <p>a) El tamaño del lote mínimo asignado en la nueva normativa urbanística sea menor al tamaño del lote mínimo de la norma anterior y cuando el área de los lotes resultantes del fraccionamiento sea menor al lote mínimo establecido en la normativa anterior; y,</p> <p>b) El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el número de pisos asignados en el código de edificabilidad sean iguales o mayores, respecto de la norma urbanística anterior.</p>	<p>Artículo eliminado</p>	<p>Se unifica los artículos 208 y 209 de la versión Junio 2022 en un solo articulado: Artículo Innumerado 237.- Pago de la Concesión Onerosa de Derechos.-</p>
210	<p>Artículo Innumerado 210.- Fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos.- La determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos será efectuada, según corresponda, con la aplicación de la fórmula contenida en el anexo respectivo del presente Título.</p>	<p>Artículo Innumerado 240.- Fórmula de la Concesión Onerosa de Derechos.- La determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos será efectuada, según corresponda, con la aplicación secuencial de la fórmula contenida en el anexo No. 01 “De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios” del presente instrumento.</p>	<p>Las especificidades de la fórmula de la concesión onerosa de derechos se encuentran en el anexo No. 01 “De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios”.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
211	<p>Artículo Innumerado 211.- Revisión del factor alfa y del índice de revalorización del suelo de la fórmula de la concesión onerosa de derechos.- La fórmula para el cálculo de la concesión onerosa de derechos contiene, entre otros:</p> <p>a) El índice de revalorización del suelo;</p> <p>b) El valor del factor alfa (α) que constituye el porcentaje de participación del suelo en la estructura del costo del proyecto, según lo determinado en el anexo al presente título.</p> <p>El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado del cálculo de los índices de revalorización del suelo para cada Administración Zonal y su actualización se efectuará al renovarse la Ordenanza que determine los valores del suelo de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>El factor alfa (α) será revisado cada año por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda debidamente sustentado con análisis técnicos que consideren las variables macroeconómicas del país y del Distrito Metropolitano de Quito, conforme a los lineamientos y parámetros establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, una vez que se hayan publicado los informes macroeconómicos correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio fiscal inmediato anterior, emitidos por parte del Banco Central del Ecuador. Asimismo, en caso de que en la referida revisión se verifique que es necesaria la actualización del factor alfa (α), se seguirá el procedimiento determinado en el siguiente artículo.</p>	Artículo eliminado	La información referente a la actualización del factor alfa y el índice de revalorización, ha sido reubicada en el Anexo 01. De la aplicabilidad de la concesión onerosa de derechos y cargas y beneficios.
212	<p>Artículo Innumerado 212.- Actualización del valor del factor alfa (α) y del índice de revalorización del suelo.- El Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, mediante resolución, con base a los informes presentados por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, será el encargado de aprobar los índices de revalorización del suelo y el valor del factor alfa.</p>	Artículo eliminado	La información referente a la actualización del factor alfa y el índice de revalorización, ha sido reubicada en el Anexo 01. De la aplicabilidad de la concesión onerosa de derechos y cargas y beneficios.
213	<p>Artículo Innumerado 213.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos.- Dentro del proceso de licenciamiento, la entidad responsable para determinar el valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos será la administración zonal competente en donde se encuentre ubicado el predio sobre el que se ejerza los derechos urbanísticos asignados por la nueva norma urbanística.</p> <p>Al Operador Urbano, le corresponderá realizar el cálculo del valor a ser cancelado por concepto de la concesión onerosa de derechos generada en las unidades de actuación urbanística por aplicación del instrumento de cargas y beneficios.</p>	<p>Artículo Innumerado 241.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos.- Dentro del proceso de licenciamiento, la entidad responsable para determinar el valor a cancelar por concepto de Concesión Onerosa de Derechos será la administración zonal competente donde se encuentre ubicado el predio que acceda al mayor aprovechamiento urbanístico asignados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios.</p>	A fin de evitar confusiones se establece un articulado específico en el Parágrafo sobre "cargas y beneficios".
214	<p>Artículo Innumerado 214.- Sujetos obligados al pago de la concesión onerosa de derechos.- Estarán sujetos al pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, según los ámbitos de aplicación de la misma, los propietarios de los predios que ejerzan los derechos urbanísticos asignados a través de la nueva norma urbanística.</p>	<p>Artículo Innumerado 242.- Sujetos obligados al pago de la concesión onerosa de derechos.- Estarán sujetos al pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, según los ámbitos de aplicación de la misma, los propietarios de los predios que accedan al mayor aprovechamiento urbanístico asignados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios.</p>	Se modificó la redacción en concordancia con los términos de edificabilidad y aprovechamiento constructivo establecidos en la propuesta de ordenanza.
215	<p>Artículo Innumerado 215.- Modalidades de pago.-</p>	<p>Artículo Innumerado 243.- Modalidades de pago.- No se modifica</p>	No se modifica
216	<p>Artículo Innumerado 216.- Pago monetario de contado.- Es la modalidad de pago a través de la cual, una vez emitida la orden de pago por parte del Operador Urbano, el administrado efectuará el pago del valor total de la concesión onerosa de derechos en las entidades municipales y/o entidades financieras autorizadas para el efecto.</p>	<p>Artículo Innumerado 244.- Pago monetario de contado.- El pago monetario o de contado es la modalidad de pago a través de la cual, el administrado efectúa el pago del valor total de la concesión onerosa de derechos en las entidades municipales y/o entidades financieras autorizadas para el efecto.</p>	Lo referente a la orden de pago emitida por el órgano encargado de la operación urbana fue reubicado en el artículo "Emisión de órdenes de pago y recaudación de la concesión onerosa de derechos".

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
217	<p>Artículo Innumerado 217.- Pago por cronograma.- Es la modalidad de pago a través del cual el administrado efectuará el pago de al menos el veinte por ciento (20%) del monto total de la concesión onerosa de derechos, bajo las mismas condiciones y procedimientos previstos para el pago de contado; y, podrá solicitar facilidades de pago al Operador Urbano, por el ochenta por ciento (80%) del valor restante de la concesión onerosa de derechos, de conformidad a lo previsto en la normativa nacional vigente.</p> <p>El pago del porcentaje restante será exigible después de doce (12) meses contados a partir de la obtención de la licencia metropolitana correspondiente. El referido pago tendrá un plazo máximo de doce (12) meses a pagarse en cuotas mensuales iguales, exigibles a partir del mes trece (13).</p> <p>En caso de mora en el pago de una cuota a partir del mes trece (13), se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente. De verificarse la falta de pago en tres cuotas consecutivas, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito recurrirá al cobro por vía coactiva; para tal efecto, el Operador Urbano verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas. (...)</p>	<p>Artículo Innumerado 245.- Pago por cronograma.- El pago por cronograma, es la modalidad de pago a través del cual el administrado efectúa el pago de al menos el veinte por ciento (20%) del monto total de la concesión onerosa de derechos, bajo las mismas condiciones y procedimientos previstos para el pago de contado; y, podrá solicitar facilidades de pago al órgano encargado de la operación urbana, por el valor restante de la concesión onerosa de derechos, de conformidad a lo previsto en la normativa nacional vigente.</p> <p>El pago del porcentaje restante será exigible a partir del mes trece (13), contado a partir de la obtención de la licencia metropolitana correspondiente. El referido pago podrá realizarse en un plazo máximo de doce (12) meses.</p> <p>En caso de mora en el pago de una cuota, se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente.</p> <p>De verificarse la falta de pago en tres cuotas consecutivas, el órgano encargado de la operación urbana recurrirá al cobro por vía coactiva; para tal efecto, el órgano encargado de la operación urbana verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas. (...)</p>	<p>Con respecto al pago, no necesariamente es el 80% sino la diferencia restante del primer pago realizado de al menos es el 20% (o más).</p> <p>Se eliminó la sección de "cuotas mensuales iguales" a fin de que se adecue a lo previsto en el Código Orgánico Administrativo respecto de facilidades de pago.</p>
218	<p>Artículo Innumerado 218.- Pago en especie.- (...) En caso de que el valor de la concesión onerosa de derechos no coincida con alguno de los proyectos o sus respectivas fases que se encuentren en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, se podrá realizar el pago de la diferencia mediante pago monetario de contado. (...)</p>	<p>Artículo Innumerado 246.- Pago en especie.- (...) En caso de que el valor de la concesión onerosa de derechos no coincida con el valor de alguno de los proyectos o sus respectivas fases que se encuentren en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, se realizará el pago de la diferencia mediante pago de contado. (...)</p>	<p>Se mejora la redacción.</p>
219	<p>Artículo Innumerado 219.- Condiciones de pago en especie.- Cuando el pago por concepto de la concesión onerosa de derechos sea en especie, el administrado solicitará al Operador Urbano acogerse a una de las siguientes opciones:</p> <p>a) Ejecutar hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de dicho pago en el Polígono de Intervención Territorial ("PIT") en el cual se ejecute el proyecto arquitectónico sujeto de pago de la concesión onerosa de derechos; y, de manera obligatoria, un mínimo del ochenta por ciento (80%) en los Polígonos de Intervención Territorial ("PIT") con tratamiento urbanístico prioritario.</p> <p>b) Ejecutar el cien por ciento (100%) de dicho pago en los Polígonos de Intervención Territorial ("PIT") con tratamiento urbanístico prioritario, diferentes a aquel en el cual se ejecuta el proyecto arquitectónico sujeto de pago de la concesión onerosa de derechos.</p> <p>c) Cuando el valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos se genere dentro de planes urbanísticos complementarios, el cien por ciento (100%) del pago en especie podrá realizarse dentro de la o las unidades de actuación urbanística contempladas en dichos planes,</p>	<p>Artículo eliminado</p>	<p>Este artículo fue eliminado ya que las condiciones a las que se hacen mención se encuentran establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
220	<p>Artículo Innumerado 220.- Pago en especie en proyectos de conservación patrimonial.- Aquellos proyectos que estén sujetos al pago de Concesión Onerosa de Derechos podrán optar por realizar un pago en especie a través de la ejecución de proyectos de conservación patrimonial que hayan sido previamente priorizados por el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiera sus competencias, y formen parte del Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano.</p> <p>El Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiera sus competencias será el responsable de establecer los proyectos prioritarios susceptibles de conservación, que cuenten con una propuesta de valoración presupuestaria de intervención, para su inclusión en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano. Las mencionadas intervenciones deberán contar con las autorizaciones respectivas. Previo a la aprobación de la solicitud de la modalidad de pago en especie, el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien asumiera sus competencias, verificará la existencia de proyectos de conservación patrimonial en el Catálogo de Proyectos para el desarrollo urbano, y determinará los proyectos susceptibles de intervención.</p> <p>En caso de que el monto imputable a la Concesión Onerosa de Derechos supere al valor total de la intervención en el inmueble patrimonial designado, el emisor podrá optar por las modalidades de pago para el valor restante previstas en este título.</p>	Artículo eliminado	Se elimina el articulado respecto de pago en especie en proyectos de conservación patrimonial por cuanto ya está previsto en el catálogo de proyectos, el cual establece que puede ser conformado por proyectos de rehabilitación patrimonial en bienes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
221	Artículo Innumerado 221.- Pago mixto.-	Artículo Innumerado 247.- Pago mixto.- No se modifica	No se modifica
222	Artículo Innumerado 222.- Contrato de cumplimiento de obligaciones del valor de la concesión onerosa de derechos.-	Artículo Innumerado 248.- Contrato de cumplimiento de obligaciones del valor de la concesión onerosa de derechos.- No se modifica	No se modifica
223	<p>Artículo Innumerado 223.- Exoneraciones.- Están exentos del pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, siempre y cuando hayan cumplido con la normativa nacional y metropolitana correspondiente, los siguientes:</p> <p>a) Los proyectos de vivienda de iniciativa pública y/o privada que cumplan con las condiciones y porcentajes de vivienda de interés social establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>El proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir con las categorías, procedimiento y normativa nacional y metropolitana vigente, y encontrarse debidamente calificado por el ente nacional encargado del desarrollo urbano y la vivienda.</p> <p>Los proyectos que apliquen a la exoneración de la Concesión Onerosa de Derechos deberán presentar ante la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, la documentación de respaldo que sustente la exoneración, previo a la obtención de la LMU(20). La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda será la encargada de determinar si los proyectos se exoneran o no de la Concesión Onerosa de Derechos.</p> <p>La vivienda de interés social, prevista en el presente acápite, únicamente podrá ser enajenada en favor de los beneficiarios calificados por el ente rector nacional de hábitat y vivienda, y validados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente para proyectos de vivienda de interés social.</p> <p>b) Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública municipal y/o a la provisión de servicios públicos municipales.</p>	<p>Artículo Innumerado 249.- Exoneración del pago de la concesión onerosa de derechos. - Para la exoneración del pago del valor de la concesión onerosa de derechos se deberá contemplar los siguientes casos:</p> <p>a) Vivienda de Interés Social, bajo las siguientes consideraciones:</p> <p>i. Para acceder a la exoneración, el área bruta del proyecto deberá incluir al menos el 20% de área bruta para vivienda de interés social, en el mismo proyecto, si el porcentaje es menor al 20%, no accederá a exoneración alguna. El cálculo del porcentaje de la exoneración se determinará conforme a lo establecido en el anexo No. 01 "De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" al presente instrumento.</p> <p>ii. Para acceder a la exoneración se deberá ejecutar un proyecto de vivienda de interés social en el mismo polígono de intervención territorial del proyecto sujeto de pago. El área bruta del proyecto de vivienda de interés social deberá ser al menos el 20% del área bruta total del proyecto sujeto de pago. Se exonerará únicamente el valor correspondiente de la concesión onerosa de derechos en función del porcentaje de vivienda de interés social construido. Para estos casos el dominio del proyecto de vivienda de interés social será transferida a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>iii. Para acceder a la exoneración se deberá ejecutar un proyecto de vivienda de interés social en un polígono de intervención territorial diferente al del proyecto sujeto de</p>	Se plantea una metodología para la determinación de la exoneración de la COD, en función del área bruta de Vivienda de Interés Social construida, detallado en el Anexo No.1 "de la aplicabilidad de la concesión onerosa de derechos y cargas y beneficios"

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
		<p>El operador urbano emitirá la orden de pago, siempre y cuando este polígono sea colindante al polígono de intervención territorial del proyecto sujeto de pago. El área bruta del proyecto de vivienda de interés social deberá ser al menos el 30% del área bruta del proyecto sujeto de pago. Se exonerará únicamente el valor correspondiente de la concesión onerosa de derechos en función del porcentaje de vivienda de interés social construido. Para estos casos el dominio del proyecto de vivienda de interés social será transferida a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>Para los casos ii y iii, la metodología de aplicación de exoneración por proyectos de vivienda de interés social será aprobada a través de resolución del Concejo Metropolitano.</p> <p>El porcentaje de exoneración por la construcción de vivienda de interés social no podrá exceder el cien por ciento de la concesión onerosa de derechos.</p> <p>Previo al otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística, el promotor del proyecto entregará una garantía para la construcción de la vivienda de interés social al órgano encargado de la operación urbana. Como garantía se podrá hipotecar la edificación que acceda a un mayor aprovechamiento urbanístico.</p> <p>Todo proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir con las reglas técnicas, estándares urbanísticos, requisitos previstos en</p>	
224	<p>Artículo Innumerado 224.- Emisión de órdenes de pago de la concesión onerosa de derechos.- El operador urbano emitirá la orden de pago por el valor de la concesión onerosa de derechos una vez que el administrado haya realizado la solicitud de emisión de la misma.</p>	<p>Artículo innumerado 250.- Emisión de órdenes de pago y recaudación de la concesión onerosa de derechos.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de emitir la orden de pago por el valor de la concesión onerosa de derechos y de recaudar los pagos monetarios de contado o por cronograma</p>	<p>Lo referente a emisión de órdenes de pago se contempla en el artículo que hace referencia "Emisión de órdenes de pago y recaudación de la concesión onerosa de derechos".</p>
225	<p>Artículo Innumerado 225.- Recaudación de la concesión onerosa de derechos.- La recaudación del pago monetario de contado o por cronograma del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos lo recaudará el Operador Urbano y se destinará exclusivamente para la ejecución de proyectos establecidos en el Catálogo de Proyectos, de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, para la adquisición de bienes inmuebles que alimentarán el Banco de Suelos y se destinará a los usos determinados en la legislación nacional vigente u otras actuaciones urbanísticas para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.</p>	<p>Artículo eliminado</p>	<p>Lo referente a emisión de órdenes de pago se contempla en el artículo que hace referencia "Emisión de órdenes de pago y recaudación de la concesión onerosa de derechos".</p>

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
226	<p>Artículo Innumerado 226.- Distribución de los recursos recaudados por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos.- La distribución de los ingresos recaudados por el rubro de la Concesión Onerosa de Derechos deberá ser realizada técnicamente por parte del Operador Urbano, en función de la aprobación y priorización de proyectos disponibles en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.</p> <p>En el caso de la aplicación del instrumento de cargas y beneficios en una unidad de actuación urbanística y en un Plan Parcial, los recursos recaudados por concepto de la concesión onerosa de derechos no requerirán aplicarse o distribuirse en los proyectos del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, pero sí deberán destinarse exclusivamente a la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, sistemas públicos de soporte necesarios, particularmente, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, para la adquisición de bienes inmuebles que alimentarán el Banco de Suelos y se destinará a los usos determinados en la legislación nacional vigente u otras actuaciones urbanísticas para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.</p> <p>La máxima autoridad administrativa de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda Operador Urbano pondrá en conocimiento de los miembros del Directorio, los informes técnicos para la distribución de la Concesión Onerosa de Derechos y las resoluciones de aprobación de los proyectos por parte de la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, siendo éstos los documentos habilitantes que garantizarán la distribución de los recursos en estos proyectos.</p> <p>El Operador Urbano asignará los recursos correspondientes, a las entidades municipales o empresas públicas metropolitanas proponentes de los referidos proyectos.</p>	<p>Artículo Innumerado 251.- Distribución de los recursos recaudados por concepto de la concesión onerosa de derechos.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de destinar los recursos recaudados por concepto de la concesión onerosa de derechos, únicamente para la ejecución de proyectos disponibles en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.</p>	<p>Se contempla una metodología para la distribución equitativa de cargas y beneficios en relación al párrafo eliminado (...) de la aplicación del instrumento de cargas y beneficios (...).</p> <p>En relación al párrafo de "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", al ser un proceso interno del órgano encargado de la operación urbana se elimina de la normativa.</p>
227	<p>Artículo Innumerado 227.- Del instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial.- El Instrumento de financiamiento para la rehabilitación patrimonial es un mecanismo por medio del cual, a partir del pago en especie por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos, se permite financiar la inversión y rehabilitación de bienes patrimoniales y áreas históricas, contemplando intervenciones tanto en el espacio público, como de carácter arquitectónico y de sostenibilidad.</p> <p>Los proyectos de rehabilitación patrimonial contemplarán el cumplimiento de estándares urbanísticos, a través de un sistema de calificación por etiquetas emitidos por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, la normativa técnica específica para edificaciones patrimoniales, y obteniendo las autorizaciones respectivas.</p>	Artículo eliminado	El instrumento ha sido establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en función de la posibilidad de crear instrumentos de gestión en los PUGS.
228	<p>Artículo Innumerado 228.- Objeto.- El objeto de esta sección es establecer el procedimiento para la identificación, declaratoria de regularización rioritaria, el proceso de regularización, la titularización, gestión y ejecución del plan parcial de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados u otros planes parciales que contengan asentamientos humanos de hecho y consolidados a regularizarse mediante unidades de actuación urbanística, que se encuentren con una ocupación informal del suelo, y que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en el presente Título, en la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	<p>Artículo Innumerado 252.- Instrumento para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho.- El instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho es el instrumento que establece el procedimiento integral para la regularización física y legal de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, siempre que, que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en la presente sección, en la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	Modificación formal conforme a la estructura del resto de instrumentos

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
229	<p>Artículo Innumerado 229.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones de la presente sección son de aplicación y observancia obligatoria en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, para asentamientos humanos de hecho y consolidados que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito, en los siguientes casos:</p> <p>a) Asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido declarados de regularización prioritaria;</p> <p>b) Asentamientos que cuentan con escrituras colectivas del o los predios que los abarque totalmente;</p> <p>c) Asentamientos cuya propiedad esté en derechos y acciones;</p> <p>d) Asentamientos cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona jurídica pública o privada, sin fines de lucro, del cual el titular y los beneficiarios hayan solicitado por escrito su regularización y fraccionamiento, teniendo la obligación de transferir la propiedad individualizada de los lotes a cada uno de sus beneficiarios una vez obtenida la ordenanza de regularización o resolución de la unidad de actuación urbanística que los apruebe, sin perjuicio de las acciones legales presentes o futuras que se pudieran interponer en su contra por el incumplimiento de la ley;</p> <p>e) Asentamientos cuya propiedad se encuentre a nombre de personas jurídicas pertenecientes a la economía popular y solidaria;</p> <p>f) Otros que justifiquen la propiedad del inmueble a regularizar mediante instrumento público legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad.</p>	<p>Artículo Innumerado 253.-Ámbito de aplicación del instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.- El instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho aplicará a los asentamientos de hecho localizados en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana que requieran su regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios y para su integración planificada con el suelo urbano del distrito.</p>	<p>Incorporación del ámbito territorial del proceso mediante clasificación y subclasificación de suelo conforme a la estructura del resto de instrumentos</p>
230	<p>Artículo Innumerado 230.- Atribuciones de la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Para el cumplimiento del objeto del presente Título, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, será el órgano técnico operativo responsable del proceso integral de regularización.</p> <p>La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización será la encargada de identificar, levantar y analizar toda la información física, social, económica y legal de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como la formulación, gestión, titularización y seguimiento del proceso integral de regularización.</p>	<p>Artículo Innumerado 279.- Atribuciones de la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Para el cumplimiento de la presente sección la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, será el órgano técnico operativo responsable del proceso integral de regularización.</p> <p>La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización será la encargada de identificar, levantar y analizar toda la información física, social, económica y legal de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como la formulación, titularización y acompañamiento en el proceso integral de regularización.</p>	<p>No se modifica</p>
231	<p>Artículo Innumerado 231.- Responsabilidades de la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- La unidad técnica especializada en procesos de regularización, tendrá las siguientes responsabilidades:</p> <p>a) Realizar el levantamiento de los asentamientos humanos de hecho y consolidados dentro del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>b) Elaborar el informe técnico y legal que sustente la declaratoria de regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados, incluyendo el diagnóstico integral de su identificación, mismo que será remitido al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para incluir la declaratoria dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La declaratoria de regularización prioritaria se aprobará dentro de la ordenanza metropolitana que aprueba o actualiza el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>c) Desarrollar los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho y consolidados, en concordancia con la normativa nacional y local vigente.</p> <p>d) Identificar y desarrollar los instrumentos y modelos de gestión de suelo aplicables en el plan parcial para el proceso de regularización.</p> <p>e) Desarrollar la propuesta técnica, económica y el reparto equitativo de cargas y beneficios dentro</p>	<p>Artículo Innumerado 280.- Responsabilidades de la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, tendrá las siguientes responsabilidades:</p> <p>a) Realizar el levantamiento de los asentamientos humanos de hecho y consolidados dentro del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>b) Elaborar el informe técnico y legal que sustente la declaratoria de regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados, incluyendo el diagnóstico integral de su identificación, mismo que será remitido al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para incluir la declaratoria dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La declaratoria de regularización prioritaria se aprobará dentro de la ordenanza metropolitana que aprueba o actualiza el Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p> <p>c) Desarrollar los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho y consolidados, en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.</p> <p>d) Identificar y desarrollar los instrumentos y modelos de gestión de suelo aplicables en el plan parcial para el proceso de regularización.</p> <p>e) Desarrollar la propuesta técnica, económica y el reparto equitativo de cargas y beneficios dentro</p>	<p>No se modifica</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
232	<p>Artículo Innumerado 232.- Atribuciones del órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda determinará dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, o su actualización, las zonas que deberán ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, en función de los asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido identificados por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, para su declaratoria. Elaborará los informes técnicos respecto a la norma urbanística propuesta por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, en la formulación de los planes parciales de regularización prioritaria. Desarrollará en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización el instructivo para la aplicación del proceso integral del proceso de regularización prioritaria, en cumplimiento de las determinaciones urbanísticas del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</p>	<p>Artículo Innumerado 281.- Atribuciones del órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda tendrá las siguientes responsabilidades:</p> <p>Incorporar dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, las zonas que deberán ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, considerando los asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido identificados por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, para su declaratoria.</p> <p>Elaborar los informes técnicos respecto a la norma urbanística propuesta por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, en la formulación de los planes parciales de regularización prioritaria.</p>	<p>Se elimina la elaboración del instructivo para la aplicación del proceso integral del proceso de regularización prioritaria, puesto que, no es un atribución dentro del proceso</p>
233	<p>Artículo Innumerado 233.- Atribuciones del operador urbano en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El operador urbano coordinará con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, la formulación de las unidades de actuación urbanística, que contengan asentamientos humanos de hecho y consolidados por regularizar, incluyendo la aplicación de instrumentos y el modelo de gestión de la unidad, así como sus responsables y plazos de cumplimiento. Realizará el seguimiento al cumplimiento de las obligaciones y condiciones establecidas en las unidades de actuación urbanística aprobadas y podrá coordinar con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización y con los órganos responsables de la ejecución de las cargas y obras determinadas dentro del modelo de gestión de las unidades.</p>	<p>Artículo Innumerado 282.- Atribuciones del órgano encargado de la operación urbana en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El órgano encargado de la operación urbana elaborará el cálculo de las cargas y beneficios de la unidad de actuación urbanística.</p>	<p>La Unidad Especializada en Procesos de Regularización respecto a sus atribuciones será la entidad que desarrolla todo el proceso, incluyendo la titulación, la gestión de la UAU y en el desarrollo de obras. Para el presente instrumento el operado urbano ingresa únicamente dentro del plan parcial para el cálculo de cargas y beneficios.</p>
234	<p>Artículo Innumerado 234.- Atribuciones del órgano metropolitano responsable de la gestión de riesgos en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El órgano metropolitano responsable de la gestión de riesgos identificará la factibilidad del inicio de los procesos de regularización basado en la determinación de las amenazas y exposición del territorio donde se encuentra un determinado asentamiento humano de hecho y consolidado. Además, una vez iniciado el proceso, se encargará de emitir un informe de calificación de riesgos a detalle con base en la propuesta del plan parcial de regularización.</p>	<p>Artículo Innumerado 283.- Atribuciones del órgano metropolitano responsable de la gestión de riesgos en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.-</p> <p>El órgano metropolitano responsable de la gestión de riesgos identificará la factibilidad de incorporación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados en la declaratoria de regularización prioritaria según su exposición a menazas. En el plan parcial emitirá un informe de riesgo mitigable o no mitigable.</p>	<p>Modificación de redacción</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
235	<p>Artículo Innumerado 235.- Atribuciones de las empresas ejecutoras de obras públicas y prestadoras de servicios en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Las Empresas Públicas Metropolitanas y las empresas prestadoras de servicios, serán las responsables de la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, siendo prioridad el servicio de agua segura, saneamiento adecuado, energía eléctrica y gestión integral de residuos</p>	<p>Artículo Innumerado 284.- Atribuciones de las empresas ejecutoras de obras públicas y prestadoras de servicios en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Las empresas públicas metropolitanas y las empresas prestadoras de servicios, serán las responsables de la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización.</p> <p>Los plazos de ejecución y sus posibles ampliaciones deberán constar en el instrumento que aprueba la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.</p>	<p>Se incorpora el plazo de ejecución conforme al apartado de ejecución de obras de la presente sección</p>
236	<p>Artículo Innumerado 236.- Atribuciones de las Administraciones Zonales en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Las Administraciones zonales en el ámbito de su circunscripción territorial, dentro de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, estarán facultadas para lo siguiente:</p> <p>a) Determinar la necesidad de dotación de sistemas públicos de soporte en coordinación con el órgano responsable del desarrollo del plan parcial que regularizará los asentamientos humanos de hecho y consolidados.</p> <p>b) Ejecutar las obras dentro de los plazos que hayan sido determinados por el plan parcial o unidades de actuación urbanística, en el ámbito de sus competencias. Los plazos y sus posibles ampliaciones deberán constar en el instrumento que aprueba la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.</p>	<p>Artículo innumerado 285.- Atribuciones de las Administraciones Zonales en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Las administraciones zonales en el ámbito de su circunscripción territorial, en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, serán responsables de lo siguiente:</p> <p>Determinar la necesidad de dotación de sistemas públicos de soporte en coordinación con el órgano responsable del desarrollo del plan parcial.</p> <p>Fiscalizar y dar seguimiento a las obras ejecutadas por las empresas de obras públicas y prestadoras de servicio en los plazos que hayan sido determinados por el plan parcial.</p> <p>Elaborar el informe para el levantamiento de hipoteca en el caso de que el financiamiento de obras sea por gestión privada.</p>	<p>Se incorpora la elaboración del informe para el levantamiento de hipoteca en el caso de que el financiamiento de obras sea por gestión privada.</p>
237	<p>Artículo Innumerado 237.- De las entidades de apoyo en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Además de los órganos mencionados en los artículos precedentes, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización podrá solicitar a otras dependencias metropolitanas, informes técnicos para el proceso de regularización integral de asentamientos humanos de hecho y consolidados.</p>	<p>Artículo Innumerado 286.-De las entidades de apoyo en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Además de los órganos metropolitanos mencionados en los artículos precedentes, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización podrá solicitar a otras dependencias metropolitanas, informes técnicos para el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.</p>	<p>Se incorpora los plazos de ejecución de obra en concordancia con el apartado de ejecución de obras de la presente sección</p>
238	<p>Artículo Innumerado 238.- Proceso Integral de Regularización Prioritaria.- El proceso integral de regularización prioritaria contiene el levantamiento y análisis de la información física, social, económica y legal para la identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados, la declaratoria de regularización prioritaria que los contiene, el proceso de regularización a través de un plan parcial y la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, el proceso de habilitación del suelo y titularización de la propiedad, la gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística, y la dotación de sistemas públicos de soporte.</p>	<p>Artículo eliminado</p>	<p>Se elimina porque se describe en el articulado que contiene las etapas del proceso integral de regularización</p>

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
239	<p>Artículo Innumerado 239.- Etapas del proceso integral de regularización.- El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá las siguientes etapas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados: Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren ubicados dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito, serán identificados de manera georreferenciada para determinar si son o no susceptibles de ingresar al proceso de declaratoria de regularización prioritaria. 2. Declaratoria de Regularización Prioritaria: En esta fase se determinarán las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, las cuales serán declaradas como de regularización prioritaria en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo. 3. Proceso de regularización: Una vez sancionada la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo que contiene la declaratoria de regularización prioritaria, inicia el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, a través de un plan parcial. 4. Proceso de titularización y gestión de la UAU: En esta etapa del proceso, se otorgarán las escrituras de propiedad individual a los socios o copropietarios, conforme su situación legal, a través de procesos de escrituras individuales de propiedad o partición administrativa, según el caso y se determinarán las modalidades, responsables y plazos de cumplimiento para la ejecución de obras locales y las obligaciones establecidas en el instrumento que aprobó la unidad de actuación urbanística. 	<p>Artículo Innumerado 254.- Etapas del proceso integral de regularización.- El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá las siguientes etapas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados 2. Declaratoria de Regularización Prioritaria 3. Proceso de regularización 4. Proceso de titularización y gestión de la UAU 5. Desarrollo de sistemas públicos de soporte 	Se detalla las etapas sin conceptualización.
240	<p>Artículo Innumerado 240.- Identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- La identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados a ser considerados para el análisis del proceso de regularización, se podrá generar bajo las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identificación pública: La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización Cualquier será la encargada de identificar asentamientos humanos de hecho y consolidados, previo al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en el presente Título. 2. Identificación de parte: La comunidad y/o interesados, podrán identificar asentamientos humanos de hecho y consolidados, previo al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en el presente Título. <p>La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización realizará la identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados por dos ocasiones, dentro de cada período administrativo, y remitirá la información del levantamiento al ente rector nacional de hábitat y vivienda para su registro particular en el Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado. Estos levantamientos deberán ser presentados durante los seis primeros meses y hasta el segundo año, respectivamente, contados a partir del inicio de la gestión de la nueva administración metropolitana.</p>	<p>Artículo innumerado 255.- Identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- La identificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, podrá realizarse de manera pública o de parte:</p> <p>Identificación pública: Será realizada por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, previo al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en la presente sección.</p> <p>Identificación de parte: La comunidad y/o interesados, podrán solicitar su incorporación al análisis de identificación como asentamientos humanos de hecho y consolidados, conforme al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en la presente sección.</p> <p>La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización realizará la identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados y remitirá la información del levantamiento al ente rector nacional de hábitat y vivienda para su registro particular en el Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado en conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente</p>	Se elimina las ocasiones de entrega para incluirlas en el instructivo, puesto que, el ente nacional puede modificar esta requisito.
241	<p>Artículo Innumerado 241.- Iniciativa de los procesos de regularización.- Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados podrán iniciarse de las siguientes formas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 		Se elimina la iniciativa en este instrumento, puesto que, se manera integral para todos los instrumentos es pública

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
242	Artículo Innumerado 242.- Planificación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Con base en las iniciativas presentadas para el proceso de regularización, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, planificará los asentamientos humanos de hecho y consolidados que sean o no susceptibles de ingresar al proceso de declaratoria de regularización prioritaria.		Se elimina por ya ser una responsabilidad de la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización,
243	Artículo Innumerado 243.- Declaratoria de Regularización Prioritaria.- La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de una zona, a través de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, el análisis de las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización elaborará el informe técnico y legal que sustente la declaratoria de regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, incluyendo el diagnóstico integral, mismo que será remitido al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para incluir la declaratoria dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, cuya actualización será aprobada mediante ordenanza del Concejo Metropolitano, de acuerdo a lo determinado en la legislación nacional	Artículo Innumerado 256.- Declaratoria de Regularización Prioritaria.- La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios, a través de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo o de los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa nacional y metropolitana vigente. En el Plan de Uso y Gestión de Suelo se delimitarán las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral.	Modificación formal de escritura
244	Artículo Innumerado 244.- Parámetros del diagnóstico integral para la declaratoria de regularización prioritaria.-	Artículo Innumerado 257.-Diagnóstico integral para la declaratoria de regularización prioritaria.-	No se modifica
245	Artículo Innumerado 245.- Capacidad de integración urbana.-	Artículo Innumerado 258.- Capacidad de integración urbana.-	No se modifica
246	Artículo Innumerado 246.- Respeto al patrimonio natural y cultural.- .	Artículo Innumerado 259.- Respeto al patrimonio natural y cultural.-	No se modifica
247	Artículo Innumerado 247.- Análisis de las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.-	Artículo Innumerado 260.- Análisis de las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.-	No se modifica
248	Artículo Innumerado 248.- Identificación de beneficiarios.-	Artículo Innumerado 261.- Identificación de beneficiarios.-	No se modifica
249	Artículo Innumerado 249.- Casos de aplicación.- Los procesos de regularización serán aplicados exclusivamente sobre los asentamientos humanos de hecho y consolidados declarados como de regularización prioritaria por parte del Concejo Metropolitano.	Artículo Innumerado 262.- Aplicación del proceso del proceso de regularización.- Los procesos de regularización serán aplicados exclusivamente sobre los asentamientos humanos de hecho y consolidados declarados como de regularización prioritaria. La aplicación del proceso de regularización se desarrollará a través del plan parcial de regularización prioritaria.	Se hace énfasis la regularización mediante plan parcial

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
250	<p>Artículo Innumerado 250.- Plan parcial de regularización prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria determina los mecanismos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, define la norma urbanística, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el modelo de gestión del plan parcial.</p> <p>La ordenanza del plan parcial de regularización prioritaria aprobará además, el proyecto urbanístico que contiene la propuesta de fraccionamiento en cada unidad de actuación urbanística.</p> <p>El contenido específico del plan parcial de regularización prioritaria se define en el instructivo desarrollado para el efecto, por parte de la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p>	<p>Artículo Innumerado 263.- Regularización de los asentamientos humanos de hecho dentro de un plan parcial de regularización prioritaria.- La regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, que son parte de la declaratoria de regularización prioritaria se desarrollará a través del plan parcial de regularización prioritaria, acorde a los contenidos mínimos establecidos en este Título.</p> <p>El plan parcial de regularización prioritaria podrá contener uno o varios asentamientos humanos de hecho; sin embargo, la gestión y titularización de cada asentamiento se realizará de manera independiente para cada unidad de actuación urbanística del plan parcial.</p>	<p>El desarrollo del plan parcial de regularización se ubica en el Capítulo II, Sección II, Instrumentos de Planificación Territorial, Parágrafo de los Instrumentos Urbanísticos Complementarios, Sub Parágrafo V, Plan Parcial de Regularización Prioritaria,</p>
251	<p>Artículo Innumerado 251.- Regularización en otra tipología de plan parcial .- En los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidados, que se encuentren en un ámbito de aplicación de plan parcial diferente a la tipología de regularización prioritaria, la propuesta del plan delimitará la o las unidades de actuación urbanística para cada asentamiento, de acuerdo a lo determinado en el presente Título y la normativa metropolitana vigente, y aprobará la norma de aprovechamiento urbanístico.</p> <p>Posterior a la sanción de la ordenanza del plan parcial que delimitó la o las unidades de actuación urbanística, se realizará la gestión de cada una de ellas de manera individual y serán aprobadas mediante resolución administrativa de la máxima autoridad metropolitana o su delegado, aprobada la ordenanza que delimita las unidades de actuación urbanística misma que contendrá el proyecto urbanístico, la propuesta de fraccionamiento y el modelo de gestión para cada unidad.</p>	<p>Artículo Innumerado 264.-Regularización en otro tipo de plan parcial.- Cuando un asentamiento humano de hecho y consolidado conste en la declaratoria de regularización prioritaria y se encuentre dentro del ámbito de aplicación territorial de un plan parcial, diferente al de tipología de regularización prioritaria, la propuesta del plan delimitará el o los asentamientos dentro de unidades de actuación urbanística, realizará la estimación y reparto de las cargas y beneficios del plan, asignará la norma de aprovechamiento urbanístico, definirá el proyecto de fraccionamiento, y determinará los instrumentos de gestión aplicables, de acuerdo a lo determinado en la presente sección y en la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	<p>Se modifica redacción y se hace énfasis en la declaratoria del asentamiento humanos de hecho previa a la regularización. Por otro lado, el proyecto de fraccionamiento se aprobará exclusivamente mediante ordenanza de plan parcial. Se elimina la figura de resolución administrativa para aprobar el fraccionamiento.</p>
252	<p>Artículo Innumerado 252.- Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.- Con la finalidad que la regularización atienda el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada, en las ordenanzas que aprueban el plan parcial que contiene asentamientos humanos de hecho y consolidados, se realizará la declaratoria de interés social del asentamiento, siempre que se encuentren dentro de las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Los asentamientos que cumplan las condiciones socioeconómicas, legales y físicas, serán declarados de interés social dentro del mismo proceso de regularización.</p> <p>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.</p>	<p>Se elimina</p>	<p>Se incorpora de declaración de interés social de manera general para todos los planes parciales y los parámetros necesarios para la determinación de esta categoría se detallarán en el instructivo para la aplicación del instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.</p>
253	<p>Artículo Innumerado 253.- Obligación de los beneficiarios del proceso de regularización.-</p>	<p>Artículo Innumerado 265.- Obligación de los beneficiarios del proceso de regularización.-</p>	<p>No se modifica</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
254	<p>Artículo Innumerado 254.- Titularización individual.- Una vez inscrita la ordenanza de regularización y/o resolución administrativa que aprueba el fraccionamiento del asentamiento humano de hecho y consolidado, con su respectiva licencia metropolitana de habilitación de suelo, y los números de claves catastrales y números de predios individuales, los beneficiarios del proceso de regularización deberán inscribir sus escrituras individuales.</p> <p>La Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización brindará acompañamiento a los beneficiarios para la titularización individual y/o partición administrativa de adjudicación de sus lotes, sin perjuicio de que los beneficiarios, con el fin de realizar los procesos de titularización individual, puedan recibir servicios legales públicos brindados por la entidad nacional rectora del desarrollo urbano y vivienda a través de los bonos de titulación, la Defensoría Pública o cualquier otra entidad pública; o, servicios legales privados, con el fin de hacer efectivos sus derechos.</p>	<p>Artículo Innumerado 266.- Titularización individual.- Una vez inscrita la ordenanza del plan parcial que aprueba el fraccionamiento del asentamiento humano de hecho y consolidado, los números de claves catastrales, los números de predios individuales y los beneficiarios del proceso de regularización deberán inscribir sus escrituras individuales.</p> <p>La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización brindará acompañamiento a los beneficiarios para la titularización individual y/o partición administrativa de adjudicación de sus lotes.</p> <p>Con el fin de realizar los procesos de titularización individual, los beneficiarios podrán 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.</p>	<p>Se elimina la resolución administrativa que aprueba el fraccionamiento y la licencia urbanística, puesto que, únicamente la ordenanza faculta el fraccionamiento para los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho, conforme se establece en el proceso vigente</p>
255	<p>Artículo Innumerado 255.- Solicitud.- Los beneficiarios del proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho para iniciar el trámite de titularización deberán presentar una solicitud por escrito o de manera digital a la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización en el caso de escrituración y cuando se trate de partición administrativa al alcalde o alcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito, con el siguiente contenido:</p> <p>a) Nombres completos del solicitante, del asentamiento humano y/o de la organización social bajo la cual se agrupan, en caso de existir;</p> <p>b) Petición concreta de iniciar el proceso de escrituración o partición administrativa;</p> <p>c) Identificación de domicilio, correo electrónico y número de teléfono para notificaciones.</p>	<p>Artículo Innumerado 267.-Solicitud.- Los beneficiarios del proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho para iniciar el trámite de titularización deberán presentar una solicitud por escrito o de manera digital a la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización en el caso de escrituración y cuando se trate de partición administrativa al alcalde o alcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito.</p>	<p>Se eliminan los contenidos de la solicitud para incorporarlas en el instructivo</p>
256	<p>Artículo Innumerado 256.- De la inadmisión de la solicitud.-</p>	<p>Artículo Innumerado 268.- De la inadmisión de la solicitud.-</p>	<p>No se modifica</p>
257	<p>Artículo Innumerado 257.- Atención de trámites de transferencia de dominio.- La Dirección Metropolitana Financiera Tributaria, en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización, atendiendo a los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima dará atención ágil en los procesos tributarios a las personas beneficiarias de los procesos de transferencia de dominio.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 269.- Atención de trámites de transferencia de dominio.- La Dirección Metropolitana Tributaria, en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización dará atención ágil en los procesos tributarios a las personas beneficiarias de los procesos de transferencia de dominio.</p> <p>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.</p>	<p>Cambio de redacción</p>
258	<p>Artículo Innumerado 258.- Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio, así como también de las resoluciones de partición administrativa a favor de los beneficiarios de la regularización, de la inscripción de las escrituras de hipoteca, y levantamiento de hipoteca, las cédulas catastrales y resoluciones de diferencia y/o excedente de áreas, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza.</p>	<p>Artículo Innumerado 270.- 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.</p>	<p>Se elimina los pagos de cédulas catastrales y resoluciones considerando que, esos procesos no se desarrollan en el registro de la propiedad</p>
259	<p>Artículo Innumerado 259.- Control y sanciones.-</p>	<p>Artículo Innumerado 271.- Control y sanciones.- No se modifica</p>	<p>No se modifica</p>

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
260	<p>Artículo Innumerado 260.- Gestión de las unidades de actuación urbanística en un plan parcial de regularización prioritaria.- Dentro del plan parcial de regularización prioritaria se delimitarán las unidades de actuación urbanística y su modelo de gestión para efectos de la repartición equitativa de cargas y beneficios.</p> <p>Mediante resolución administrativa de la máxima autoridad metropolitana o su delegado, se establecerán las modalidades, responsables y plazos de cumplimiento para la ejecución de obras locales y las obligaciones establecidas en el instrumento que aprobó la unidad de actuación urbanística.</p> <p>Una vez expedida la resolución administrativa de la unidad de actuación urbanística, ésta servirá como insumo para la obtención de la correspondiente licencia metropolitana urbanística para la habilitación de suelo ante la Administración Zonal correspondiente.</p>	Se elimina	<p>Dentro de planes parciales de regularización se incorpora el tratamiento de las unidades de actuación urbanísticas dentro de un plan parcial de regularización, las cuales contendrán la propuesta de fraccionamiento, norma de aprovechamiento urbanístico, cálculo de cargas y beneficios y modelo de gestión para el efecto, las cuales se aprueban mediante la sanción de la ordenanza del plan.</p> <p>Las unidades de actuación urbanísticas delimitadas dentro del ámbito de aplicación territorial de un plan parcial, diferente al de tipología de regularización prioritaria, contendrán la norma de aprovechamiento urbanístico y el reparto equitativo de cargas y beneficios estimado en el plan parcial. El fraccionamiento se aprobará posterior a la sanción de la ordenanza mediante resolución administrativa de la máxima autoridad metropolitana o su delegado, se establecerán las modalidades, responsables y plazos de cumplimiento para la ejecución de obras locales y las obligaciones establecidas en el instrumento que aprobó la unidad de actuación urbanística.</p> <p>Por otro lado, en la etapa de titularización se incluye un apartado que trata la gestión respecto a que La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización gestionará con las entidades prestadoras de servicio, la administración zonal correspondiente y los beneficiarios del proceso de regularización la ejecución de obras con base en el cálculo de cargas y beneficios elaborado por el órgano encargado de la operación urbana.</p>
261	<p>Artículo Innumerado 261.- Gestión de las unidades de actuación urbanística en otra tipología de plan parcial.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido delimitados en unidades de actuación urbanística en planes parciales con tipología diferente a los de regularización prioritaria, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización en coordinación con el Operador Urbano desarrollarán la propuesta técnica del proyecto urbanístico, incluyendo el fraccionamiento en los predios resultantes de acuerdo a la norma urbanística aprobada por el plan parcial, y asegurando el reparto específico de cargas y beneficios en el modelo de gestión de la unidad, para su aprobación a través de resolución administrativa de la máxima autoridad metropolitana o su delegado.</p>	Se elimina	Se elimina por incorporarse en el apartado de unidades de actuación urbanístico
262	<p>Artículo Innumerado 262.- Convenio de cogestión.- Con el fin garantizar la ejecución correspondiente a cargas locales, en los casos de financiamiento compartido, quienes conforman la unidad de actuación urbanística suscribirán un convenio de cogestión con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través del operador urbano.</p>	Se elimina	Se hace énfasis que se aplica el convenio de cogestión en los caso de gestión compartida

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
263	<p>Artículo Innumerado 263.- Desarrollo de los sistemas públicos de soporte.- La ejecución de las obras de infraestructura en los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se realizará en el plazo y condiciones determinados por el instrumento que aprueba la unidad de actuación urbanística y sus obligaciones.</p> <p>El instrumento que aprueba las unidades de actuación urbanística definirá la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, según las particularidades del territorio, para lo cual se establecen diferentes plazos para la ejecución de obras:</p> <p>a) Cargas locales: Su plazo de ejecución no será mayor a cinco años, pudiendo este plazo prorrogarse máximo por un período igual. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte del proceso de regularización, realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.</p> <p>b) Cargas generales: El plazo de ejecución de estas cargas no estará vinculado al plazo de ejecución de las cargas locales y al levantamiento de la hipoteca.</p> <p>El desarrollo, ejecución, garantías y liberación de garantías de las cargas generales se plantearán dentro del instrumento que aprueba el proyecto de la unidad de actuación urbanística.</p> <p>Las obras de servicios e infraestructura podrán financiarse de tres maneras:</p> <p>1. Gestión pública: Se financiarán a través del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual deberán incluir en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios en asentamientos humanos regularizados. Las inversiones se recuperarán a través de la recaudación de la contribución especial de mejoras, conforme a lo determinado en la normativa nacional o metropolitana vigente.</p> <p>2. Gestión privada: Se financiarán a través de los aportes directos de los beneficiarios mediante los instrumentos de gestión definidos en el plan parcial de regularización o en la resolución administrativa de la unidad de actuación urbanística, para lo cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá hacer el seguimiento y fiscalización de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución por mejoras para los beneficiarios.</p> <p>3. Gestión compartida: Se financiarán a través del aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios del asentamiento humano y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o de cualquier entidad pública o privada, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre ambas partes. En este caso a los aportantes se les aplicará lo dispuesto en la normativa nacional o metropolitana vigente, en consecuencia, habrá derecho a la exención del pago de la contribución especial por mejoras.</p>	<p>Artículo Innumerado 272.- De la dotación de los sistemas públicos de soporte.- La dotación de los sistemas públicos de soporte en los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se realizará en el plazo y condiciones determinados por el instrumento que aprueba la unidad de actuación urbanística y sus obligaciones.</p> <p>El instrumento que aprueba las unidades de actuación urbanística definirá las cargas generales y locales, según las particularidades del territorio, para lo cual se establecen diferentes plazos para la ejecución de obras:</p> <p>Cargas locales: Su plazo de ejecución no será mayor a cinco años, pudiendo este plazo prorrogarse máximo por un período igual. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte del proceso de regularización, realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.</p> <p>Cargas generales: El plazo de ejecución de estas cargas no estará vinculado al plazo de ejecución de las cargas locales y al levantamiento de la hipoteca.</p>	<p>Se elimina el último párrafo porque se trata en el apartado de garantías. Así mismo, se aumenta el articulado 274. Financiamiento de los sistemas públicos de soporte.- La ejecución de obras relacionadas a los sistemas públicos de soporte podrán financiarse de las siguientes maneras:</p> <p>Gestión pública: Se financiarán a través del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual deberán incluir en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios en asentamientos humanos regularizados. Las inversiones se recuperarán a través de la recaudación de la contribución especial de mejoras, conforme a lo determinado en la normativa nacional o metropolitana vigente.</p> <p>Gestión privada: Se financiarán a través de los aportes directos de los beneficiarios mediante los instrumentos de gestión definidos en el plan parcial de regularización o en la resolución administrativa de la unidad de actuación urbanística. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Administración Zonal correspondiente deberá hacer el seguimiento y fiscalización de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución por mejoras para los beneficiarios.</p> <p>Gestión compartida: Se financiarán a través del aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios del asentamiento humano regularizado y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o de cualquier entidad pública o privada, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre las partes. En este caso los aportantes tendrán derecho a la exención del pago de la contribución especial por mejoras, conforme lo establece la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
	No existe	<p>Artículo Innumerado 273.- De la ejecución de obras del plan parcial de regularización prioritaria.- La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización gestionará con las entidades prestadoras de servicio, la administración zonal correspondiente y los beneficiarios del proceso de regularización, la ejecución de obras establecidas en la ordenanza metropolitana que regulariza el asentamiento humano de hecho y consolidado.</p> <p>Artículo Innumerado 274.- Convenio de cogestión.- Con el fin de garantizar la ejecución de obras correspondientes a cargas locales, en los casos en los cuales la gestión sea compartida, quienes conforman la unidad de actuación urbanística del plan parcial suscribirán un convenio de cogestión con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización.</p> <p>Artículo Innumerado 275.-Financiamiento de los sistemas públicos de soporte.- La ejecución de obras relacionadas a los sistemas públicos de soporte podrán financiarse de la siguiente manera:</p> <p>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 de hecho y consolidados regularizados. Las inversiones se recuperarán a través de la recaudación de la contribución especial de mejoras, conforme a lo determinado en la normativa nacional o metropolitana vigente.</p> <p>Gestión privada: Se financiarán a través de los aportes directos de los beneficiarios. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Administración Zonal correspondiente realizará el seguimiento y fiscalización de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución por mejoras para los beneficiarios.</p> <p>Gestión compartida: Se financiarán a través del aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios del asentamiento humano de hecho y consolidado regularizado y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o de cualquier entidad pública o privada, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre las partes. En este caso los aportantes tendrán derecho a la exención del pago de la contribución especial de mejoras, conforme lo establece la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	Se incorpora estos dos articulados considerando la particularidad del proceso y se resalta que la unidad especializada en proceso de regularización gestionará la ejecución de obras. El operador urbano se esta inmerso en el presente proceso
264	Artículo Innumerado 264.- Garantías.-	Artículo Innumerado 276.- Garantías.- No se modifica	No se modifica
265	Artículo Innumerado 265.- Levantamiento de hipoteca.- El levantamiento de hipoteca se realizará una vez que se hayan ejecutado la totalidad de las obras de infraestructura correspondientes a las cargas locales determinadas en cada unidad de actuación urbanística, sin embargo, de lo establecido se podrá autorizar el levantamiento parcial de la hipoteca en los siguientes casos: a. Cuando se haya ejecutado hasta un 70% de la totalidad de las obras. b. Cuando la solicitud de levantamiento parcial de la hipoteca corresponda a una etapa del asentamiento regularizado. La Administración Zonal correspondiente emitirá el informe respectivo para realizar este procedimiento.	Artículo Innumerado 277.-Levantamiento de hipoteca.- El levantamiento de hipoteca se realizará una vez ejecutadas la totalidad (100%) de las obras de infraestructura correspondientes a las cargas locales determinadas en el plan parcial. La Administración Zonal correspondiente emitirá el informe mediante el cual autorizará el levantamiento de la hipoteca	Se plantea levantar la hipoteca cuando se culminen el 100% de las obras , puesto que, todos los miembros de la intervención deben cumplir con sus responsabilidades adquiridas en el proceso de regularización. Para el caso de vender, existe la figura de subrogación
266	Artículo Innumerado 266.- Subrogación.-	Artículo Innumerado 278.- Subrogación.- No se modifica	No se modifica

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
267	<p>Artículo Innumerado 267.- Asentamientos humanos no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados que en su totalidad se encuentren ubicados en áreas verdes municipales, que estén asentados en áreas declaradas de utilidad pública e interés social a excepción de los casos establecidos en el Título I del Libro IV.7 de este Código Municipal y en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; los ubicados en áreas de protección, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, suelo urbano y rural con subclasificación de protección, zonas de protección especial, los terrenos con pendientes superiores a 45°, las áreas correspondientes a cuerpos de agua en general, los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.</p> <p>En los asentamientos humano de hecho y consolidados en los cuales la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, o los demás órganos municipales competentes, identifiquen que existe un predio con una superficie afectada en la cual una parte puede habilitarse y otra no, se procederá a realizar el proceso integral de regularización en la totalidad del inmueble, identificando las zonas no afectadas y las zonas afectadas, estas últimas no podrán ser adjudicadas y deberán ser consideradas en los procesos de relocalización.</p> <p>No se autorizará la adjudicación de los lotes y/o áreas afectadas por riesgos no mitigables y no regularizables.</p>	<p>Artículo Innumerado 287.- Asentamientos humanos no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización prioritaria, los asentamientos humanos de hecho que se encuentren en los siguientes casos:</p> <p>Los que se ubiquen en áreas verdes municipales;</p> <p>Los que estén asentados en áreas declaradas de utilidad pública, a excepción de los casos establecidos en el Título I “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” del Libro IV.7 de este Código Municipal y en el artículo correspondiente a la “expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana” del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;</p> <p>Los que se ubiquen en áreas de protección, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, suelo urbano y rural con subclasificación de protección y zonas de protección especial;</p> <p>Los que se ubiquen en terrenos con pendientes superiores a 45°;</p> <p>Los que se ubiquen en áreas correspondientes a cuerpos de agua en general;</p> <p>Los que se localicen dentro de bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y natural del ente rector ambiental nacional.</p> <p>Donde se identifique un predio afectado parcialmente de acuerdo a los literales precedentes, se procederá a realizar el proceso integral de regularización en la totalidad del inmueble, sin embargo, las zonas afectadas no podrán ser adjudicadas y deberán ser consideradas en los procesos de relocalización.</p>	<p>Se enfatiza en las afectaciones parciales que podría tener el predio sujeto a regularización</p>
268	<p>Artículo Innumerado 268.- Relocalización y reubicación de copropietarios.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en suelo urbano y rural con subclasificación de Protección dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo, en zonas de riesgo no mitigable o zonas de protección especial y cuya legalización suponga riesgo para la vida o los bienes de las personas allí asentadas, deberán ser reubicados dentro del mismo predio a partir de la determinación de mecanismos de gestión del suelo y financiamiento que se desarrollarán dentro del plan parcial. De no ser posible la reubicación in situ, se iniciará un proceso de relocalización de las familias afectadas conforme lo dispuesto en la ordenanza metropolitana correspondiente.</p> <p>Para los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidados que no sean susceptibles de regularización, la empresa pública metropolitana de hábitat y vivienda en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, deberán identificar dentro del banco de suelo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, predios de propiedad municipal adecuados para iniciar los procedimientos correspondientes para la implementación de programas de vivienda para la relocalización.</p>	<p>Artículo Innumerado 288.- Relocalización y reubicación de copropietarios.- Las familias asentadas en áreas no susceptibles de regularización, deberán ser reubicadas dentro del mismo predio a partir de la determinación de mecanismos de gestión del suelo y financiamiento que se desarrollarán dentro del plan parcial. De no ser posible la reubicación in situ, se iniciará un proceso de relocalización de las familias afectadas.</p> <p>Para los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidados que no sean susceptibles de regularización, se procederá acorde a la normativa de relocalización nacional y metropolitana vigente y aplicarán a proyectos de vivienda de interés social en Zonas Especiales de Interés Social, mediante el desarrollo del plan parcial correspondiente.</p>	<p>Se modifica redacción. Se mantiene articulación con ZEIS</p>
269	<p>Artículo Innumerado 269.- Registro y Catastro de habilitaciones de suelo autorizadas por el ex INDA y el ex IERAC.-</p>	<p>Artículo Innumerado 289.- Registro y Catastro de habilitaciones de suelo autorizadas por el ex INDA y el ex IERAC.- No se modifica</p>	<p>No se modifica</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
270	Artículo Innumerado 270.- Áreas verdes y de equipamiento municipal en las que no sea posible identificar propietario.- En suelos rurales de expansión urbana donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC, que hayan considerado áreas verdes y de equipamiento público que no hayan sido transferidas aún a la municipalidad, serán declaradas como bienes de uso público, conforme lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. El proceso de individualización y catastro de estos predios será de competencia de la municipalidad.	Artículo Innumerado 290.- Áreas verdes y de equipamiento municipal en las que no sea posible identificar propietario.- En suelos rurales de expansión urbana donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC, que hayan considerado áreas verdes y de equipamiento público que no hayan sido transferidas aún a la municipalidad, serán declaradas como bienes de uso público, conforme lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. El proceso de individualización de estos predios será de competencia del órgano responsable del catastro.	Se realiza una modificación en el último párrafo del artículo propuesto para dejar clara la entidad responsable de la individualización de los predios.
271	Artículo Innumerado 271.- Reclamos de terceros interesados.- Los actos administrativos producidos dentro del proceso de regularización podrán ser impugnados en vía administrativa.	Artículo eliminado	Se elimina el artículo, ya que el procedimiento administrativo se encuentra definido en el Código Orgánico Administrativo.
272	Artículo Innumerado 272.- Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.- El Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano será conformado por proyectos a ser ejecutados en su totalidad o por sus respectivas fases, que tengan por objeto la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad, y proyectos de rehabilitación patrimonial en bienes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para los fines previstos en este artículo, de conformidad a los lineamientos de política territorial en el Distrito Metropolitano de Quito. El referido Catálogo de proyectos será estructurado y gestionado por el Operador Urbano , y aprobado a través de resolución de la Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano(...)	Artículo Innumerado 291.- Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.- El Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano será conformado por proyectos que tengan por objeto la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, proyectos de adquisición de suelo para alimentar el Banco de Suelo y proyectos de rehabilitación patrimonial en bienes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para los fines previstos en este artículo, y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad. El referido Catálogo de Proyectos será estructurado y gestionado por el órgano encargado de la operación urbana , y aprobado a través de resolución de la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano...	- Se incrementó un tipo de proyectos que se podrán incluir en el catálogo de proyectos que son los proyectos para adquisición de suelo para alimentar el Banco de Suelo. - Se cambió el termino de "Operador Urbano" a "Órgano encargado de la operación urbana".
273	Artículo Innumerado 273.- Lineamientos para la inclusión de proyectos al Catálogo.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y el órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en el ámbito de su competencia, emitirán los lineamientos de política territorial para la inclusión de proyectos al referido Catálogo. Estos lineamientos, estarán enmarcados en: a) La visión de desarrollo del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, b) El Modelo Territorial Deseado, c) Las centralidades establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, d) Los Polígonos de Intervención Territorial con tratamiento urbanístico prioritario.	Artículo Innumerado 292.- Lineamientos para la inclusión de proyectos al Catálogo.- Para la inclusión de proyectos al Catálogo, se considerará: (...) e) Intervenciones territoriales definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. El órgano encargado de la operación urbana, emitirá, mediante resolución, la metodología para la creación del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.	- Se incremento un literal en los lineamientos para la inclusión de proyectos en el Catálogo, el cual refiere a las obras que se requerirán realizar en los planes urbanísticos complementarios, con el fin de realizar el reparto equitativo de cargas y beneficios en mencionados planes. - Se dispone al órgano encargado de la operación urbana emitir una resolución con la metodología para la selección de proyectos para el mencionado catálogo, en función de lo que establece la disposición transitoria décimo novena de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021.
274	Artículo Innumerado 274.- Iniciativa de proyectos que conforman el Catálogo.-	Artículo Innumerado 293.- Iniciativa de proyectos que conforman el Catálogo.- No se modifica	No se modifica

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
275	<p>Artículo Innumerado 275.- Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano.- La Comisión Técnica del Catálogo de proyectos para el desarrollo urbano estará conformada por el órgano responsable del territorio hábitat y vivienda, el órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Operador Urbano.</p> <p>La Comisión Técnica, a través de resolución, priorizará y aprobará los proyectos que forman parte del referido Catálogo. (...)</p>	<p>Artículo Innumerado 294.- Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo urbano.- La Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano estará conformada por el órgano responsable del territorio hábitat y vivienda, el órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el órgano encargado de la operación urbana.</p> <p>La Comisión Técnica priorizará los proyectos que forman parte del referido Catálogo.</p>	- Se cambió el termino de "Operador Urbano" a "Órgano encargado de la operación urbana".
276	<p>Artículo Innumerado 276.- Obligatoriedad de seguimiento y fiscalización de los proyectos.-</p> <p>(...)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.</p>	<p>Artículo Innumerado 295.- Seguimiento y fiscalización de los proyectos.-</p> <p>(..) Los órganos municipales ejecutores y empresas metropolitanas proponentes de los proyectos del referido Catálogo serán los encargados de efectuar el referido seguimiento y fiscalización.</p>	Se mejora la redacción del artículo.
277	<p>Artículo Innumerado 277.- Supervisión de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos.-</p>	<p>Artículo Innumerado 296.- Supervisión de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos.-</p> <p>No se modifica</p>	No se modifica
278	<p>Artículo Innumerado 278.- Operador Urbano.- El Operador Urbano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se constituye como gestor y ente ejecutor(...)</p>	<p>Artículo Innumerado 297.- Operador Urbano.- Es el órgano encargado de la operación urbana del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se constituye como gestor y ente ejecutor(...)</p>	Se reemplaza el término "Operador Urbano" por " El órgano encargado de la operación urbana"
279	<p>Artículo Innumerado 279.- Objeto.-</p>	<p>Artículo Innumerado 298.- Objeto.-</p> <p>No se modifica</p>	No se modifica
280	<p>Artículo Innumerado 280.- Atribuciones y responsabilidades del Operador Urbano.- Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el Operador Urbano deberá:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ejecutar las políticas de desarrollo urbano, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana, establecidas en los instrumentos de planificación territorial. 2. Gestionar integralmente los programas, proyectos y/o planes especiales, desarrollo de unidades de actuación urbanística, proyectos de hábitat y vivienda con finalidad social y demás instrumentos contemplados en la legislación nacional o local vigente, con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la normativa vigente. 3. Gestionar y ejecutar intervenciones urbanas integrales dispuestas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. 4. Adquirir por expropiación u otros mecanismos autorizados en la normativa correspondiente, los predios vinculados a planes parciales y polígonos de intervención territorial. Podrá recomendar la aportación de bienes, enajenarlos a entidades gestoras, así como realizar la enajenación forzosa de aquellos bienes que sean necesarios para las operaciones urbanas; adquisición de bienes inmuebles que permitan garantizar el acceso equitativo a las tierras y evitar la especulación del suelo, o la integración inmobiliaria de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística, conforme a la normativa que le faculte para el efecto. 5. Gestionar y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el inventario del Banco de Suelo para ejecutar proyectos de 	<p>Artículo Innumerado 299.- Atribuciones y responsabilidades del órgano encargado de la operación urbana.- Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el órgano encargado de la operación urbana deberá:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ejecutar las políticas de desarrollo urbano, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana, establecidas en los instrumentos de planificación territorial. 2. Gestionar y ejecutar programas, proyectos y operaciones urbanas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y planes urbanísticos complementarios. 3. Adquirir y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el Banco de Suelo. 4. Administrar y gestionar el Banco de Suelo. 5. Realizar la subasta pública según lo establecido en la normativa correspondiente. 6. Coordinar con los órganos municipales la elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que se financien con los recursos de la concesión onerosa de derechos. 7. Gestionar la obtención de los recursos de financiamiento para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con la planificación urbana municipal, con mayor énfasis en vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte. 8. Recaudar, gestionar y asignar los recursos de la concesión onerosa de derechos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente. 9. Supervisar de manera directa los proyectos e intervenciones gestionados con recursos de la concesión onerosa de derechos. 10. Gestionar los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios 	Se eliminaron algunas atribuciones del órgano encargado de la operación urbana puesto que corresponden a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, que es el operador Urbano de conformidad a la disposición general décimo sexta de la PMDOT-PUGS-001-2021.

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
	<p>desarrollo urbano, e inmobiliario que contemple además viviendas de interés social.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>16. Generar el derecho de superficie en inmuebles de su propiedad y aquellos que sean parte del inventario del Banco de Suelo.</p> <p>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.</p> <p>18. Coordinar con los demás órganos municipales la promoción y ejecución de planes y proyectos relacionados con su objeto.</p> <p>19. Aportar inmuebles a unidades de actuación urbanística y planes parciales, con el fin de contribuir a las políticas de consolidación de la ciudad.</p> <p>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</p>	<p>11. Desarrollar el modelo de gestión de las unidades de actuación urbanísticas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, que incluye el reparto equitativo de cargas y beneficios.</p> <p>12. Crear y administrar el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.</p> <p>13. Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Banco de Suelo y en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.</p> <p>14. Celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con su objeto.</p> <p>15. Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.</p> <p>El órgano encargado de la operación urbana desarrollará sus atribuciones y responsabilidades observando la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	
281	<p>Artículo Innumerado 281.- Habilidadación 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.</p>	<p>Artículo Innumerado 300.- Habilidadación del suelo.- La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo, los planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que establezcan determinaciones de uso y aprovechamiento del suelo. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo. Se sujetarán a las disposiciones establecidas en el respectivo código de edificabilidad. Se habilitará el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y/o reestructuraciones parcelarias de las que resulten lotes susceptibles de transferencia de dominio, asegurando la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.</p>	<p>Se elimina el término edificación, para aclarar que esto tiene referencia exclusiva a fraccionamiento del suelo</p> <p>Se elimina el párrafo que la habilitación del suelo es un requisito indispensable para construir, ya que conforme lo establece la normativa nacional y metropolitana vigente, son dos procesos independientes, que no tienen ninguna vinculación obligatoria.</p>
282	<p>Artículo Innumerado 282.- Proyectos de Subdivisión.-</p>	<p>Artículo Innumerado 301.- Proyectos de Subdivisión.- No se modifica</p>	<p>No se modifica</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
283	<p>Artículo Innumerado 283.- Proyectos de Urbanización.- Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras.</p> <p>La construcción de las obras de urbanización (infraestructura, vías, áreas verdes y comunales) y las obras de mitigación de riesgos, será de responsabilidad del promotor (persona particular u organización social).</p> <p>Las urbanizaciones pueden ser:</p> <ol style="list-style-type: none"> Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y prohibición de enajenar. Estas urbanizaciones deberán contar con la licencia metropolitana urbanística correspondiente emitida por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente. <p>Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:</p> <ol style="list-style-type: none"> Etapas de Implantación, a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías. Etapas de Conformación, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas. Etapas de Consolidación, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar a empresas públicas metropolitanas competentes y la Administración Zonal respectiva, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad. 	<p>Artículo Innumerado 302.- Proyectos de Urbanización.- Los proyectos de urbanización podrán identificar etapas de ejecución de obras que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado.</p> <p>La construcción de las obras de urbanización (infraestructura, vías, áreas verdes y comunitarias) y las obras de mitigación de riesgos, será de responsabilidad del propietario (persona natural o jurídica).</p> <p>Las urbanizaciones pueden ser:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales (persona jurídica) legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio-organizativos y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de la edificabilidad, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunitarias al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, a más de las opciones establecidas en la normativa metropolitana vigente, los lotes podrán ser gravados con primera hipoteca y prohibición de enajenar. Estas urbanizaciones deberán contar con la licencia metropolitana urbanística correspondiente emitida por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunitarias al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente. 	<p>Se modifica la palabra deberán por podrán, ya que la propuesta de la obras puede ejecutarse en una sola etapa, dependiendo de la propuesta presentada por el urbanizador.</p> <p>Se reemplaza el término promotor por propietario, ya que es este último el responsable legal de la ejecución y entrega de las obras.</p> <p>Se reemplaza la palabra zonificación por edificabilidad, para ajustar la terminología a la normativa vigente.</p> <p>Se realiza la aclaración que las organizaciones sociales que busquen desarrollar urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, deben ser persona jurídicas legalmente constituidas</p> <p>Se agrega la posibilidad de que las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, puedan presentar como garantía de ejecución de obras, a más de la hipoteca las opciones previstas para el régimen general.</p> <p>Se elimina las etapas señaladas en este artículo para homologar la terminología a lo señalado en el libro de las licencias metropolitanas urbanísticas del Código Municipal.</p>
284	<p>Artículo Innumerado 284.- Reestructuración Parcelaria.- Los proyectos de reestructuración parcelaria son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y se realizan entre lotes de cuerpo cierto contiguos de propiedad metropolitana y/o particular.</p> <p>Cumplirán uno o más de los siguientes fines:</p> <ol style="list-style-type: none"> Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas; Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados. <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 303.- Reestructuración Parcelaria.- Los proyectos de reestructuración parcelaria son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y se realizan entre lotes contiguos de propiedad metropolitana y/o particular.</p> <p>Cumplirán uno o más de los siguientes fines:</p> <ol style="list-style-type: none"> Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas; Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados. <p>Esta operación será realizada a petición de parte y seguirá el procedimiento ordinario de licenciamiento a través de la autoridad administrativa otorgante de la LMU (10). En el caso de predios municipales se seguirá el procedimiento especial de licenciamiento, para lo cual se requerirá informe previo del órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda para conocimiento de la Comisión competente y autorización del Concejo Metropolitano.</p>	<p>Se elimina el término de cuerpo cierto por ser un término legal innecesario en el concepto.</p> <p>Se modifica la denominación de la STHV dentro del texto, para homologar a la terminología manejada en el proyecto de ordenanza.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
285	Artículo Innumerado 285.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- Las habilitaciones para el fraccionamiento del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes urbanísticos complementarios, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.	Artículo Innumerado 304.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- Las habilitaciones para el fraccionamiento del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y planes urbanísticos complementarios, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano. Las regulaciones técnicas para la habilitación del suelo son: tamaño mínimo de lote expresado en metros cuadrados, frente mínimo del lote expresado en metros lineales y relación frente-fondo.	Se detallan las regulaciones para mejorar el entendimiento de la norma.
286	Artículo Innumerado 286.- Sistema Vial.- Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes en su entorno y al previsto en la planificación vial metropolitana, siempre que estas vías contemplen un ancho mínimo que admita la circulación de vehículos motorizados de emergencia, de acuerdo a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo. Su construcción será realizada por el promotor. El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano y a la política de movilidad sustentable.	Artículo Innumerado 305.- Sistema Vial.- Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado a la trama vial existente y al previsto en la planificación vial metropolitana, siempre que estas vías contemplen un ancho mínimo que admita la circulación de vehículos motorizados de emergencia, de acuerdo a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo. Su construcción será realizada por el propietario del bien inmueble objeto de la habilitación del suelo. El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.	Se modifica la palabra trazado vial por trama vial existente, ya que el término trazado solo se utiliza para vías que se encuentran solo en diseño definitivo y no ejecutadas. Se modifica el término promotor por propietario, porque el obligado a ejecutar las vías requeridas en el fraccionamiento es el propietario del lote a fraccionar. Se elimina la frase "y a la política de movilidad sustentable" ya que dicha política no contiene especificaciones técnicas.
287	Artículo Innumerado 287.- Retiros de Construcción.- Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el Informe de Regulación Metropolitana.	Artículo eliminado	Se elimina este artículo ya que los retiros tienen relación con la edificación y no con la habilitación del suelo. Adicionalmente estos ya se encuentran definidos en el PUGS o en planes urbanísticos complementarios.
288	Artículo Innumerado 288.- Derecho de vía.- Es la faja de terreno permanente y obligatoria destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente. Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, la autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la ley de la materia. Se medirá desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual se ubicará únicamente el cerramiento de los inmuebles.	Artículo Innumerado 306.- Derecho de vía.- El derecho de vía es la faja de terreno permanente y obligatoria destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente. Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, la autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la ley de la materia.	Se elimina la frase final, para que el artículo sea concordante con la normativa nacional que establece este concepto. Ley de Infraestructura Vial.
289	Artículo Innumerado 289.- Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.- a) En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de una subdivisión, urbanización o de una unidad de actuación urbanística, el área verde y comunitaria deberá ser entregada por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria, como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse; b) En urbanizaciones el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada, y se tomará en consideración los criterios establecidos en el estándar emitido para el efecto y las determinaciones establecidas en el capítulo de espacio público de este instrumento. 2. En el caso de partición judicial de inmuebles, deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas que corresponda, de conformidad con lo que establece la ley. 3. En los casos de subdivisiones por partición hereditaria en suelo urbano en los que se haya contribuido con el 15% de área verde pública, el o los herederos que propongan una nueva subdivisión, en los lotes producto de la partición inicial deberán contribuir con el 15%. 4. No se exigirá la contribución de área verde pública o el pago en valor monetario correspondiente, en los siguientes casos: a) Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destine para urbanización. b) Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán justificar con los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, a fin de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en caso de venta las promesas de compra venta notariada de todos los lotes de terreno propuestos para la	Artículo Innumerado 307.- Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.- a) En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de una subdivisión, urbanización o de una unidad de actuación urbanística, el área verde y comunitaria deberá ser entregada por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria, como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse; b) En urbanizaciones el área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada, y se tomará en consideración los criterios establecidos en el estándar emitido para el efecto y las determinaciones establecidas en el capítulo de espacio público de este instrumento. En los casos de subdivisiones por partición hereditaria en suelo urbano en los que se haya contribuido con el 15% de área verde pública, el o los herederos que propongan una nueva subdivisión, en los lotes producto de la partición inicial deberán contribuir con el 15%. Artículo Innumerado 308.- Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público derivados de una partición judicial.- En el caso de partición judicial de inmuebles, se deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas, para lo cual se seguirán las reglas y disposiciones previstas en este subparágrafo.	Se elimina la palabra urbanización en el literal a), ya que se esta duplicando con la señalado en el literal b). Se realiza una separación del articulo, para dejar claro que se debe realizar la contribución de área verde en particiones judicial, así no vengan de un acto administrativo de autorización. Se elimina el plazo de entrega de los documentos que sustenten la exoneración de contribución de área verde del texto, dejando únicamente la prohibición de volver a fraccionar los lotes hasta que no se presenten dichos documentos.

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
	<p>subdivisión. Los administrados a quienes se les haya otorgado la Licencia Metropolitana Urbanística tendrán el plazo de un año para entregar a la Autoridad Administrativa Otorgante las Escrituras Públicas de la venta de los lotes o de la donación. Hasta que no se presente estos documentos, los administrados no podrán practicar un nuevo proceso de fraccionamiento en los lotes.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 309.- Casos en que no se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias y vías.- No se exigirá la contribución de áreas verdes, comunitarias y vías o el pago en valor monetario correspondiente, cuando se realicen particiones judiciales o fraccionamientos derivados de una autorización administrativa, en los siguientes casos:</p> <p>a) Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destine para urbanización. Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán presentar los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, con el propósito de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en caso de venta las promesas de compra venta notariada de todos los lotes de terreno propuestos para la subdivisión. Los administrados a quienes se les haya otorgado la Licencia Metropolitana Urbanística estarán obligados a entregar a la Autoridad Administrativa Otorgante las Escrituras Públicas debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad de la venta o de la donación de la totalidad de los lotes. Hasta que no se entreguen estos documentos, no se podrá practicar un nuevo proceso de fraccionamiento en los lotes por parte de ningún administrado.</p>	
290	<p>Artículo Innumerado 290.- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal.-</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 310.- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunitario o comunal.-</p> <p>El órgano administrativo responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación con el órgano administrativo responsable del catastro metropolitano y la administración zonal correspondiente, verificarán los lotes destinados a áreas verdes y áreas de equipamiento comunitario de acuerdo a los planos de urbanización o subdivisión aprobados, registrados, o licenciados, según sea el caso, para su posterior inventario.</p>	<p>Se elimina el literal d) ya que existe un número mínimo de lotes dentro de la ciudad que cumplen con esta característica para ser habilitados, por ese motivo se busca incentivar los procesos de urbanización para disminuir los asentamientos humanos informales.</p> <p>Se modifica la palabra catastro por inventario para no generar confusión con otros procesos.</p>
291	<p>Artículo Innumerado 291.- Casos de compensación para áreas verdes en subdivisiones.-</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>2. En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m2, si la contribución del 15% del área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.</p> <p>3. En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio</p>	<p>Artículo Innumerado 311.- Casos de compensación para áreas verdes en subdivisiones.- En subdivisiones de lotes con una superficie igual o inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observarán lo siguiente:</p> <p>a) Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente, se entregará como mínimo el 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria y en cumplimiento de la normativa metropolitana vigente;</p> <p>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.</p>	<p>Se separa el contenido en 3 artículos para mejorar la comprensión del contenido del artículo.</p> <p>Se cambia el nombre de la ley por norma nacional vigente para salvaguardar el contenido del texto en caso de que a futuro dicha ley sufra algún cambio de nombre.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
	<p>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.</p> <p>Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m2, la contribución del 15% del área útil adjudicada, se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente.</p> <p>4. En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m2, si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.</p> <p>5. El valor del suelo se calculará en función de la normativa metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>6. Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral actualizado.</p> <p>7. Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para el mejoramiento de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.</p>	<p>Artículo Innumerado 312.- Compensación para áreas verdes en particiones judiciales.-En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m2, si la contribución del 15% del área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.</p> <p>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.</p> <p>Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m2, la contribución del 15% del área útil adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente.</p> <p>Artículo Innumerado 313.- Condiciones generales de la compensación para áreas verdes en subdivisiones y particiones judiciales.- En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m2, si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para el mejoramiento, de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la normativa nacional vigente.</p>	
292	Artículo Innumerado 292.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunitario.-	Artículo Innumerado 314.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunitario.- No se modifica	No se modifica
293	Artículo Innumerado 293.- Áreas de protección especial.-	Artículo Innumerado 315.- Áreas de protección especial.- No se modifica	No se modifica
294	<p>Artículo Innumerado 294.- Redes de infraestructura.- Todos los proyectos de habilitación del suelo en suelo urbano y rural deberán sujetarse a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y obtener aprobación de las empresas públicas metropolitanas competentes, de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica y por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para la infraestructura de telecomunicaciones.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 316.- Redes de infraestructura.- Todos los proyectos de habilitación en suelo urbano y rural deberán sujetarse a lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y obtener la aprobación de la Empresas Pública Metropolitana competente en materia de agua potable y alcantarillado, de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica y para la infraestructura de telecomunicaciones por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.</p> <p>El titular del inmueble donde se ejecute la habilitación del suelo construirá y entregará a título gratuito las redes de infraestructura sobre la base del cronograma valorado de obras y de acuerdo a la normativa para la instalación de redes subterráneas de infraestructura. En suelo rural se exigirá la vialidad y las obras de infraestructura básica.</p> <p>Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan y de conformidad a la normativa nacional y metropolitana, previo informe de la respectiva Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica La Empresa Pública Metropolitana competente en materia de alcantarillado y agua potable y la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica, deberán priorizar la dotación de servicios en zonas urbanas, evitando otorgar certificados de factibilidad de servicio, a proyectos de urbanización y asentamientos humanos de hecho no susceptibles de</p>	<p>Se especifica las empresas públicas relacionadas con la infraestructura para mejorar el entendimiento del artículo.</p> <p>Se modifica promotor por titular, para dejar claro que la responsabilidad de la ejecución de las redes de infraestructura es de responsabilidad del propietario.</p> <p>Se elimina la especificidad de la entrega a título gratuito solo de las redes de telecomunicaciones, ya que toda la infraestructura se le entrega a la empresa pública correspondiente de esa manera.</p> <p>Se elimina la frase técnicamente factibles, ya que todo fraccionamiento debe cumplir con la normativa, se encuentre en suelo con clasificación urbana o rural.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
295	Artículo Innumerado 295.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.- Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en la ordenanza y/o resolución de aprobación, en caso de urbanizaciones, y en la licencia metropolitana urbanística, en caso de subdivisiones; y, deberán ser ejecutadas por los propietarios y/o promotores de las mencionadas habilitaciones de suelo.	Artículo Innumerado 317.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.- Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en la ordenanza y/o acto administrativo de autorización, en caso de urbanizaciones, y en la licencia metropolitana urbanística, en caso de subdivisiones; y, deberán ser ejecutadas por los propietarios del suelo habilitado.	Se elimina promotor y se deja solo propietario, para dejar claro que la responsabilidad de la ejecución de las redes de infraestructura es de responsabilidad del propietario.
296	Artículo Innumerado 296.- Recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunitario, vialidad e infraestructura.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las administraciones zonales en coordinación con las empresas públicas correspondientes, recibirá las obras de: áreas verdes, equipamiento comunitario, vialidad e infraestructura; de conformidad con los planos aprobados y resolución de aprobación para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en este Título, estas transferencias de dominio se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad. La recepción de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de telecomunicaciones que se requieran, se hará sobre la base de los informes de las respectivas empresas públicas metropolitanas. Las redes de energía eléctrica serán entregadas a la empresa Distribuidora de Energía Eléctrica.	Artículo Innumerado 318.- Recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunitario, vialidad e infraestructura.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las administraciones zonales, recibirán las obras de: áreas verdes, equipamiento comunitario y vialidad; de conformidad con los planos aprobados y la autorización para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en esta sección. La recepción de infraestructura referente a redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de telecomunicaciones establecidos en la autorización de habilitación de suelo, se hará sobre la base de las actas de entrega recepción de las empresas públicas competentes.	Se modifica el texto para simplificar su contenido, y que se facilite su aplicación.
297	Artículo Innumerado 297.- Habilitación de la edificación.- La edificación se habilitará en función de las normas de aprovechamiento urbanístico de edificabilidad, previstas en este régimen, el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo.	Artículo Innumerado 319.- Habilitación de la edificación.- La edificación se habilitará en función de las normas de aprovechamiento urbanístico de edificabilidad, previstas en este régimen, el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo. Las regulaciones técnicas para edificabilidad son: retiros de construcción, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), expresados en porcentajes; altura de edificación, expresada en número de pisos y metros lineales; forma de ocupación, los parámetros de aplicación de la edificabilidad y otros que se consideren en el planeamiento urbanístico.	Se especifica las regulaciones técnicas para que se facilite la aplicación de la norma.
298	Artículo Innumerado 298.- Habilitación de suelo y edificación en zonas expuestas a amenazas.- Los proyectos de habilitación de suelo y construcciones que se encuentran en zonas expuestas, previo a la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística, deberán seguir el siguiente procedimiento: 1. El Administrado remitirá vía oficio el proyecto de construcción a ejecutarse en el predio de su titularidad al órgano responsable de la Seguridad y Gobernabilidad para su gestión. 2. El órgano responsable de la Gestión de Riesgos, según lo definido por el Informe de Regulación Metropolitana del predio, emitirá un informe técnico que precise los niveles de exposición frente a las diferentes amenazas de origen natural consideradas en la normativa metropolitana vigente según el caso (sismos, volcanes, movimientos en masa, subsidencia, otros). 3. El Administrado deberá gestionar por su cuenta los diferentes estudios y documentos definidos en el informe técnico del órgano responsable de la Gestión de Riesgos, a través de las diferentes entidades colaboradoras, de acuerdo a los parámetros establecidos por la normativa nacional y metropolitana vigente. 4. Los estudios y documentos obtenidos por el Administrado deberán ser presentados ante la entidad responsable de la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y edificación para la respectiva autorización.	Artículo Innumerado 320.- Habilitación de edificación en zonas expuestas a amenazas.- Los proyectos de edificación que se encuentran en zonas expuestas, previo a la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística, deberán seguir el siguiente procedimiento: 1. El Administrado remitirá vía oficio el proyecto de construcción a ejecutarse en el predio de su titularidad al órgano metropolitano responsable de la Gestión de Riesgos para el trámite respectivo. 2. El órgano metropolitano responsable de la Gestión de Riesgos, según lo definido por el Informe de Regulación Metropolitana del predio, emitirá un informe técnico que precise los niveles de exposición frente a las diferentes amenazas de origen natural consideradas en la normativa metropolitana vigente según el caso (sismos, volcanes, movimientos en masa, subsidencia, otros). 3. El Administrado presentará los estudios y documentos definidos en el informe técnico del órgano metropolitano responsable de la Gestión de Riesgos, conjuntamente con el proyecto técnico en una de las entidades colaboradoras acreditadas para verificar el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas, de acuerdo a los parámetros establecidos por la normativa nacional y metropolitana vigentes, previo a la emisión del certificado de conformidad y al otorgamiento de la Licencias Metropolitana Urbanística de Edificación por parte de la Administración Zonal correspondiente	Se mejora la redacción de este artículo para mejorar su comprensión y para alinear su contenido a la normativa metropolitana vigente y a los procesos ordinarios de licenciamiento de edificación.

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
299	<p>Artículo Innumerado 299.- Casos particulares en que la edificabilidad asignada no es aplicable.-</p> <p>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:</p> <p>a) Mantendrán el retiro frontal.</p> <p>b) Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.</p> <p>c) Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.</p> <p>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.</p> <p>Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote mínimo del código de edificabilidad asignado y su coeficiente de ocupación de suelo en planta baja sea mayor al 25%, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m², y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura establecidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, por el Polígono de Intervención Territorial, o zona en que se encuentren, y cumplirán las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. No se podrá construir en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección, y áreas de protección especial.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 321.- Casos particulares en que la edificabilidad asignada no es aplicable.-</p> <p>1. Cuando en suelo urbano los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo del código de edificabilidad asignado, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:</p> <p>a) Mantendrán el retiro frontal.</p> <p>b) Se adosarán a la colindancia del lado mayor del lote, adquiriendo igual derecho el lote colindante.</p> <p>c) Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del lote.</p> <p>d) Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.</p> <p>2. Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote mínimo del código de edificabilidad asignado, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m², y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura establecidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y cumplirán las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; con excepción de implantación en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección, y áreas de protección especial.</p> <p>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.</p>	<p>Se elimina la posibilidad de que la STHV mediante resolución administrativa asigne nuevos datos de edificabilidad.</p> <p>Se elimina el porcentaje del 25%, porque no hay sustento técnico que justifique esta limitación.</p>
300	<p>Artículo Innumerado 300.- Deber de conservar y situación de ruina.- La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace colapso, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas. Las administraciones zonales, en colaboración con el órgano responsable del control, deberán identificar y determinar técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, a través de una resolución administrativa del órgano responsable del control.</p>	<p>Artículo Innumerado 322.- Deber de conservar y situación de ruina.- La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace colapso, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas. Las administraciones zonales, en colaboración con el órgano responsable del control, deberán identificar y determinar técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, a través de una resolución administrativa de la administración zonal. La declaratoria que establece la ruina de un edificio, construcción o instalación deberá ser debidamente notificada a los propietarios.</p>	<p>Se modifica el responsable de emitir la resolución administrativa, ya que la Agencia Metropolitana de Control no tiene competencia para pronunciarse en este tema.</p>

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
301	<p>Artículo Innumerado 301.- Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal.- 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.</p>	<p>Artículo Innumerado 323.- 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.</p> <p>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:</p> <p>En suelo urbano: en lotes de hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m2) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie; y, En suelo rural, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m2) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie. .-</p>	Se elimina el último párrafo de este artículo, ya que la distancia entre bloques se encuentra definida en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
302	Artículo Innumerado 302.- Obligaciones.-	Artículo Innumerado 324.- Obligaciones.- No se modifica	No se modifica
303	Artículo Innumerado 303.- Instrumentos de información para la habilitación del suelo y edificación.-	Artículo Innumerado 325.- Instrumentos de información para la habilitación del suelo y edificación.- No se modifica	No se modifica
304	Artículo Innumerado 304.- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).-	Artículo Innumerado 326.- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).- No se modifica	No se modifica
305	Artículo Innumerado 305.- Informe de Compatibilidad de Usos (ICUS).-	Artículo Innumerado 327.- Informe de Compatibilidad de Usos de Suelo (ICUS).- No se modifica	No se modifica
306	Artículo Innumerado 306.- Ordenación del paisaje.-	Artículo Innumerado 328.- Ordenación del paisaje.- No se modifica	No se modifica
307	Artículo Innumerado 307.- Áreas de protección de taludes.-	Artículo Innumerado 329.- Áreas de protección de taludes.- No se modifica	No se modifica
308	Artículo Innumerado 308.- Áreas de protección de quebradas.-	Artículo Innumerado 330.- Áreas de protección de quebradas.- No se modifica	No se modifica
309	Artículo Innumerado 309.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.- No se modifica	Artículo Innumerado 331.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.- No se modifica	No se modifica
310	Artículo Innumerado 310.- Aguas subterráneas.- No se modifica	Artículo Innumerado 332.- Aguas subterráneas.- No se modifica	No se modifica
311	Artículo Innumerado 311.- Áreas de protección especial.- No se modifica	Artículo Innumerado 333.- Áreas de protección especial.- No se modifica	No se modifica
312	<p>Artículo Innumerado 312.- Planificación Preventiva.- Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo Innumerado 334.- 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.</p> <p>No se autorizará habilitación o edificación alguna en zonas definidas como de "riesgo no mitigable", por el órgano responsable de la gestión de riesgos, salvo el caso establecido para la habilitación y edificación en zonas de riesgo volcánico</p>	Se incorpora la salvedad de habilitación de suelo en zonas de riesgo volcánico, considerando lo expuesto en el artículo innumerado 334 que manifiesta que el IRM informará sobre áreas expuestas a riesgo ante flujos laháricos, y sobre la base de esta información solo se habilitará el suelo bajo responsabilidad exclusiva del propietario, mediante documento notariado.
313	Artículo Innumerado 313.- Riesgo volcánico para habilitación del suelo y edificación.- No se modifica	Artículo Innumerado 335.- Riesgo volcánico para habilitación del suelo y edificación.- No se modifica	No se modifica

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
314	Artículo Innumerado 314.- Prohibiciones para zonas de amenaza muy alta y/o riesgo natural.- En áreas del Distrito Metropolitano de Quito donde la cartografía temática municipal sobre amenazas y riesgos, a cargo de la entidad responsable de la gestión de riesgos, haya definido zonas de muy alta susceptibilidad o amenaza por movimientos en masa, inundaciones, subsidencia, flujos volcánicos, etc., se incluirá dicha observación en el Informe de Regulación Metropolitana y requerirá el informe del órgano responsable de la gestión de riesgo, previo la obtención de una Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación y/o edificación.	Artículo Innumerado 336.- Restricciones para zonas de amenaza y/o riesgo natural muy alta.- En áreas del Distrito Metropolitano de Quito donde la cartografía temática municipal sobre amenazas y riesgos, a cargo de la entidad responsable de la gestión de riesgos, haya definido zonas de muy alta susceptibilidad o amenaza por movimientos en masa, inundaciones, subsidencia, flujos volcánicos, etc., se incluirá dicha observación en el Informe de Regulación Metropolitana y requerirá el informe del órgano responsable de la gestión de riesgo que incluirá las recomendaciones técnicas para la edificación , previo la obtención de una Licencia Metropolitana Urbanística de edificación.	Se cambia el título del artículo en vista que el mismo no habla de una prohibición de construcciones en zonas de amenaza y/o riesgo natural muy alta, si no realiza una restricción y consideración bajo la cual se indica que el suelo puede ser habilitado con una Licencia Metropolitana Urbanística de edificación (LMU 20) siempre y cuando exista un informe del órgano responsable con una serie de recomendaciones técnicas a ser aplicadas. Se incorpora, que el informe mencionado deberá contener "recomendaciones técnicas para la edificación", con la finalidad de salvaguardar la vida y la seguridad de los administrados.
315	Artículo Innumerado 315.- Construcciones sismo resistentes.- No se modifica	Artículo Innumerado 337.- Construcciones sismo resistentes.- No se modifica	No se modifica
316	Artículo Innumerado 316.- Normas de protección contra incendios.- (...) 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	Artículo Innumerado 338.- Normas de protección contra incendios.- (...) Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio baldío, con vegetación, o área densamente arbolada , está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas.	Se cambia en forma la redacción debido a que, la palabra boscoso tiene el mismo significado que área densamente arbolada. De la misma forma se cambia la palabra maleza por vegetación, debido a que independientemente del tipo de vegetación si está es densa en el espacio analizado puede ser vulnerable ante un eventual incendio.
317	Artículo Innumerado 317.- Accesibilidad universal (supresión de barreras arquitectónicas).- 1. Toda persona, sin importar su edad, género, etnia, condición física, psíquica y/o sensorial, tiene derecho a interactuar socialmente y a desarrollar sus aptitudes y potencialidades en las diversas esferas de la actividad cotidiana, hacer uso y disfrutar autónomamente de todos los servicios que proporciona la comunidad. 2. Se entiende por accesibilidad a la característica del urbanismo, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación sensorial, que permiten a cualquier persona su libre utilización, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial. 3. Todo proyecto urbano-arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observar las Normas de accesibilidad universal de las personas establecidas por el INEN.	Artículo Innumerado 339.- Accesibilidad universal.- Toda persona, sin importar su edad, género, etnia, condición física, psíquica y/o sensorial, tiene derecho a interactuar socialmente y a desarrollar sus aptitudes y potencialidades en las diversas esferas de la actividad cotidiana, hacer uso y disfrutar autónomamente de todos los servicios que proporciona la comunidad. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observar las normas de accesibilidad universal vigentes establecidas por el ente rector nacional.	Se cambia el nombre del artículo para una mejor comprensión del mismo y se suprime el numeral dos (2) debido a que se refiere a un tema de conceptualización sobre la accesibilidad en el ámbito del urbanismo. En tal sentido se lo elimina puesto que el alcance del régimen de suelo es normar estos aspectos, mas no realizar puntualizaciones conceptuales al respecto. Se cambia la referencia que se realiza al INEN y se abre la posibilidad para acatar todas la norma de accesibilidad universal establecida por el ente rector competente.
318	Artículo Innumerado 318.- Bienes y áreas patrimoniales.- Los bienes y áreas patrimoniales, los sitios arqueológicos y su entorno natural y paisajístico ubicados en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito serán sujetos de investigación, planificación, protección y gestión de conformidad con lo estipulado en la normativa vigente	Artículo Innumerado 340.- Bienes y áreas patrimoniales.- Los bienes y áreas patrimoniales, los sitios arqueológicos y su entorno natural y paisajístico ubicados en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito serán sujetos de investigación, planificación, protección, difusión y gestión de conformidad con lo estipulado en la normativa específica vigente.	Se incorpora la palabra difusión, en concordancia al rol que debe cumplir el patrimonio en la sociedad y en conformidad a los procesos que contempla el patrimonio cultural en la legislación nacional en la cual se hace énfasis a la difusión como mecanismo de conocimiento del mismo dirigido a la sociedad.
319	Artículo Innumerado 319.- Definición Única de Espacio Público.-	Artículo Innumerado 341.- Definición Única de Espacio Público.- No se modifica	No se modifica
320	Artículo Innumerado 320.- Sistema de espacio público.-	Artículo Innumerado 342.- Sistema de espacio público.- No se modifica	No se modifica
321	Artículo Innumerado 321.- Los componentes del sistema espacio público.-	Artículo Innumerado 343.- Los componentes del sistema espacio público.- No se modifica	No se modifica
322	Artículo Innumerado 322.- De la categorización del sistema de espacio público.-	Artículo Innumerado 344.- De la categorización del sistema de espacio público.- No se modifica	No se modifica
323	Artículo Innumerado 323.- De los niveles I y II del espacio público.-	Artículo Innumerado 345.- De los niveles I y II del espacio público.- No se modifica	No se modifica

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
324	Artículo Innumerado 324.- De los niveles I y II del espacio público condicionado.-	Artículo Innumerado 346.- De los niveles I y II del espacio público condicionado.- No se modifica	No se modifica
325	Artículo Innumerado 325.- Del nivel I de los espacios complementarios.-	Artículo Innumerado 347.- Del nivel I de los espacios complementarios.- No se modifica	No se modifica
326	Artículo Innumerado 326.- De la planificación del espacio público.-	Artículo Innumerado 348.- De la planificación del espacio público.- No se modifica	No se modifica
327	Artículo Innumerado 327.- Elaboración del Plan maestro de espacio público.-	Artículo Innumerado 349.- Elaboración del Plan maestro de espacio público.- No se modifica	No se modifica
328	Artículo Innumerado 328.- De las categorías viales.-	Artículo Innumerado 350.- De las categorías viales.- Es la clasificación de las vías, de acuerdo a sus características y funcionalidad: De las vías especiales.- Son todas aquellas que por sus características no se ajustan a la clasificación establecida.	Se incorpora la definición de vías especiales para aquellas que no se ajustan a ninguna clasificación
329	Artículo Innumerado 329.- De las tipologías viales.-	Artículo Innumerado 351.- De las tipologías viales.- No se modifica	No se modifica
330	Artículo Innumerado 330.- De la planificación del sistema vial cantonal urbano.-	Artículo Innumerado 352.- De la planificación del sistema vial cantonal urbano.- No se modifica	No se modifica
331	Artículo Innumerado 331.- De la planificación de la red vial principal.-	Artículo Innumerado 353.- De la planificación de la red vial principal.- No se modifica	No se modifica
332	Artículo Innumerado 332.- De la planificación de la vialidad en planes urbanísticos complementarios.-	Artículo Innumerado 354.- De la planificación de la vialidad en planes urbanísticos complementarios.- No se modifica	No se modifica
333	Artículo Innumerado 333.- De la planificación de la vialidad local urbana.-	Artículo Innumerado 355.- De la planificación de la vialidad local urbana.- No se modifica	No se modifica
334	Artículo Innumerado 334.- De la vialidad local en unidades de actuación urbanística.-	Artículo Innumerado 356.- De la vialidad local en unidades de actuación urbanística.- No se modifica	No se modifica
335	Artículo Innumerado 335.- De la vialidad local en procesos de habilitación de suelo.-	Artículo Innumerado 357.- De la vialidad local en procesos de habilitación de suelo.- No se modifica	No se modifica
336	Artículo Innumerado 336.- Contenidos mínimos de la planificación de la vialidad.-	Artículo Innumerado 358.- Contenidos mínimos de la planificación de la vialidad.- c) Otros requeridos por el órgano responsable de la movilidad, que se originen del análisis de la propuesta presentada.	Se agrega el literal c) con la finalidad de que el órgano responsable de la movilidad pueda definir nuevos contenidos con base en el análisis de cada caso.
337	Artículo Innumerado 337.- Actualización de la cartografía vial del Plan de Uso y Gestión del Suelo.-	Artículo Innumerado 359.- Actualización de la cartografía vial del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- No se modifica	No se modifica
338	Artículo Innumerado 338.- De los trazados viales.-	Artículo Innumerado 360.- De los trazados viales.- No se modifica	No se modifica
339	Artículo Innumerado 339.- Aprobación de los trazados viales.- Los trazados viales propuestos por las administraciones zonales y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas que sean resultado de la planificación de vías proyectadas que consten en un instrumento debidamente aprobado por el Concejo Metropolitano, serán revisados y aprobados por el órgano responsable de la movilidad, a través de resolución administrativa, previo informe de cumplimiento de reglas técnicas emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda. Las propuestas de trazados viales serán elaboradas en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.	Artículo Innumerado 361.- Aprobación de los trazados viales.- Los trazados viales propuestos por las administraciones zonales y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas que sean resultado de la planificación de vías proyectadas que consten en un instrumento debidamente aprobado por el Concejo Metropolitano, sus diseños definitivos serán validados y aprobados por el órgano responsable de la movilidad, a través de resolución administrativa, previo informe de cumplimiento de reglas técnicas emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda. Las propuestas de trazados viales serán elaboradas en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente. En caso de que las administraciones zonales o la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas determinen la necesidad de ejecutar una vía cuyo trazado no se encuentre aprobado dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo o un plan urbanístico complementario, deberán alcanzar su aprobación del Concejo Metropolitano vía resolución, previo dictamen favorable de la Comisión de Uso de Suelo y haber obtenido el informe favorable del órgano responsable de la movilidad y el informe de cumplimiento de reglas técnicas por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.	Se mejora el texto para dejar en claro que el órgano responsable de la movilidad puede aprobar trazados viales que consten en instrumentos aprobados por el concejo. En caso de que no consten, debe presentar para aprobación del concejo.
340	Artículo Innumerado 340.- Elementos de la infraestructura vial.-	Artículo Innumerado 362.- Elementos de la infraestructura vial.- No se modifica	No se modifica

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
341	Artículo Innumerado 341.- Replanteo Vial.- Es la determinación del eje del proyecto y las afectaciones reales en territorio, a través de la medición de distancias, ángulos, estacadura, y demás elementos que constituyen la vía, para lo cual se observarán los procedimientos, grado de precisión y tolerancia de errores indicados en el anexo de la presente ordenanza. Los replanteos viales para vías locales de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, serán emitidos por las Administraciones Zonales dentro del ámbito de su circunscripción territorial. Para las vías arteriales, expresas y colectoras de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, el replanteo vial será emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.	Artículo Innumerado 363.- Replanteo Vial.- Es la determinación del eje de la vía y las afectaciones reales en territorio, a través de la medición de distancias, ángulos, y demás elementos que constituyen la vía, para lo cual se observarán los procedimientos, grado de precisión y tolerancia de errores indicados en el anexo de la presente ordenanza. Los replanteos viales para vías locales de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, serán emitidos por las Administraciones Zonales dentro del ámbito de su circunscripción territorial. Para las vías arteriales, expresas y colectoras de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, el replanteo vial será emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.	Se incorpora la terminología de informe para dejar claro que las administraciones zonales y la EPMMOP únicamente emiten informes de afectaciones y replanteos viales.
342	Artículo Innumerado 342.- De la gestión y regulación del sistema de espacio público.-	Artículo Innumerado 364.- De la gestión y regulación del sistema de espacio público.- Cuando cualquier persona natural o jurídica, como parte de las obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa metropolitana vigente, realice intervenciones en el espacio público, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas será la encargada de emitir un certificado de conformidad técnica de las referidas intervenciones.	Los instrumentos de planificación y gestión del suelo, requieren de la intervención de particulares en espacio público, por lo cual es importante la atribución de la EPMMOP para dar conformidad técnica a las referidas intervenciones.
343	Artículo Innumerado 343.- Inventario georreferenciado de espacio público.- ...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)...	Artículo Innumerado 365.- Inventario georreferenciado de espacio público.- ...El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con el órgano responsable de la movilidad, ambiente e instituciones que, en el ámbito de sus competencias, ejerzan rectoría sobre el espacio público serán responsables del desarrollo y actualización del inventario del Sistema de Información Geográfica de Espacio Público (SIGEP), de conformidad con el protocolo que el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda emita para el efecto.	La información que forme parte del SIGEP, al ser proporcionada por varias instituciones municipales, requiere de un protocolo que perita la uniformidad en cuanto a su desarrollo y actualización.
344	Artículo Innumerado 344.- Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP).-	Artículo Innumerado 366.- Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP).- No se modifica	No se modifica
345	Artículo Innumerado 345.- Financiamiento para el desarrollo del espacio público.-	Artículo Innumerado 367.- Financiamiento para el desarrollo del espacio público.- No se modifica	No se modifica
346	Artículo Innumerado 346.- Estándares urbanísticos y normas técnicas del espacio público.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución, especificará las condiciones de aplicación de los estándares urbanísticos vigentes y las normas técnicas del sistema de espacio público en concordancia a la categorización del sistema de espacio público, en coordinación con las entidades municipales competentes. Los estándares urbanísticos se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y se podrá desarrollar otros estándares en función de la necesidad de creación de parámetros de calidad exigibles al planeamiento y actuaciones urbanísticas, los mismos que podrán ser emitidos a través de las ordenanzas de actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o de sus planes urbanísticos complementarios Los estándares que se elaboren y cuya aplicación afecten al espacio público, considerarán al menos los siguientes aspectos: (...)	Artículo Innumerado 368.- Estándares urbanísticos para espacio público.- Los estándares urbanísticos cuya aplicación afecte al espacio público, considerarán al menos los siguientes aspectos:(...)	Se han dividido los artículos en función de los estándares de espacio público y la norma técnica de espacio público, con la finalidad de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo.
347	Artículo Innumerado 347.- Intervenciones por aplicación de los estándares urbanísticos.-	Artículo Innumerado 369.- Intervenciones por aplicación de los estándares urbanísticos.- No se modifica	No se modifica

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
348	<p>Artículo Innumerado 349.- 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: (...)</p> <p>i) Actividades en general que se desarrollen en espacio público que se requiera regulación.</p>	<p>Artículo Innumerado 370.- Norma técnica de espacio público.- La norma técnica de espacio público se desarrollará, modificará o actualizará en función a las categorías de los componentes, subcomponentes y elementos del sistema del espacio público, y deberá cumplir por lo menos con las siguientes consideraciones, según el espacio público: (...)</p> <p>(Se elimina el literal "i")</p>	Se reestructura a fin de dar mayor claridad a la propuesta de Régimen de Suelo
-	N/A	<p>Artículo Innumerado 371.- Reglas Técnicas.- Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuva al orden público y la convivencia ciudadana.</p>	Se incorpora un artículo que defina las Reglas Técnicas, en función del artículo 2145 del Código Municipal vigente.
349	<p>Artículo Innumerado 350.- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- 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.</p>	<p>Artículo Innumerado 372.- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- No se modifica</p>	No se modifica
350	<p>Artículo Innumerado 351.- 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.</p>	<p>Artículo Innumerado 373.- Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento específicos. Las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de planificación y gestión para la habilitación del suelo o edificación, el espacio público y estándares urbanísticos serán expedidos vía resolución administrativa por la entidad metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda, atendiendo a las necesidades de la gestión, a excepción de los flujos de procedimiento para aplicación y cobro de la Concesión Onerosa de Derechos que serán expedidos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en calidad de órgano encargado de la operación urbana.</p>	Se establece la excepción de los procedimientos de concesión onerosa de derechos que se encuentran a cargo del órgano responsable de la operación urbana.
351	<p>Artículo Innumerado 351.- Inscripción de las afectaciones.- Las afectaciones resultantes de la determinación de zonas de protección especial y las afectaciones viales deberán ser inscritas en el registro de la propiedad, información que deberá reflejarse en los certificados de propiedad y gravámenes emitidos por esta entidad. Aquellas afectaciones que correspondan a las zonas de protección del aeropuerto y a las zonas de susceptibilidad y amenazas deberán reflejarse en los correspondientes Informes de Regulación Metropolitana (IRM).</p>	<p>Artículo Innumerado 374.- Inscripción de las afectaciones.- Las afectaciones resultantes de la determinación de zonas de protección especial, unidades de actuación urbanística y las afectaciones viales deberán constar en el certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad y en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM). Aquellas afectaciones que correspondan a las zonas de protección aeroportuaria, a las zonas de susceptibilidad y amenazas, deberán reflejarse en los correspondientes Informes de Regulación Metropolitana (IRM).</p> <p>Todas las afectaciones deberán ser revisadas en las actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes urbanísticos complementarios.</p>	<p>Se mejora la redacción y se incorpora la unidades de actuación urbanística como una afectación debido a que por la naturaleza de este instrumento de gestión, existe una limitación en el proceso normal de licenciamiento para habilitación de suelo y edificación, puesto que la gestión de las mismas esta sujeta a consideraciones normativas especiales en fusión de las cargas y beneficios calculados para dicha unidad.</p> <p>Se agrega que las afectaciones deberán observarse en base a lo establecido en el PUGS y planes urbanísticos complementarios, debido a que las afectaciones no son estáticas en el tiempo y pueden ser sujetos de actualización, por ejemplo: con la nueva incorporación de equipamientos especiales, nuevas afectaciones viales, nuevas unidades de actuación urbanística o nuevos proyectos estratégicos, entre otros.</p>
352	<p>Artículo Innumerado 352.- Objetivos del control territorial.-</p>	<p>Artículo Innumerado 375.- Objetivos del control territorial.- No se modifica</p>	No se modifica
353	<p>Artículo Innumerado 353.- Del control territorial.-</p>	<p>Artículo Innumerado 376.- Del control territorial.- No se modifica</p>	No se modifica
354	<p>Artículo Innumerado 354.- Actuaciones de control territorial.-</p>	<p>Artículo Innumerado 377.- Actuaciones de control territorial.- No se modifica</p>	No se modifica
355	<p>Artículo Innumerado 355.- Controles aleatorios.-</p>	<p>Artículo Innumerado 378.- Controles aleatorios.- No se modifica</p>	No se modifica

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
356	Artículo Innumerado 356.- Auditoría técnica de las entidades colaboradoras.- El órgano responsable del control en coordinación con las autoridades administrativas otorgantes, posterior a la emisión de la licencia metropolitana urbanística de habilitación o edificación, podrán iniciar un proceso de auditoría debidamente motivado para verificar el cumplimiento de normas administrativas, estándares urbanísticos y reglas técnicas, en la emisión de los certificados de conformidad por parte de las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, de oficio o por pedido de las autoridades administrativas otorgantes de las licencias metropolitanas urbanísticas...	Artículo Innumerado 379.- Auditoría técnica de las entidades colaboradoras.- El órgano responsable del control en coordinación con las autoridades administrativas otorgantes, posterior a la emisión de la licencia metropolitana urbanística de habilitación o edificación, podrán iniciar un proceso de auditoría debidamente motivado para verificar el cumplimiento de normas administrativas, y reglas técnicas, en la emisión de los certificados de conformidad por parte de las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, de oficio o por pedido de las autoridades administrativas otorgantes de las licencias metropolitanas urbanísticas.	Se elimina "estándares urbanísticos" del la redacción del artículo, ya que las entidades colaboradoras, de conformidad con el artículo 2094 del Código Municipal, verifica el cumplimiento a todo lo relacionado con el cumplimiento de normas administrativas, y reglas técnicas, sean estas de arquitectura, urbanismo, estándares o entre otras que contenga la normativa nacional y metropolitana. En este caso la regla técnica de los estándares urbanísticos.
357	Artículo Innumerado 357.- Proyectos financiados con los recursos de la Concesión Onerosa de Derechos.- Los proyectos que sean financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos serán sujetos de seguimiento, control y fiscalización por el operador urbano , a fin de verificar que cumplan con las condiciones técnicas, económicas, financieras, legales y administrativas que se establecieron para su ejecución.	Artículo Innumerado 380.- Proyectos financiados con los recursos de la Concesión Onerosa de Derechos.- Los proyectos que sean financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos serán sujetos de seguimiento y supervisión por el órgano encargado de la operación urbana , a fin de verificar que cumplan con las condiciones técnicas, económicas, financieras, legales y administrativas que se establecieron para su ejecución.	El órgano encargado de la operación urbana será el responsable del seguimiento y supervisión de la utilización de los recursos de la Concesión Onerosa de Derechos.
358	Artículo Innumerado 358.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos.- (..)Una vez que se encuentre emitida la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20), el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito o las entidades colaboradoras , deberán efectuar las inspecciones técnicas in-situ, durante la construcción del proyecto, para comprobar el cumplimiento de los estándares de edificabilidad establecidos en la respectiva licencia. (...) 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 381.- Cumplimiento 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, deberá efectuar las inspecciones técnicas in-situ, durante la construcción del proyecto, para comprobar el cumplimiento de los estándares de edificabilidad establecidos en la respectiva licencia. (...) Las tasas o tarifas, según corresponda a cada caso, que aplicará el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, serán las previstas en el ordenamiento jurídico vigente para el ejercicio del seguimiento de las tareas constructivas y emisión del certificado de conformidad de finalización del procedimiento constructivo.	Se elimina en la redacción del artículo a las "entidades colaboradoras" ya que el órgano encargado del control es el responsable de verificar el cumplimiento de la normativa metropolitana.
359	Artículo Innumerado 359.- Inspecciones de control de los estándares urbanísticos.- ...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...	Artículo Innumerado 382.- Inspecciones de control del estándar de edificabilidad.- (...) La cuantía de la tasa o tarifa por la emisión del informe de inspección anual, según corresponda a cada caso, que aplicará el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, será equivalente al 1,5% de aquellas previstas para la emisión del certificado de finalización del proceso constructivo...	Se elimina en la redacción del artículo a las "entidades colaboradoras" ya que el órgano encargado del control es el responsable de verificar el cumplimiento de la normativa metropolitana.
360	Artículo Innumerado 360.- Dispositivos de medición.- El proyecto deberá incluir dispositivos y/o mecanismos de monitoreo y medición de los estándares de edificabilidad calificados, según lo establecido en el instructivo de aplicación del estándar de edificabilidad.	Artículo Innumerado 383.- Dispositivos de medición.- Los proyectos deberán incluir dispositivos y/o mecanismos de monitoreo y medición de los estándares de edificabilidad calificados, según lo establecido en la regla técnica del estándar de edificabilidad.	Se reemplaza el término puesto que el estándar de edificabilidad se detalla a través de la regla técnica del estándar de edificabilidad, de obligatorio cumplimiento.
361	Artículo Innumerado 361.- Actas de verificación.-	Artículo Innumerado 384.- Actas de verificación.- No se modifica	No se modifica
362	Artículo Innumerado 362.- Obligaciones del administrado.- ... 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...	Artículo Innumerado 385.- Obligaciones del administrado.- ... En el ejercicio de la inspección bianual o cuando se estime necesario, el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito podrá hacer uso de este manual e incluso solicitar auditorías técnicas de cumplimiento a la administración o directiva de la edificación...	Se elimina en la redacción del artículo a las "entidades colaboradoras" ya que el órgano encargado del control es el encargado de verificar o auditar el cumplimiento de la normativa metropolitana.
363	Artículo Innumerado 363.- Modificación a los Sistemas del Estándar de Edificabilidad.-	Artículo Innumerado 386.- Modificación a los Sistemas del Estándar de Edificabilidad.- No se modifica	No se modifica
364	Artículo Innumerado 364.- Consideraciones generales.-	Artículo Innumerado 387.- Consideraciones generales.- No se modifica	No se modifica

MATRIZ DE CAMBIOS RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO

No	Versión Junio 2022	Versión Septiembre 2022	Justificación
365	Artículo Innumerado 365.- Infracciones leves.-	Artículo Innumerado 388.- Infracciones leves.- No se modifica	No se modifica
366	Artículo Innumerado 366.- Correctivos.-	Artículo Innumerado 389.- Correctivos.- No se modifica	No se modifica
367	Artículo Innumerado 367.- Infracciones graves.-	Artículo Innumerado 390.- Infracciones graves.- No se modifica	No se modifica
368	Artículo Innumerado 368.- Correctivos.-	Artículo Innumerado 391.- Correctivos.- No se modifica	No se modifica
369	Artículo Innumerado 369.- Infracciones leves.-	Artículo Innumerado 392.- Infracciones leves.- No se modifica	No se modifica
370	Artículo Innumerado 370.- Correctivos.-	Artículo Innumerado 393.- Correctivos. No se modifica	No se modifica
371	Artículo Innumerado 371.- Infracciones graves.-	Artículo Innumerado 394.- Infracciones graves.- No se modifica	No se modifica
372	Artículo Innumerado 372.- Correctivos.-	Artículo Innumerado 395.- Correctivos.- No se modifica	No se modifica
373	Artículo Innumerado 373.- Infracciones leves.-	Artículo Innumerado 396.- Infracciones leves.- No se modifica	No se modifica