



INFORME TÉCNICO - JURÍDICO DE LA ORDENANZA
REFORMATORIA DE LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021
DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002-2022 DE
29 DE ABRIL DE 2022, QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN
METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DMQ

Secretaría de
Hábitat y
Ordenamiento
Territorial



Quito
Alcaldía Metropolitana

Contenido

ANTECEDENTES.....	4
MARCO NORMATIVO.....	6
CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.....	6
LEY DE RÉGIMEN PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	7
CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD).....	7
CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS	8
LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES	8
LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO (LOOTUGS).....	8
REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO.....	9
ORDENANZA PMDOT-PUGS NRO. 001-2021 SANCIONADA EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021.....	10
CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	10
PROCESO PARTICIPATIVO	10
CONSIDERACIONES GENERALES DE LA PROPUESTA.....	21
INFORME TÉCNICO DE REVISIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.....	22
DESARROLLO DE LOS CONTENIDOS TÉCNICOS DE LA PROPUESTA	24
COMPONENTE ESTRUCTURANTE.....	24
Propuesta de ajuste recomendada por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.....	25
COMPONENTE URBANÍSTICO	25
Instrumentos de Planeamiento.....	25
3. Aprovechamiento Urbanístico	26
SOLICITUDES DE CAMBIOS NORMATIVOS.....	50
1. Solicitudes de modificaciones a la normativa recibidas desde la Comisión de Uso de Suelo y de Concejales Metropolitanos.....	50
Criterio técnico y legal a las solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Comisión de Uso de Suelo y al Concejo Metropolitano, desde el mes de mayo del año 2023 hasta marzo del año 2024.....	55

2. Solicitudes de ajustes normativos recibidas por parte de ciudadanos.....	57
3. Solicitudes de ajustes normativos recibidas desde las administraciones zonales e instituciones municipales.....	59
ANÁLISIS DE ESTRUCTURA VIAL.....	61
ANÁLISIS DE ZONAS DE PROTECCIÓN.....	63
ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.....	66
1. Unidades de Actuación Urbanística.....	66
2. Concesión Onerosa de Derechos.....	66
3. Zonas Especiales de Interés Social.....	67
4. Banco de Suelo.....	67
5. Declaratoria de Regularización Prioritaria.....	67
La declaratoria de regularización prioritaria conlleva el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o tenencia del suelo en favor de los beneficiarios identificados en una zona designada como prioritaria, a través del derecho de superficie o mediante los mecanismos jurídicos establecidos en la legislación vigente.....	67
6. Zonas de renovación y revitalización urbana.....	68
ANÁLISIS DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.....	69
ANÁLISIS DE PROYECTOS INTEGRALES.....	70
INFORMES TÉCNICOS ADICIONALES.....	70
Informes técnicos considerados en la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.....	70
CONCLUSIONES.....	71
BIBLIOGRAFÍA.....	75
ANEXOS.....	76

INFORME TÉCNICO IT-SHOT-DMOT-2024-0087

Fecha informe:	27 de marzo de 2024
Tema:	Informe técnico – jurídico de la Ordenanza Reformatoria de las Ordenanzas PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021 y PMDOT-PUGS-002-2022 de 29 de abril de 2022, que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito
Equipo:	Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial

ANTECEDENTES

El 13 de septiembre de 2021 se sancionó la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021 que *“Aprueba la Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito”*.

Por su parte, la Disposición Final de la referida ordenanza señala: *“La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente.”*

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022 se aprobó 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”*.

En ese sentido, el Plan de Uso y Gestión del Suelo (“**PUGS**”) del Distrito Metropolitano de Quito (“**DMQ**”), aprobado con Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021 reformada parcialmente por la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 002-2021, se encuentra vigente.

Con base en las consideraciones expuestas, se emite el siguiente informe técnico-legal.

Tabla 1 Responsables de la propuesta reformativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo

Dirección Metropolitana	Tema Desarrollado
Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial	<ul style="list-style-type: none"> ● Componente Estructurante (no se modifica la clasificación del suelo ni la sub clasificación) ● Componente Urbanístico ● Aprovechamiento urbanístico (usos de suelo, edificabilidad, ocupación de suelo, códigos de edificabilidad, compatibilidades) ● Unidades de Actuación Urbanística ● Planes Urbanísticos Complementarios ● Revisión del régimen de disposiciones
Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico	<ul style="list-style-type: none"> ● Estándares Urbanísticos ● Banco de Suelo ● Revisión de las disposiciones reformativas que deberán ser incluidas en el proyecto normativo
Dirección Metropolitana de Gestión Territorial	<ul style="list-style-type: none"> ● Sistema Vial, trabajo conjunto con DMOT y entidad rectora en movilidad ● Revisión del régimen de disposiciones

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

MARCO NORMATIVO

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

El artículo 3 determina que son deberes primordiales del Estado: “...5. *Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir; 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; 7. Proteger el patrimonio natural y cultural del país...*”

El artículo 31 establece que: “*Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.*”

El artículo 66, numeral 26, reconoce y garantiza a las personas: “*El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.*”

El artículo 226 determina que: “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.*”

De conformidad con los numerales 1, 2 y 7 del artículo 264 son competencias exclusivas de los gobiernos municipales: “*1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; 7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.*”

El artículo 409 prescribe que: “*Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión...*”

El artículo 415 prevé: “*El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...*”

LEY DE RÉGIMEN PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

El artículo 2, numeral 1, establece que el Municipio del DMQ cumplirá con las siguientes finalidades: *“Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.”*

El artículo 8, numeral 1, determina como facultades del Concejo Metropolitano: *“Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal.”*

El primer inciso del artículo 26 establece en su parte pertinente que: *“La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano.”*

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD)

El primer inciso del artículo 5 en su parte pertinente prevé que: *“La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes...”*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 55, en concordancia con el artículo 85, son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal: *“a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural (...); b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...); g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.”*

El artículo 84, respecto de las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dispone: *“c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal, y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.”*

CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS

El artículo 49 establece que: *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado.”*

LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES

La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales tiene como objeto, conforme el artículo 2: *“...normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula además la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos...”*;

LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO (LOOTUGS)

El artículo 1 determina que: *“Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”*

El numeral 6 del artículo 5 establece que el derecho a la ciudad comprende lo siguiente: *“a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia; b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas; c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.”*

El artículo 6 prevé: *“Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes: 1. El derecho a un hábitat seguro y saludable; 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna; 3. El derecho a la ciudad; 4. El derecho a la participación ciudadana; 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas.”*

El artículo 12 respecto de los instrumentos para el ordenamiento territorial señala: *“Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, los instrumentos de ordenamiento territorial son: ... 3. Instrumentos de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales. Los instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial*

rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias...”

El artículo 27 indica que: “*Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.*”

El artículo 44 define a la gestión del suelo como “*...la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, 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.*”

De conformidad con el artículo 47, los instrumentos de gestión de suelo son “*...herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión de suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios; 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial; 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo; 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano; 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.*”

El artículo 91 establece que: “*A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: 1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente; 2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial...; 4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos...; 7. Garantizar la participación en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, conforme con lo definido en la ley.*”

REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO

El artículo 6 prescribe que: “*Las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.*”

ORDENANZA PMDOT-PUGS NRO. 001-2021 SANCIONADA EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

El artículo 6 determina en su parte pertinente que: “... *La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, durante el primer año de cada período de gestión revisará el Plan de Uso y Gestión de Suelo y emitirá un informe técnico que determine el estado de su cumplimiento, el mismo que será puesto en conocimiento del Consejo Metropolitano de Planificación, de la Comisión de Uso de Suelo y, finalmente, del Concejo Metropolitano de Quito, para su aprobación. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica podrá actualizar su componente urbanístico.*”

CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

El artículo 2278 prescribe: “*El Plan de Uso y Gestión del 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.*”

PROCESO PARTICIPATIVO

La actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo que se desarrolla en el inicio de este periodo administrativo comprende un proceso participativo en cumplimiento a lo establecido en el marco jurídico vigente tanto a nivel nacional como local.

En la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) se hace referencia al accionar participativo que debe aplicarse en el ejercicio del ordenamiento territorial y gestión del suelo. El artículo 5 correspondiente a los principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo dispone en uno de sus numerales al principio de La concordancia para lo cual se establece que, las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.

En el artículo 6 *Del ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo* se dispone que las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes: 1. El derecho a un hábitat seguro y saludable. 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna. 3. El derecho a la ciudad. 4. El derecho a la participación ciudadana. 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas.

El Reglamento de la LOOTUGS en el artículo 11 dispone que el Plan de Uso y Gestión del Suelo que, el Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento

Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.

En cumplimiento de la garantía de participación ciudadana, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial realizó un proceso participativo durante los meses de enero, febrero y marzo de 2024, en el cual se trataron los siguientes aspectos del Proyecto de Ordenanza: *a)* Componente estructurante; *b)* Componente urbanístico; *c)* Aprovechamiento urbanístico; *d)* Instrumentos de gestión del suelo; *e)* Tablas de códigos de edificabilidad; *f)* Apéndices normativos (cartografía); *g)* Estructura y categorización vial; *h)* Compatibilidad de uso de suelo; *i)* Declaratoria de regularización prioritaria; y *j)* Planes Urbanísticos Complementarios.

El proceso participativo se dividió en dos instancias, el primero implicó una serie de mesas de trabajo interna entre las direcciones que conforman la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial y por otro lado, reuniones de trabajo externas como se detalla a continuación:

a. Mesas de trabajo - proceso participativo interno con áreas técnicas de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Mediante memorando Nro. SOT-DMOT-2024-0004-M de 02 de enero de 2024 la Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial, remitió al despacho de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial y a las Direcciones Metropolitanas de: Gestión Territorial, Desarrollo Urbanístico y Catastro el borrador de la “ORDENANZA REFORMATIVA DE LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002-2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022, QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”; con la finalidad de que cada una de las direcciones puedan realizar las observaciones al articulado propuesto.

Así mismo dentro del memorando Nro. SOT-DMOT-2024-0004-M de 02 de enero de 2024, la Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial estableció el siguiente cronograma para la recepción de observaciones y el desarrollo de las mesas de trabajo de discusión sobre el proyecto de ordenanza mencionado con cada una de las direcciones y representantes del despacho de esta dependencia municipal:

Tabla 2 Cronograma de recepción de observaciones y programación de las mesas de trabajo

Actividad	Fecha	Hora	Asistentes
Entrega de matriz de observaciones	Martes 09 de enero de 2024	hasta las 16h30	DMC – DMDU - DMGT
Mesa de trabajo DMOT - DMGT	Miércoles 10 de enero de 2024	14h00 – 17h00	DMOT - DMDU
Mesa de trabajo DMOT – DMDU	Jueves 11 de enero de 2024	14h00 – 17h00	DMOT – DMGT
Mesa de trabajo DMOT - DMC	Viernes 12 de enero de 2024	09h00 – 12h00	DMOT - DMC
Mesa de trabajo Despacho SHOT – DMOT – DMC - DMGT	Lunes 15 de enero de 2024	09h00 – 12h00	SHOT – DMOT – DMC - DMGT

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

Las mesas de trabajo generaron documentos de observaciones al proyecto de ordenanza, así como también la justificación de las mismas se detallan en el:

Anexo Nro. 1 Proceso participativo interno.

b. Mesas de trabajo - proceso participativo externo a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

La participación ciudadana reconoce la importancia del involucramiento de las comunidades y ciudadanos en el proceso de planificación de las ciudades, a través de instancias como cabildos, mesas de trabajo, presupuestos participativos, y otras formas de planificación. Además, es un aspecto clave para la sustentabilidad urbana, pues no solo constituye un medio para proponer y promover mejores soluciones frente a problemas de gestión pública; también, tiene la capacidad de fortalecer la democracia y la cohesión social en las comunidades que se involucran en este tipo de espacios, necesarios para la ejecución y consolidación de políticas urbanas.

Con estos antecedentes se plantea la metodología propuesta para el trabajo participativo con los distintos sectores interinstitucionales municipales, otros niveles de gobierno y

ciudadanía que serán identificados en primera instancia y al que se irán sumando actores adicionales a lo largo de este ejercicio de planificación.

En primer lugar, se realizó un mapeo de actores de manera que se identifiquen personas, grupos y organizaciones que puedan cumplir con ciertas características en relación a la temática: afectados o no (por el problema, propuesta de solución); que tienen algún interés en la propuesta, poseen información, experiencia o recursos necesarios; son necesarios (en la adopción o implementación, por ejemplo). A continuación, se enlistan actores ciudadanos e institucionales, así como diversas organizaciones de la comunidad los cuales han sido identificados en un primer momento por el alcance que representan en el proceso, así como por las líneas y ámbitos temáticos que gestionan y que muestran un vínculo con el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Estos son:

Tabla 3 Mapeo de actores del proceso de participación externo

Tipo de actor/organización	Nombre de actor	Temática/sectores de política con los que se relaciona
Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales	Alangasí	Condiciones territoriales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, especialmente en relación al ámbito productivo, ambiente, vínculo urbano-rural, conectividad (vías), clasificación de suelo
	Amaguaña	
	Atahualpa	
	Calacalí	
	Calderón	
	Conocoto	
	Cumbayá	
	Chavezpamba	
	Checa	
	El Quinche	
	Gualea	
	Guangopolo	
	Guayllabamba	
	La Merced	
	Llano Chico	
	Lloa	
	Nanegal	
	Nanegalito	
	Nayón	
	Nono	
Pacto		
Perucho		
Pifo		
Píntag		
Pomasqui		
Puéllaro		



	Puambo	
	San Antonio de Pichincha	
	San José de Minas	
	Tababela	
	Tumbaco	
	Yaruquí	
	Zámbiza	
Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantoniales	Cayambe	Relaciones del territorio con los circunvecinos, elementos que se vinculan con posibilidades de alianzas, competitividad o complementariedad/continuos urbanos
	San Miguel de Los Bancos	
	Mejía	
	Rumiñahui	
	Pedro Vicente Maldonado	
	Pedro Moncayo	

Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial	Pichincha	Coordinación en función de los aspectos que alimenta el Distrito Metropolitano de Quito desde el Plan de Uso y Gestión del Suelo y su alcance para la configuración del modelo económico productivo, de infraestructura y de conectividad de la provincia.
Distrito Metropolitano de Quito	Dependencias municipales del Distrito Metropolitano de Quito	Coordinación en función de las temáticas y sectores de política con los que se relaciona cada dependencia municipal.
Concejo Municipal Metropolitano	Comisión de Uso de suelo	Concejales de la Comisión
Ámbito ciudadano – Organizaciones sociales	Colectivos, cabildos, iniciativas ciudadanas, Comités, asambleas barriales	Gobernanza comunitaria y participación ciudadana, desarrollo local y fomento productivo, conservación ambiental y gestión sostenible de recursos /residuos
Academia	Centros de Educación superior	Generación de información, estudios e investigación, vinculación con la comunidad
Gremios y cámaras	Gremios profesionales	Apoyo técnico desde el área de estudio, repositorios de información
	Cámaras de comercio, producción e industrias en el Distrito Metropolitano de Quito	Actividades a desarrollar por los sectores a nivel territorial

	Entidades colaboradoras	Apoyo técnico y proyectos
--	-------------------------	---------------------------

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

Consideraciones sobre los actores identificados hasta la fecha

En la tabla previa se han enlistado actores de la ciudadanía y diversas organizaciones, así como a los gobiernos autónomos descentralizados de los distintos niveles de gobierno que se vinculan a nivel territorial con el área que corresponde al Distrito Metropolitano de Quito.

Para el caso de los gobiernos autónomos descentralizados se han incluido al nivel provincial, a los gobiernos autónomos descentralizados cantonales circunvecinos, y a los gobiernos autónomos descentralizados de las 33 parroquias rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

Con la ciudadanía se han considerado colectivos, cabildos, asambleas, iniciativas ciudadanas, academia, gremios profesionales, cámaras de los sectores comercio, industria, con el propósito de abordar las diversas temáticas y enfoques que son gestionados desde cada agenda de trabajo de los actores. Cabe señalar que se podrían sumar otros actores a lo largo del proceso en función de la demanda, así como por la coyuntura de la dinámica del territorio.

Modalidad y organización de las actividades participativas

Para el proceso de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se realizaron reuniones presenciales con los actores que constan en la matriz con el objetivo de llevar a cabo una revisión conjunta, solventar consultas y obtener la retroalimentación a los contenidos y principales planteamientos de ajuste que se han propuesto para el Plan de Uso y Gestión del Suelo conforme al alcance actual de este ejercicio. El insumo central para estas reuniones será una presentación que contendrá una parte de corte general para todos los grupos a convocar, y se incluirá contenido adicional que gire en torno a los principales intereses de cada tipo de actor/organización participante, y de esta manera mostrar la propuesta de ajustes por lo que se contará con varias versiones de la presentación que será expuesta en cada uno de los espacios. Las reuniones tuvieron dos momentos específicos en los cuales se destinó tiempo para atender y responder frente a las intervenciones realizadas por parte de los participantes, las mismas que fueron atendidas por autoridades de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

La primera parte de la reunión se centró en los elementos que contextualizan el proceso y la estructura de la planificación y del ordenamiento territorial en el Distrito Metropolitano de Quito. Aquí se precisaron aspectos relacionados con el componente estructurante del

Plan de Uso y Gestión del Suelo. En la segunda parte de estos espacios, se presentaron los aspectos técnicos de la actualización y abordó el componente urbanístico del instrumento.

Posterior al desarrollo de cada reunión se estableció un plazo para recabar observaciones y aportes adicionales, los cuales fueron revisados y analizados por el equipo técnico a cargo de la actualización, de manera que se verifique el alcance y pertinencia dentro del marco jurídico vigente.

A continuación, se detalla la información correspondiente a las actividades que se llevaron a cabo como parte del proceso participativo en la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo:

1. Reunión interinstitucional con las dependencias municipales – secretarías técnicas (15 de febrero de 2024).

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0176-O de 7 de febrero de 2024, el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial convocó a las entidades municipales que guardan un mayor relacionamiento con las temáticas de este instrumento a la reunión interinstitucional para revisión de la propuesta de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En este espacio se incluyó la participación de las Administraciones Zonales del Distrito Metropolitano de Quito. La reunión se realizó en la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial conforme a la programación el día 15 de febrero del año en curso. Se realizó el requerimiento formal de aportes adicionales para contar con el pronunciamiento oficial de las instituciones municipales mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0229-O de 16 de febrero de 2024.

2. Reunión interinstitucional con las entidades ejecutoras municipales (16 de febrero de 2024).

Con Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMOT-2024-0058-O de 9 de febrero de 2024, el Director Metropolitano de Ordenamiento Territorial convocó a las entidades municipales a la reunión interinstitucional para revisión de la propuesta de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En este espacio se incluyó la participación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio del Distrito Metropolitano de Quito. La reunión se realizó en la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial conforme a la programación el día 16 de febrero del año en curso. Se realizó el requerimiento formal de aportes adicionales para contar con el pronunciamiento oficial de las entidades ejecutoras mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0246-O de 20 de febrero de 2024.

● **Actividad con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales:**

Se realizaron reuniones con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales en función de la localización en el Distrito Metropolitano de

Quito. Debido al número de gobiernos autónomos descentralizados parroquiales (33) se desarrollaron dos talleres conforme a la siguiente agrupación: 1) parroquias norcentrales, parroquias del Chocó Andino y Lloa. 2) parroquias de los valles y parroquias surorientales. Se coordinó para que cada reunión se lleve a cabo en espacios dispuestos en las proximidades de las parroquias convocadas para que pueda ser de fácil traslado para los participantes y además que se cuente con el acompañamiento técnico permanente de un delegado del gobierno provincial.

3. Reunión con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales del Distrito Metropolitano de Quito/Primer Grupo - Gobierno Provincial de Pichincha (21 de febrero de 2024)

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0221-O de 14 de febrero de 2024, el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial convocó a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Rurales de las parroquias norcentrales, incluyendo los que conforman la Mancomunidad del Chocó Andino a la reunión para revisión de la propuesta de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En este espacio se incluyó la participación de la Administración Zonal La Delicia, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación a través de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Rural y del Gobierno Provincial de Pichincha. La reunión se realizó en la Administración Zonal Calderón conforme a la programación el día 21 de febrero del año en curso. Se realizó el requerimiento formal de aportes adicionales para contar con el pronunciamiento oficial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales mediante Oficio Nro. Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0274-O de 26 de febrero de 2024.

4. Reunión con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales del Distrito Metropolitano de Quito /Segundo Grupo- Gobierno Provincial de Pichincha (22 de febrero de 2024)

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0222-O de 14 de febrero de 2024, el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial convocó a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Rurales de las parroquias de los valles y parroquias surorientales a la reunión para revisión de la propuesta de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En este espacio participó la Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación a través de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Rural y el gobierno provincial de Pichincha. La reunión se realizó en el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Tumbaco conforme a la programación el día 22 de febrero del año en curso. Se realizó el requerimiento formal de aportes adicionales para contar con el pronunciamiento oficial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales mediante Oficio Nro. Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0275-O de 26 de febrero de 2024.

5. Reunión interinstitucional con dependencias municipales del sector social (23 de febrero de 2024).

Con Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0228-O de 16 de febrero de 2024, el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial convocó a las entidades municipales del sector social a la reunión interinstitucional para revisión de la propuesta de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En este espacio se incluyó la participación de la Unidad Patronato Municipal San José del Distrito Metropolitano de Quito. La reunión se realizó en la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial conforme a la programación el día 23 de febrero del año en curso. Se realizó el requerimiento formal de aportes adicionales para contar con el pronunciamiento oficial de las instituciones municipales del sector social mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0299-O de 28 de febrero de 2024.

6. Reunión con colectivos, cabildos, iniciativas ciudadanas, Comités, academia (1 de marzo de 2024)

Mediante correo electrónico institucional de fecha 26 de febrero de 2024 el Director Metropolitano de Ordenamiento Territorial remitió la convocatoria a representantes de colectivos, organizaciones sociales, cabildos e iniciativas ciudadanas a la reunión para tratar el planteamiento de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La reunión se realizó en el Colegio de Arquitectos de Pichincha conforme a la programación el día 1 de marzo de 2024. Mediante correo electrónico institucional de fecha 4 de marzo de 2024 se solicitó a los participantes de esta reunión aportes adicionales de ser al caso para ser analizados en el proceso de actualización.

7. Reunión con gremios profesionales, entidades colaboradoras, cámaras de Quito (4 de marzo de 2024)

A través del Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0300-O de 28 de febrero de 2024 el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial remitió la convocatoria a representantes gremios profesionales, entidades colaboradoras y cámaras de Quito a la reunión para tratar el planteamiento de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La reunión se realizó en el Colegio de Arquitectos de Pichincha conforme a la programación el día 4 de marzo de 2024. Mediante correo electrónico institucional de fecha 5 de marzo de 2024 se solicitó a los participantes de esta reunión aportes adicionales de ser al caso para ser analizados en el proceso de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

8. Reuniones focalizadas con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Rurales de la Mancomunidad del Chocó Andino (27 de febrero de 2024)

Como uno de los requerimientos presentados en la reunión del primer grupo de Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, se acordó mantener reuniones dirigidas a las juntas parroquiales que conforman la mancomunidad del Chocó Andino (Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales de: Calacalí, Nono, Nanegal, Nanegalito, Pacto y Gualea). Con Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0266-O de 23 de febrero de 2024 el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial remitió la convocatoria para estos

espacios con el propósito de solventar inquietudes y revisar de manera conjunta observaciones identificadas en sus territorios vinculadas con el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito. La reunión se realizó en la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial conforme a la programación el día 27 de febrero del año en curso. Se ha empleado para este ejercicio la Matriz de aportes, consultas y requerimientos remitida de manera previa a la reunión mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0266-O como anexo a la convocatoria.

Consideraciones para el proceso

Se ha propuesto mantener al menos un espacio de trabajo para la revisión con los Concejales que conforman la Comisión de Uso de Suelo para contextualizar el proceso tanto técnico como participativo, así como para mostrar los avances de la actualización y los principales ámbitos que abarcan este momento de actualización. De ser el caso se podrían programar actividades adicionales.

Como parte del proceso participativo del PMDOT se realizó una reunión con los GAD de municipios vecinos al Distrito Metropolitano de Quito.

Respecto al trabajo interinstitucional con las dependencias del Distrito Metropolitano de Quito, podrían desarrollarse nuevos espacios de trabajo a lo largo del proceso de revisión en virtud de los avances y de las necesidades que se presenten.

Todos los aportes y elementos resultantes de la discusión en los espacios programados se analizaron en función del alcance técnico y la pertinencia de su aplicación en el marco del presente ejercicio.

Las presentaciones han sido focalizadas de acuerdo al tipo de actor que fue convocado. Previamente se determinó cuáles son los elementos estratégicos a presentar en cada convocatoria en relación al sector invitado.

Para el caso de las reuniones con los Gobiernos Autónomos Descentralizados se incluyeron insumos de apoyo que permiten contextualizar el alcance de la competencia de uso y gestión de suelo y los elementos en los que se vinculan entre niveles de gobierno. Ha sido fundamental contar en los espacios con delegados de la Dirección de Desarrollo Rural de la Secretaría General de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación. Además, se empleó de manera permanente el visor:

<https://geoquito.quito.gob.ec/portal/apps/webappviewer/index.html?id=4a554c6f046349ea84929f6ebb99d514>.

Luego de las actividades participativas con los actores externos se destinó un tiempo para la revisión y análisis de la pertinencia de la retroalimentación recibida en los espacios dispuestos para estos fines.

Los resultados del proceso participativo externo se detallan en el:

Anexo Nro. 2 Proceso participativo externo.

CONSIDERACIONES GENERALES DE LA PROPUESTA

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo reemplaza la figura del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (“**PUOS**”) que forma parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, según lo establecido en el artículo 27 *eiusdem*.

En ese sentido, el Concejo Metropolitano de Quito, el 13 de septiembre de 2021, aprobó la Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, que “*APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.*”

La disposición final de la ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, señala que: “*La presente Ordenanza entrará en vigencia al momento de ser aprobada e implementada la Ordenanza Metropolitana que sustituya el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, de la Ordenanza Metropolitana No. 001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Durante el transcurso del tiempo establecido en este párrafo, la normativa de ordenamiento territorial, uso y ocupación de suelo que regía en el Distrito Metropolitano de Quito antes de la aprobación de la presente Ordenanza, se mantendrá vigente.*”

Mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022 de 02 de noviembre de 2022 se aprobó 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.*”

Cabe señalar que, la propuesta de actualización al componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo desde un punto de vista técnico en cuanto a ordenamiento territorial y planificación urbana, se adecua a lo establecido en la Ordenanza No. 044-2022 sancionada el 02 de noviembre de 2022, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y demás normativa nacional y metropolitana vigente, conforme se evidencia de los análisis establecidos en el presente informe.

La estructura general con la que fue aprobado el texto del Plan de Uso y Gestión del Suelo que conformó el Anexo de la Ordenanza PMDOT-PUGS 002-2021 ha sido actualizada a fin de generar un articulado con estructura de norma jurídica. Con este cambio en la forma, se enviste de un carácter mandatorio a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y se facilita la lectura integral del documento haciéndolo constar en la ordenanza y no como un anexo.

Al contar con artículos numerados, el Plan de Uso y Gestión del Suelo prescinde de contenido más teórico o académico, el cual se conservará en los documentos de soporte tales como la memoria técnica e informes que complementan el carácter técnico del plan, y guarda coherencia con el marco normativo nacional y del Distrito Metropolitano de

Quito.

INFORME TÉCNICO DE REVISIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Acorde a lo determinado en el artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS Nro. 001-2021 que dispone en su parte pertinente que: “... La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, durante el primer año de cada período de gestión revisará el Plan de Uso y Gestión de Suelo y emitirá un informe técnico que determine el estado de su cumplimiento, el mismo que será puesto en conocimiento del Consejo Metropolitano de Planificación, de la Comisión de Uso de Suelo y, finalmente, del Concejo Metropolitano de Quito, para su aprobación. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica podrá actualizar su componente urbanístico.”, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial emitió el Informe Técnico Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0074 denominado “INFORME DE EVALUACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO - ORDENANZA METROPOLITANA PMDOT-PUGS-001-2021 SANCIONADA EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021” en el cual consta lo dispuesto por el artículo previamente citado y que se adjunta al presente documento en calidad de:

Anexo Nro. 3 Informe técnico sobre el estado de cumplimiento del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Dicho informe técnico fue remitido al Secretario General de Planificación mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0374-O.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AM-2024-0462-OF, de 22 de marzo de 2024, el Señor Soc. Pabel Muñoz López, Alcalde Metropolitano, en uso de sus atribuciones establecidas en el artículo 441 inciso primero del Código Municipal GAD DMQ; y, al Art. 8, numeral 3 del Reglamento de Funcionamiento del Consejo Metropolitano de Planificación, convocó a la Sesión Extraordinaria CMP-GADDMQ No. 001-2024, que se llevará a cabo el día martes, 26 de marzo de 2024, a las 15:00 pm, en la Sala de Prensa, de la Alcaldía Metropolitana, en las calles Venezuela y Chile esquina.

En cumplimiento a lo previsto en el artículo 7 numeral 1 del Reglamento de Funcionamiento del Consejo Metropolitano de Planificación, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGP-AJ-2024-0001-O de 22 de marzo de 2024 la Asesoría Jurídica de la Secretaría General de Planificación procede a realizar la notificación a quienes integran el Consejo Metropolitano de Planificación y remitir la documentación para su revisión, y comunica que dentro del del orden del día se tratarán los siguientes temas:

"Punto 1. Conocimiento de la comunicación de resultados derivados del seguimiento y evaluación del cumplimiento de metas e implementación de intervenciones del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMDOT), correspondiente al año fiscal 2023, conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 440 del CMDMQ; y, en el numeral 9 de las Directrices para la elaboración del Informe de Seguimiento y Evaluación a los Planes de Desarrollo y

Ordenamiento – PDOT, conforme el Acuerdo Nro. SNP-SNP-2022-0048-A de 5 de agosto de 2022.

Punto 2. Conocimiento de los resultados de la evaluación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2021-2033, conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 440 y artículo 2278 del CMDMQ y el artículo 6 de la ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 - 2021.

Punto 3. Conocimiento de la propuesta del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) 2024-2033 y de la propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), con el cual se actualiza el PMDOT y PUGS 2021-2033, conforme a lo establecido en artículo 4 del RLOOGTUS, en el numeral 1 del artículo 440, artículos 2274 y 2278 del CMDMQ.

3.1 Resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo que forman parte de la propuesta del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) 2024-2033 con el cual se actualiza el PMDOT 2021-2033; conforme a lo establecido en los numerales 2 y 3 del artículo 440 del CMDMQ, artículo 6 de la ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 – 2021; y, aprobar el informe que contiene la coherencia técnica, administrativa, financiera y la participación ciudadana en el proceso de actualización del PMDOT, conforme a la Disposición General Segunda de la Resolución No. 003-CTUGS-2019 (vigente y reformada por la Resolución 015-CTUGS-2023).

3.2 Resolución favorable del informe técnico y jurídico, que garantiza que se han contemplado los procesos de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), conforme a lo determinado en el artículo 42 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020; y, artículo 6 de la ORDENANZA PMDOT-PUGS No. 001 – 2021" (El énfasis añadido me corresponde).

Con fecha 26 de marzo de 2024, el Consejo Metropolitano de Planificación del Distrito Metropolitano de Quito, suscribe la RESOLUCIÓN CMP-GADDMQ No. 003-2024, en la cual se resuelve lo siguiente:

“Artículo 1.- Dar por conocida la propuesta de actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) 2024-2033 y la propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), instrumentos con los que se actualiza el PMDOT 2021-2033 y PUGS 2021-2033.

Artículo 2.- Emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo que forman parte de la propuesta del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) 2024-2033, con el cual se actualiza el PMDOT 2021-2033 y recomendar su envío al Consejo Metropolitano para su conocimiento y aprobación.

Artículo 3.- Aprobar el informe que la contiene la coherencia técnica, administrativa, financiera y la participación ciudadana en el proceso actualización del PMDOT.

Artículo 4.- Emitir resolución favorable del informe técnico y jurídico respecto al cumplimiento de los procesos de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y recomendar su envío al Concejo Metropolitano para su conocimiento y aprobación.”

DESARROLLO DE LOS CONTENIDOS TÉCNICOS DE LA PROPUESTA

COMPONENTE ESTRUCTURANTE

La Corte Constitucional del Ecuador, en sentencia No. 2167-21-EP/22 de 19 de enero de 2022, resolvió, como parte de las medidas de reparación integral, la ejecución de obras tendientes a estabilizar el cauce del Río Monjas y diferentes medidas de no repetición, y, ordenó al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la elaboración de una ordenanza verde y azul.

A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Corte Constitucional, el Municipio de Quito, elaboró y aprobó la Ordenanza Metropolitana de Infraestructura Verde-Azul Nro. 060-2023, que recoge el concepto de infraestructura verde-Azul como “*una red interconectada y planificada de áreas naturales y seminaturales, los cuales incluyen cuerpos de agua, espacios abiertos verdes públicos y privados, que provisionan de diferentes servicios ecosistémicos*”.

Para mantener coherencia entre los documentos normativos realizados por las diferentes instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se propone homologar el concepto de “*infraestructura verde-azul*” en el Plan de Uso y Gestión del Suelo de acuerdo a lo descrito anteriormente.

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial en el proyecto de ordenanza no considera modificación alguna a la clasificación y subclasificación del suelo del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en observancia a lo que determina la normativa nacional y metropolitana vigente.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - (LOOTUGS) en su artículo 30 determina sobre la vigencia del Plan de Uso y Gestión del 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.*”

En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.”

El Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo - (R-LOOTUGS) en su artículo 12 indica en relación a la modificación de los componentes estructurantes del Plan de Uso y Gestión del Suelo: “*Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o*

elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente”

El Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2278 en relación a la vigencia y revisión del Plan de Uso y Gestión del Suelo determina: “*El Plan de Uso y Gestión del 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”.*

Propuesta de ajuste recomendada por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

La propuesta presentada por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial se enmarca en los contenidos del componente urbanístico, específicamente de la norma urbanística de usos de suelo, edificabilidad e instrumentos aplicables, del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

COMPONENTE URBANÍSTICO

Las modificaciones que se han realizado al componente urbanístico, se justifican a continuación:

Instrumentos de Planeamiento

1. Polígonos de Intervención Territorial y Tratamientos urbanísticos

Para consolidar el Modelo Territorial Deseado determinado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el mismo que se encuentra articulado al Plan de Gestión de Alcaldía (PGA) se identificó la necesidad de realizar un ajuste en la delimitación y asignación en los polígonos de intervención territorial de algunos sectores del Distrito Metropolitano de Quito. Es importante destacar que ninguno de estos ajustes implica modificaciones al componente estructurante, y su objetivo es ajustar el tratamiento urbanístico definido acorde a la realidad territorial y al planteamiento de varios proyectos emblemáticos impulsados por la administración actual, en tal sentido se han revisado todos los tratamientos y se ha dado énfasis en los tratamientos urbanísticos de renovación para brindar opciones de mejora en la infraestructura urbana de las principales centralidades de la ciudad.

Los ajustes y cambios recomendados en polígonos de intervención territorial, sus tratamientos urbanísticos y usos de suelo generales se encuentran detallados en el:

Anexo Nro. 4 Matriz de registro de cambios propuestos de los Polígonos de Intervención Territorial, Tratamientos Urbanísticos y Usos de Suelo Generales

Conforme las recomendaciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 30 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, se incorpora a la propuesta de Ordenanza, como Anexo, el Informe Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0085 justificativo de factibilidad de creación de tratamientos urbanísticos para el Distrito Metropolitano de Quito, en el cual se justifica la creación de los nuevos tratamientos, informe que de acuerdo a la normativa antes citada deberá ser aprobado por el Concejo Metropolitano en la Ordenanza correspondiente.

2. Estándares Urbanísticos

La Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial realiza el ajuste y justificación técnica de los estándares urbanísticos del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el informe correspondiente.

3. Aprovechamiento Urbanístico

Como parte de las revisiones del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo se propone realizar ajustes en los usos generales, usos específicos de suelo, sus compatibilidades con actividades económicas y de servicios; así como también de las condiciones de implantación de las actividades restringidas. Adicionalmente, se proponen ajustes en las asignaciones de aprovechamiento del suelo y sus componentes tales como: forma de ocupación, lote mínimo, número de pisos, coeficientes de ocupación de suelo y determinación de vivienda por lote mínimo.

Las consideraciones metodológicas de dichas revisiones y propuestas de ajuste se detallan a continuación y cuentan con las justificaciones específicas.

Los ajustes y cambios recomendados en el aprovechamiento urbanístico se encuentran detallados en el:

Anexo Nro. 5 Matriz de registro de cambios propuestos del aprovechamiento urbanístico del suelo.

3.1 Usos de Suelo

Los usos de suelo fueron revisados contrastando el Plan de Uso y Ocupación del Suelo con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, con la finalidad de realizar ajustes, de acuerdo a la situación actual del lugar y su entorno y a partir de las solicitudes ciudadanas e instituciones municipales. Además, se realizaron ajustes en la redacción y en las condiciones de implantación.

A continuación, se describen los ajustes realizados de los siguientes componentes:

- Usos de suelo generales
- Usos de suelo específicos
 - Homologación en usos de suelos acorde la realidad territorial y edificabilidad
- Condiciones de implantación
- Compatibilidad de usos de suelo

a) Usos de suelo generales

Se ha efectuado una revisión y ajuste en dicha cobertura geográfica, con la finalidad de garantizar la concordancia entre los usos específicos de suelo y los usos generales.

Los ajustes y cambios recomendados en polígonos de intervención territorial, sus tratamientos urbanísticos y usos de suelo generales se encuentran detallados en el:

Anexo Nro. 4 Matriz de registro de cambios propuestos de los Polígonos de Intervención Territorial, Tratamientos Urbanísticos y Usos de Suelo Generales

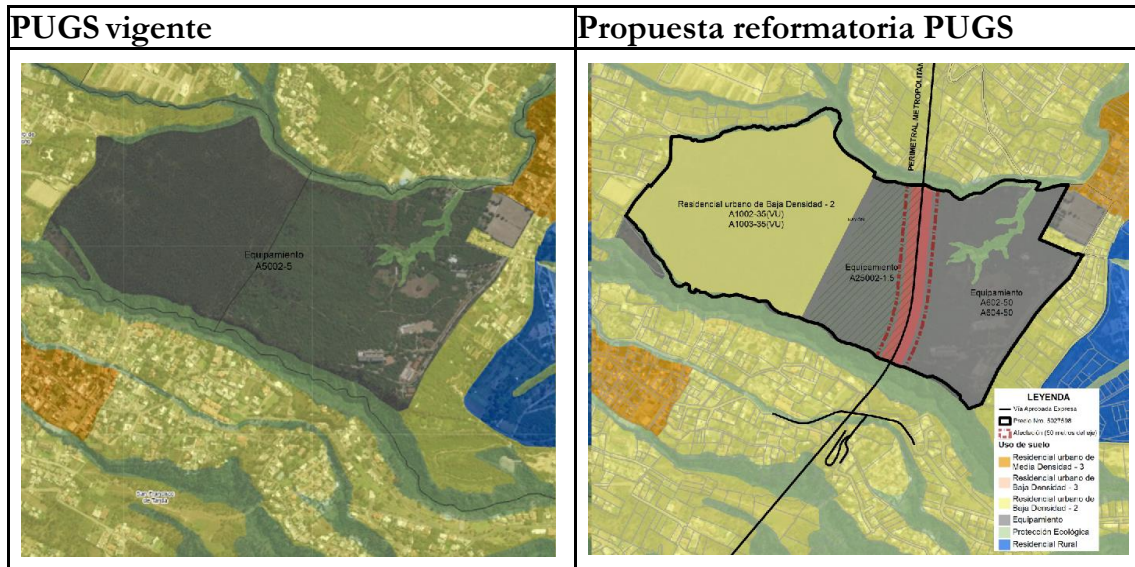
b) Usos de suelo específicos

En el uso de suelo específico Suelo de Reserva (SR), se determina que, en estos casos los Asentamientos Humanos de Hecho no aplicará la condición de vivienda unifamiliar (VU).

Adicionalmente, se han revisado los usos de suelo y edificabilidad dentro de las unidades de actuación urbanística (UAU). Es el caso de la nueva UAU propiedad de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador en la parroquia Nayón, anteriormente el Plan Parcial de Desarrollo PUCE/NAYÓN, en el predio Nro. 5027598. Se recibió un requerimiento mediante el oficio Nro. S/N y documento Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0147-E, para este predio que en la actualidad se encuentra normado en su totalidad con uso de suelo equipamiento y código de edificabilidad básica de A5002-5.

En razón de la reunión mantenida en la Alcaldía Metropolitana, y considerando los instrumentos de gestión de la ley para asegurar el equitativo reparto de cargas y beneficios, se propone un ajuste de uso de suelo parcialmente en el predio para incorporar el uso de suelo residencial urbano de baja densidad tipo 2, con edificabilidad básica de A1002-35 y máxima de A1003-35, similar al uso de suelo y edificabilidad del entorno inmediato. Además, se dividió el uso de suelo de equipamiento para incorporar cargas locales que permitan implementar un equipamiento público recreativo y deportes con edificabilidad básica de A25002-1.5 y las correspondientes vías de acceso desde el entorno inmediato. Finalmente, se conserva la norma del equipamiento de educación con edificabilidad básica de A602-50 y edificabilidad máxima de A604-50, que es la vocación original del lote.

Figura 1 Ejemplo de revisión de uso de suelo y edificabilidad dentro de las Unidades de Actuación Urbanística. UAU PUCE/Nayón



Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

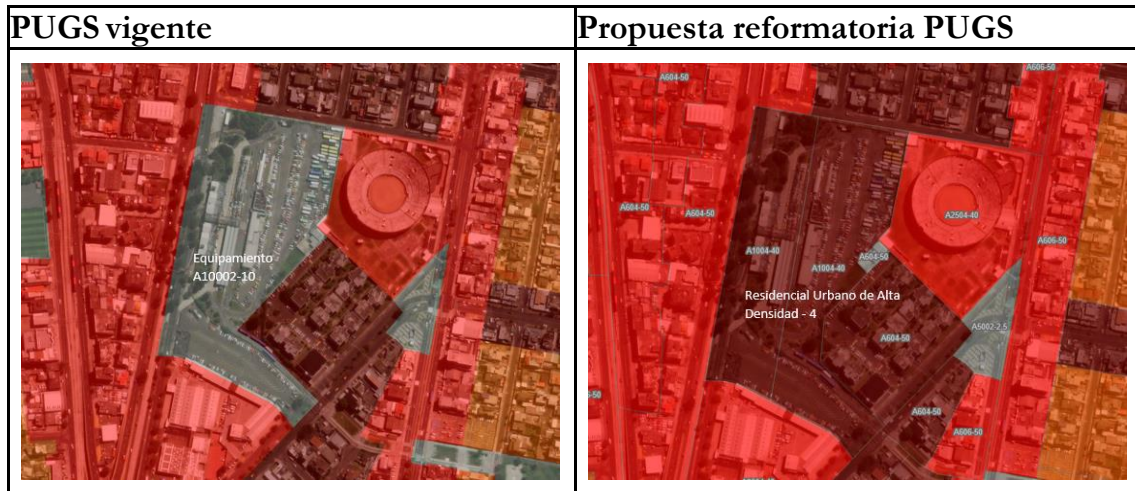
Las Quitopías son espacios de transformación social donde se proponen formas de superar problemas y construir nuevas realidades. El objetivo es incidir de manera positiva en los miembros de las comunidades, mejorar su entorno físico, emocional y cultural, servirles de estímulo y motor para su renovación, evolución y cambio, gracias a una oferta educativa, lúdica, recreativa, de ocio, promoción productiva y prevención de la salud. Esto traerá como resultado el empoderamiento y sentido de pertenencia, las ganas de vivir y mantener latente la esperanza. Una Quitopía promueve la equidad, la convivencia armónica y la integración ciudadana.

Para el desarrollo de estos equipamientos se identificaron sectores y lotes, entre esos, los predios del sector La Y, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con números de predio 3565960, 3624884, 3652013 y 3652150 que serán destinados para el fin por parte de la EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA “EPMHV”. Adicional a la Quitopía, en estos predios se desarrollará una UAU con usos de suelo mixtos.

Los predios mencionados en la actualidad tienen uso de suelo de Equipamiento, y en el proyecto actual de reforma del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se propone normar los predios con los usos de suelo y aprovechamiento urbanísticos que permitirán el desarrollo de otros proyectos complementarios al equipamiento dentro de este predio.

El uso de suelo propuesto es "Residencial urbano de alta densidad - 4" cuya compatibilidad hará factible el desarrollo de actividades residenciales, actividades de comercio y servicios, así como también equipamientos en todas las tipologías y escalas.

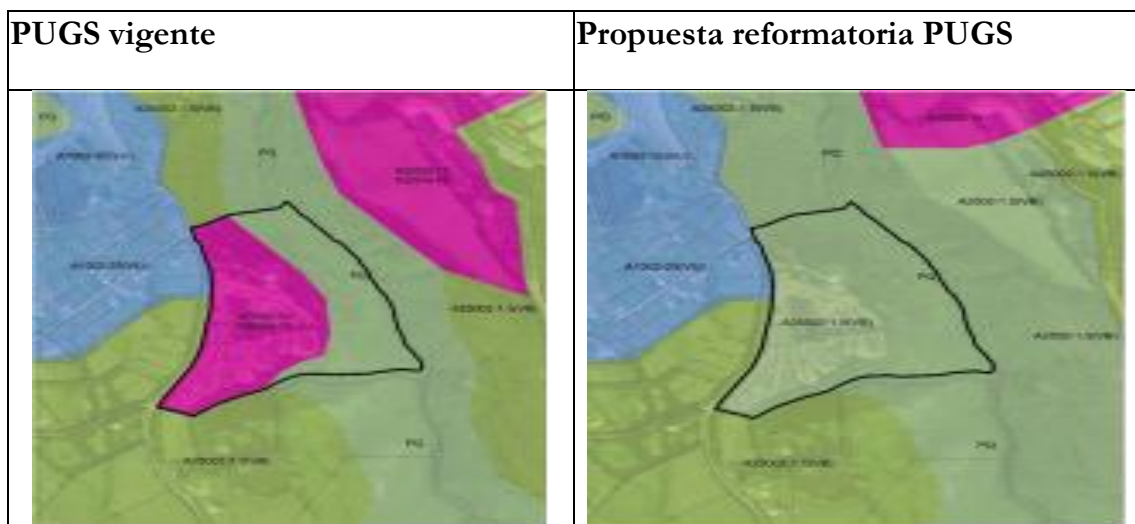
Figura 2 Ejemplo de revisión de uso de suelo y edificabilidad dentro de las Unidades de Actuación Urbanística. UAU Quitopía La "Y"



Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

El predio Nro. 5200685 se encuentra normado como Industrial en el PUGS aprobado en el año 2021, la presente reforma propone un cambio en el uso de suelo a protección ecológica y la disminución de la edificabilidad asignada. De la misma manera se propone generar un cambio normativo de manera parcial en el predio Nro. 5783493.

Figura 3 Ejemplo de revisión de uso de suelo y edificabilidad dentro de uso de suelo industrial



Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

c) Homologación en usos de suelos residenciales acorde a su edificabilidad

Con la finalidad de homologar y guardar correspondencia entre la edificabilidad básica y edificabilidades generales máximas dentro de los usos de suelo residenciales, se propone un ajuste acorde a las siguientes consideraciones:

Consideración general:

Todo uso de suelo residencial (baja densidad, media densidad y alta densidad) debe adoptar el nombre del uso de suelo acorde a la edificabilidad básica asignada, en los casos de polígonos que cuenten con edificabilidad general máxima ésta será la referencia para la definición del uso de suelo residencial.

Consideraciones específicas:

Deben ser asignados con uso de suelo Residencial de baja densidad los polígonos que:

- En cualquiera de sus edificabilidades cuentan con dos (2) pisos.
- Correspondan a lotes en forma de ocupación aislada (A) y lotes mínimos de 600, 800, 1000, 2500 metros cuadrados y tengan asignados tres (3) pisos.
- Correspondan a lotes en forma de ocupación pareada (B) y continua (C) y en su edificabilidad tengan asignados hasta tres (3) pisos.
- Los códigos de edificabilidad A403-50, A603-35, A603-50, B303-50, B403-60, C203-60, C303-60, C403-70, D203-60 y D403-70 serán edificabilidades compartidas entre los usos residenciales de baja densidad y residenciales de media densidad.

Deben ser asignados con uso de suelo Residencial de media densidad los polígonos que:

- Correspondan a polígonos con formas de ocupación aislada (A), pareada (B), continua (C) y sobre línea de fábrica (D) y cuyas edificabilidades asignen entre 4 y 6 pisos.
- Los códigos de edificabilidad A403-50, A603-35, A603-50, B303-50, B403-60, C203-60, C303-60, C403-70, D203-60 y D403-70 serán edificabilidades compartidas entre los usos residenciales de baja densidad y residenciales de media densidad.
- Los códigos de edificabilidad D203-80, D303-50, D303-70, D303-80 y D304-80 serán edificabilidades compartidas entre los usos residenciales de media densidad y residenciales de alta densidad.

Deben ser asignados con uso de suelo Residencial de alta densidad los polígonos que:

- Correspondan a polígonos con formas de ocupación aislada (A), pareada (B), continua (C) y sobre línea de fábrica (D) y cuyas edificabilidades sean a partir de los 7 pisos en adelante.
- Los códigos de edificabilidad D203-80, D303-50, D303-70, D303-80 y D304-80 serán edificabilidades compartidas entre los usos residenciales de media densidad y residenciales de alta densidad.

- En sectores específicos de la ciudad, el código de edificabilidad D203-80 será considerado como alta densidad cuando la densidad poblacional supere aproximadamente los 150 hab/ha.

En el *Anexo Nro. 5 Matriz de registro de cambios propuestos del aprovechamiento urbanístico del suelo*, se detallan las zonas que registran cambios.

d) Condiciones de implantación

Las condiciones de implantación se han establecido con el objetivo de planificar un entorno armónico entre la residencia, las actividades económicas y los equipamientos que se desarrollan actualmente, que en base a las compatibilidades del suelo se pueden desarrollar equilibradamente en la ciudad.

Se han definido distancias mínimas entre aquellas actividades y equipamientos que demandan atención especial o podrían afectar su funcionamiento adecuado. Asimismo, se consideran aquellas que requieren mantener una separación adecuada entre sí para operar.

Se busca promover un desarrollo sostenible y seguro mediante la limitación del número de licencias para ciertas actividades económicas, las cuales se clasifican según su nivel de impacto. Estos ajustes tienen como objetivo promover la coexistencia con equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultura, recreación y deporte, debido a que estos lugares suelen ser un punto de concentración masivo de ciudadanos. Se consideran factores como la contaminación acústica, el riesgo de explosión y la contaminación ambiental para garantizar un entorno seguro y armonioso.

Además, se elimina la rigidez como estaba normada la reciprocidad de condiciones de implantación para los equipamientos que se quieran implantar cerca de actividades de comercio y servicio. Para ello se propone que exista una condición que permita a los equipamientos implantarse y generar condiciones de convivencia. Las distancias establecidas entre equipamientos con gasolineras y centros de acopio de gas licuado de petróleo, se mantienen pero han sido revisadas, para garantizar la seguridad de la población a su alrededor.

Aunque no se trate de una actividad en sí misma y para garantizar su instalación, se propone que los tanques de agua potable, que no requieren de una licencia para su operación, puedan ser instalados dentro de varios usos de suelo.

En lo referente a las actividades de las tipologías CZ1A y CZ1B, que corresponden a los centros de diversión, se generan condiciones de implantación específicas y se incorporan mapas que delimitan zonas en las cuales podrán implantarse sin condiciones. Además se define el área del centro histórico de Quito donde se establece la viabilidad para la implantación de estas actividades. Se identifican también los polígonos donde está prohibido llevar a cabo dichas actividades. Se propone que los establecimientos de estas tipologías, deberán cumplir con la norma turística nacional y metropolitana vigente de la

más alta categoría, para obtener la Licencia Única para el ejercicio de Actividades Económicas (LUAE).

e) Compatibilidad de usos de suelo

Se revisó el catálogo de la Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU) detectando la necesidad de modificar las actividades económicas y su correspondencia con las tipologías existentes. Esta modificación tiene como objetivo agrupar en razón de aquellas actividades que comparten características similares.

Se crearon nuevas tipologías con el objetivo de eliminar los asteriscos que desagregaban las tipologías en la clasificación de los usos específicos, para facilitar la comprensión de la tabla de compatibilidades por uso de suelo a su vez de mejorar la categorización de las actividades.

A continuación, se detallan los cambios de las tipologías:

Tabla 4 Cambios de las tipologías de la compatibilidad de usos de suelo

PUGS 2021-001	PUGS Reforma
CREACIÓN	
CB5	Tipología nueva
CM1C	Tipología nueva
MODIFICACIÓN	
Comercios y Servicios	
CS1A CS1B	CS1A
	CS1B
	CS1C
CS3	CS3A
	CS3B
	CS3C
	CS3D
CZ2A CZ2B	CZ2A
	CZ2B

	CZ2C
CZ3	CZ3A
	CZ3B
CZ5	CZ5A
	CZ5B
CM3 CM5	CM3
CM4	CM4A
	CM4B
	CM4C
Equipamientos	
EES	EES1
	EES2
EEZ1	EEZ1
	EEZ2
EFZ	EFZ1
	EFZ2
EPZ	EPZ1
	EPZ2
ESS	ESS1
	ESS2
ESZ	ESZ1
	ESZ2
ETS	ETS1
	ETS2
ETZ2	ETZ2

	ETZ3
Sistema Agroproductivo	
SAS	SAS1
	SAS2
Sistema Forestal	
SFS	SFS1
	SFS2

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

Se propone que las actividades referentes a antenas, sean complementarias en todos los usos de suelo con excepción del uso Protección Arqueológica y se incorporan actividades relacionadas a la operación y mantenimiento de infraestructuras de telecomunicaciones inalámbricas y telefonía móvil, en cumplimiento del artículo 11 de la Ley Orgánica de Telecomunicaciones.

De acuerdo a la Acción de Protección Nro. 17297-2023-00203, y sentencia al respecto se propone la creación de la actividad: *“ARRENDAMIENTO TEMPORAL DE INMUEBLES PARA SERVICIOS DE TRABAJO SEXUAL”* dentro de una nueva tipología: CM1C. La compatibilidad para esta actividad ha sido generada en los usos de suelo Múltiple (M) y Protección Urbana Patrimonial (PUP), cumpliendo con las condiciones de implantación de distancia; y, siempre y cuando se encuentren dentro de la delimitación establecida en los polígonos designados por el instrumento correspondiente.

En base al Acuerdo Ministerial Nro. 2023-011, suplemento 402 del Ministerio de Turismo, se propone la creación de la actividad *“ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN INMUEBLES HABITACIONALES”* dentro de la tipología CB5, cumpliendo con las condiciones de implantación acordadas con las entidades vinculantes.

Conforme a los oficios ingresados con Nro. EMGIRS-EP-GGE-2022-0480-O, EMGIRS-EP-GGE-2022-0712-M, EMGIRS-EP-GGE-2023-0539-M y EMGIRS-EP-GGE-2023-0699-O, y las mesas de trabajo mantenidas con la Empresa Pública Metropolitana de *Gestión Integral de Residuos Sólidos (EMGIRS)*, se plantea la creación de la actividad *“ACTIVIDADES DE DISPOSICIÓN FINAL DE DESECHOS PROVENIENTES DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, RECOLECCIÓN Y REMOCIÓN DE ESCOMBROS (ESCOMBRERA)”* con el objetivo de mejorar la compatibilidad de la actividad dentro del suelo urbano y optimizar su proceso, deberá cumplir, a su vez, con ciertas condiciones de implantación.

Aunque la residencia no se considere una actividad económica, se propone incluir la compatibilidad en la tabla de compatibilidades de uso de suelo del plan. Esto permitirá que

dentro del uso de suelo destinado a equipamiento se promuevan proyectos de vivienda por parte del sector público, con el objetivo de ofrecer la vivienda como un servicio público. Es importante destacar que estos proyectos no implicarán la venta del bien inmueble.

Con las mismas particularidades de la compatibilidad sobre RESIDENCIA, se crean las actividades de CASA BARRIAL y CANCHA BARRIAL con el objetivo de posibilitar el desarrollo de las mismas como parte de proyectos en las parroquias rurales y de los gobiernos descentralizados.

En la estructura del PUGS, se incluye el cuadro de compatibilidades de uso de suelo, conforme a lo estipulado por la ley. Se propone que el Catálogo de Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU), al ser una herramienta codificada de acuerdo con las directrices del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), en su versión 4 del año 2012, forme parte de un instrumento aprobado por la máxima autoridad de la Alcaldía o su delegado. De este modo, se posibilita la adición de actividades siempre y cuando exista la justificación por parte de la entidad proponente.

3.2 Edificabilidad y Ocupación del suelo

Los ajustes en edificabilidad y ocupación de suelo se fundamentaron en el análisis más minucioso con respecto al Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado mediante Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS Nro. 001-2021, a través de casos particulares que contienen uno o varios lotes y se evaluaron de acuerdo la consolidación real del territorio y a partir de las solicitudes ciudadanas e instituciones municipales. Los ajustes incluyeron: forma de ocupación, tamaño de lote mínimo, código de edificabilidad en asentamientos humanos de hecho, código de edificabilidad en uso de suelo “PQ” y asignación del código de edificabilidad en “CEQ” en uso de suelo equipamiento.

A continuación, se describen los ajustes realizados:

- Forma de ocupación
- Lote mínimo
- Código de edificabilidad en vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar; y ocupación de retiros frontales en planta baja
- Revisión de asignación de edificabilidad en asentamientos humanos de hecho
- Revisión del código de edificabilidad “PQ” (protección de quebrada)
- Revisión del código de edificabilidad “CEQ” en uso de suelo equipamiento
- Urbanizaciones
- Potencialidad por número máximo de vivienda por lote mínimo
- Tablas de edificabilidad

a) Forma de Ocupación

El proceso consistió en establecer la forma de ocupación más idónea con base en la forma de ocupación del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, contrastado con la forma de ocupación del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y la realidad del lugar o su consolidación histórica.

Para el análisis se determinaron polígonos de análisis cruzando información del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y aquellos que en el Plan de Uso y Gestión del Suelo se modificaron con relación a la forma de ocupación real en el territorio. Adicionalmente, para el análisis, se contrastó los requerimientos de los ciudadanos ingresados a esta Secretaría.

Los polígonos representan los siguientes cambios de forma de ocupación del Plan de Uso y Ocupación del Suelo a Plan de Uso y Gestión del Suelo: de Continua (C) a Aislada (A); Sobre línea de fábrica (D) a Continua (C); Sobre línea de fábrica (D) a Pareada (B) y Sobre línea de fábrica (D) a Aislada (A). Las zonas con mayor concentración de polígonos a analizar fueron Calderón, El Condado y Quitumbe.

Mediante la ayuda de sistemas de información geográfica se ingresaron las asignaciones de forma de ocupación del Plan de Uso y Ocupación del Suelo y del Plan de Uso y Gestión del Suelo para contrastar la información en una matriz de criterios de asignación de forma de ocupación. Adicionalmente, para el análisis y asignación de la forma de ocupación se incluyeron las siguientes variables: riesgos naturales (movimientos en masa, subsidencia), protecciones especiales (oleoducto, líneas eléctricas de alta tensión, canal de agua, etc.), asentamientos humanos de hecho y consolidados, accidentes geográficos, áreas naturales protegidas y topografía del terreno.

En el *Anexo Nro. 5 Matriz de registro de cambios propuestos del aprovechamiento urbanístico del suelo*, se detallan las zonas que registran cambios.

b) Lote mínimo

El proceso consistió en contrastar las áreas de lote mínimo establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en relación a las que se habían asignado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, especialmente en aquellos sectores donde el PUGS realizó una modificación con un lote mínimo mayor.

Para el análisis técnico se identificaron los lotes que el Plan de Uso y Ocupación del Suelo asignó áreas de 200 y 300 m² y que el Plan de Uso y Gestión del Suelo asignó un mayor tamaño de lote mínimo. De este resultado, se analizó el fraccionamiento real del territorio, para determinar el tamaño de lote mínimo que se asignará en la reforma del PUGS.

Las justificaciones de los cambios propuestos se sustentan en la morfología urbana del sector, consolidación, densidad del área analizada, fraccionamiento de los lotes de acuerdo a la base catastral, topografía del terreno, afecciones y protecciones especiales.

En el *Anexo Nro. 5 Matriz de registro de cambios propuestos del aprovechamiento urbanístico del suelo*, se detallan las zonas que registran cambios.

c) Código de edificabilidad en vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar; y ocupación de retiros frontales en planta baja

En aquellos predios donde se permita la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB) se permitirá un incremento del COS PB siempre y cuando no sobrepase el COS Total asignado y deberá respetar los retiros laterales y posteriores establecidos.

La determinación de vivienda unifamiliar (VU) corresponde a la necesidad de mantener bajas densidades poblacionales, especialmente en usos de suelo rurales, pero también en suelo urbano cuando presente susceptibilidad a amenazas altas y muy altas a fenómenos naturales, principalmente en predios que colindan con quebradas. La determinación de vivienda unifamiliar (VU) es independiente a la tipología de uso de suelo.

En el *Anexo Nro. 5 Matriz de registro de cambios propuestos del aprovechamiento urbanístico del suelo*, se detallan las zonas que registran cambios.

d) Revisión de asignación de edificabilidad en asentamientos humanos de hecho

Se depuró la matriz base recibida por parte de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, identificando diversas inconsistencias en el archivo inicial. Estas se centraron principalmente en los nombres de los asentamientos, su ubicación y los procesos legislativos o administrativos en los que se encontraban los trámites. Para abordar estas problemáticas, se llevaron a cabo mesas de trabajo con cada una de las coordinaciones de la Unidad Especial Regula tu Barrio: Oficina Central, La Delicia, Calderón y Quitumbe.

Las mesas de trabajo y los documentos de observaciones al proyecto de ordenanza se detallan en el:

Anexo Nro. 6 Mesas de trabajo con la Unidad Especial Regula Tu Barrio.

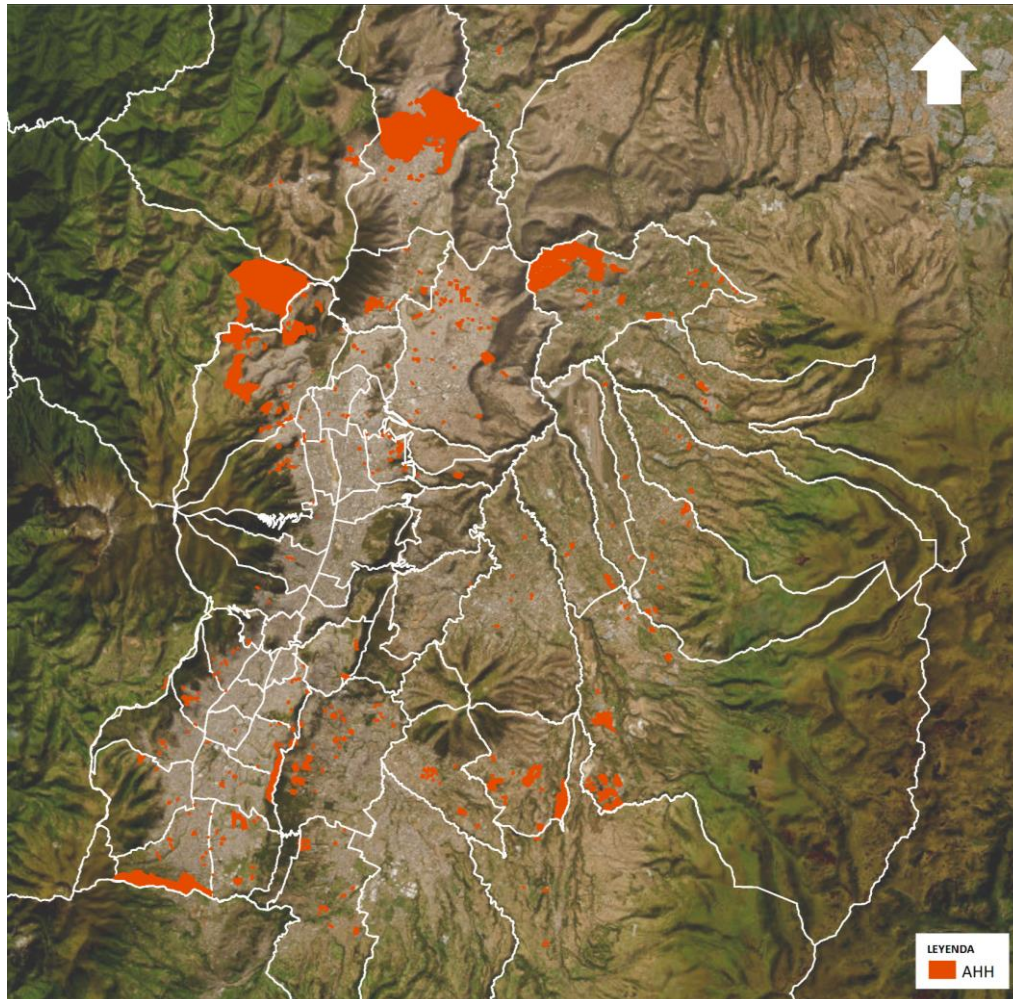
La depuración de la matriz de asentamientos humanos de hecho, permitió dividir los predios de acuerdo al proceso que deben seguir para su regularización, estableciendo los siguientes criterios de normativa urbanística:

Los asentamientos humanos de hecho localizados en suelo rural fueron asignados con uso de suelo Residencial Rural Restringido (RRR), siempre y cuando evidencien que se encuentran consolidados o en proceso.

Los asentamientos humanos de hecho localizados en suelo urbano que se encuentren en proceso de consolidación pueden tener una modificación en la edificabilidad, independientemente del uso de suelo.

En el *Anexo Nro. 5 Matriz de registro de cambios propuestos del aprovechamiento urbanístico del suelo*, se detallan las zonas que registran cambios.

Figura 4 Revisión de asignación de edificabilidad en asentamientos humanos de hecho



Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

e) Revisión del código de edificabilidad “PQ” (protección de quebrada)

El proceso consistió en la verificación cartográfica de las zonas definidas como protección de quebrada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo.

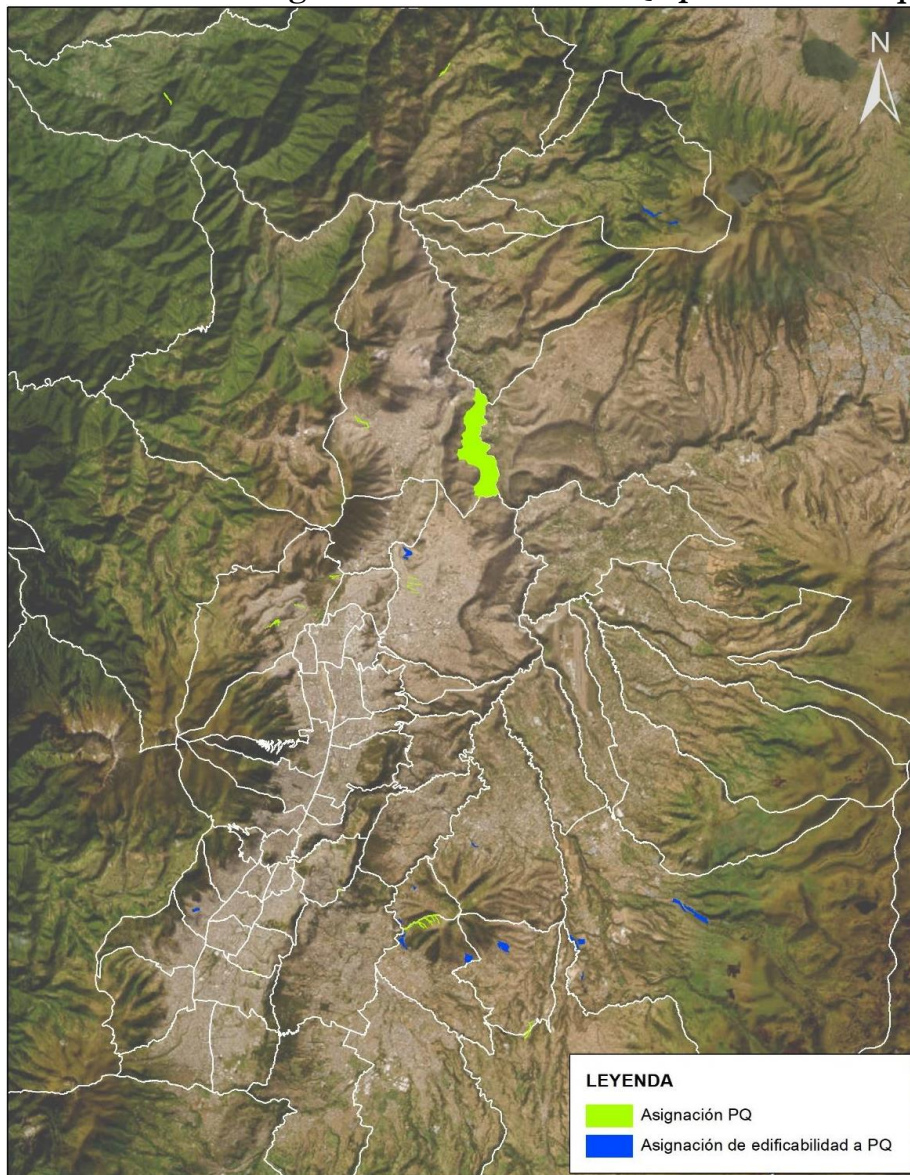
Para determinar si una zona corresponde o no a protección de quebrada se analizaron diferentes variables territoriales como: accidentes geográficos, susceptibilidad a movimientos en masa, susceptibilidad a subsidencia, amenaza volcánica y áreas naturales protegidas a nivel nacional y distrital.

Los criterios considerados para la asignación normativa fueron los siguientes:

- En los casos donde no se evidencian zonas con características propias de una quebrada, o altas amenazas en torno al cauce de la quebrada, se asigna la norma del entorno.
- En los casos que se identifican zonas de quebradas abiertas, rellenas, cauces, y que se encuentran con asignación normativa diferente a protección de quebrada, se asigna el uso de suelo protección ecológica y edificabilidad PQ.

En el *Anexo Nro. 5 Matriz de registro de cambios propuestos del aprovechamiento urbanístico del suelo*, se detallan las zonas que registran cambios.

Figura 5 Revisión del código de edificabilidad “PQ” protección de quebrada



Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

f) Revisión del código de edificabilidad “CEQ” en uso de suelo equipamiento

El proceso consistió en identificar los lotes con código de edificabilidad CEQ, principalmente privados, para ser normados con edificabilidad específica.

Para el análisis se identificaron todos los lotes que en el PUGS constaban con código CEQ, realizando una comparación con la norma que se asignó a los lotes en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

La asignación de datos de edificabilidad a los lotes de equipamiento se realizó conforme los criterios establecidos en el instructivo normado por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, que en la mayoría de los casos, establece que sean normados con la misma edificabilidad del entorno, tanto en coeficiente de ocupación del suelo, como en número de pisos.

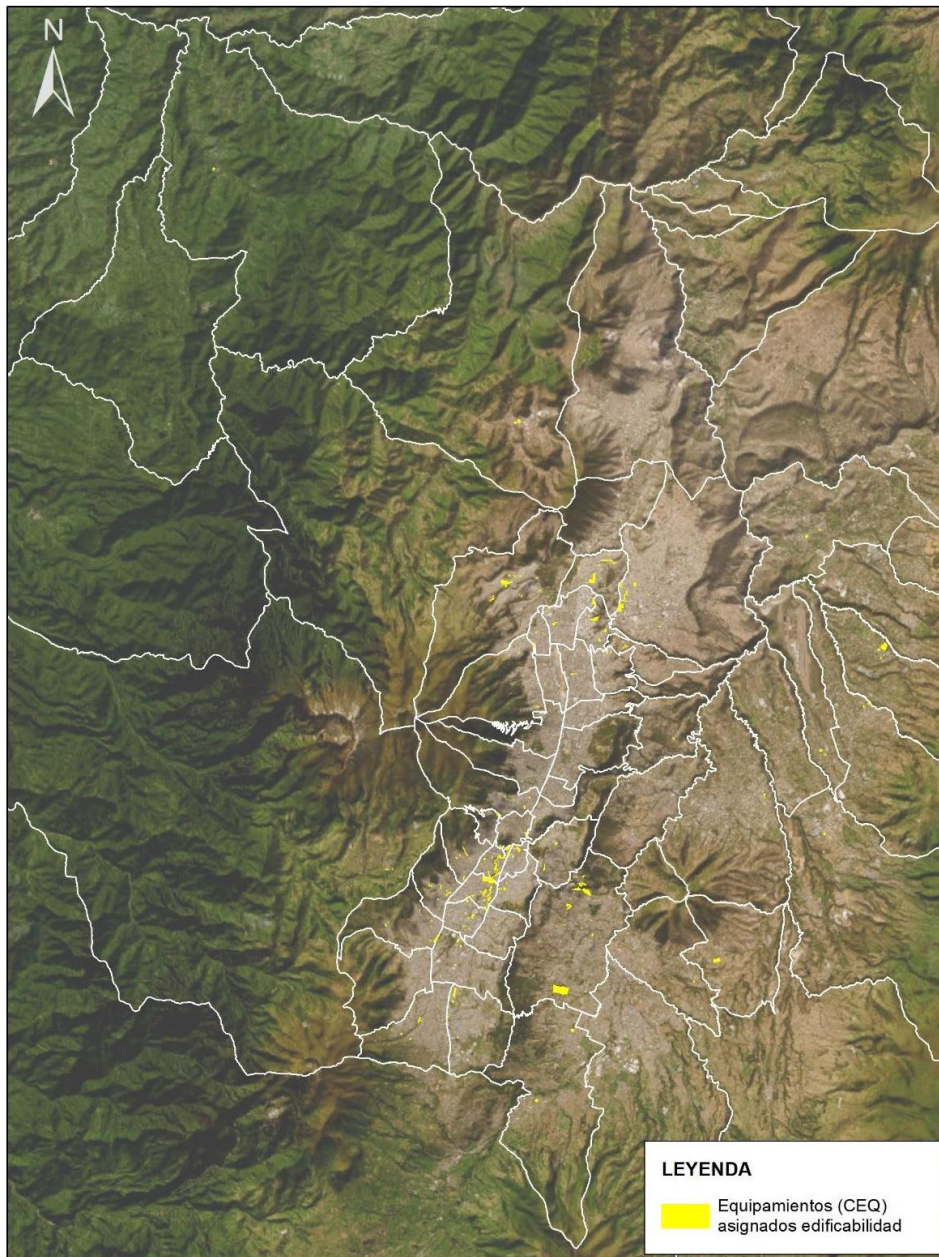
Para la asignación de la edificabilidad se consideró también que los equipamientos no se encuentren en áreas que presenten susceptibilidad ante amenazas naturales.

Las justificaciones de los cambios propuestos se sustentan en la edificabilidad del sector inmediato, la evidencia de construcción existente, ajuste cartográfico o en algunos casos el lote tiene dos o más códigos de edificabilidad en el mismo lote, por lo que se procedió a asignar la misma edificabilidad a la totalidad del lote.

Algunos lotes, principalmente públicos, mantienen el Código de edificabilidad CEQ, para que puedan ser detallados de acuerdo a la necesidad de cobertura pública.

En el *Anexo Nro. 5 Matriz de registro de cambios propuestos del aprovechamiento urbanístico del suelo*, se detallan las zonas que registran cambios.

Figura 6 Revisión del código de edificabilidad “CEQ” en uso de suelo equipamiento



Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

g) Urbanizaciones

El proceso consistió en la recopilación de información y análisis documental (ordenanzas y planos digitales y físicos) de urbanizaciones aprobadas a partir del año de 1980. La información fue extraída del repositorio digital que gestiona la Secretaría de Hábitat y

Ordenamiento Territorial y de los expedientes entregados por la Secretaría General del Concejo Metropolitano.

Con la ayuda de los sistemas de información geográfica se digitalizaron y georeferenciaron las urbanizaciones, tomando como referencia los planos existentes. Posteriormente se generó una base de datos que contiene información gráfica de las urbanizaciones e información alfanumérica de las asignaciones normativas, correspondiente a lo asignado en la ordenanza que la aprueba.

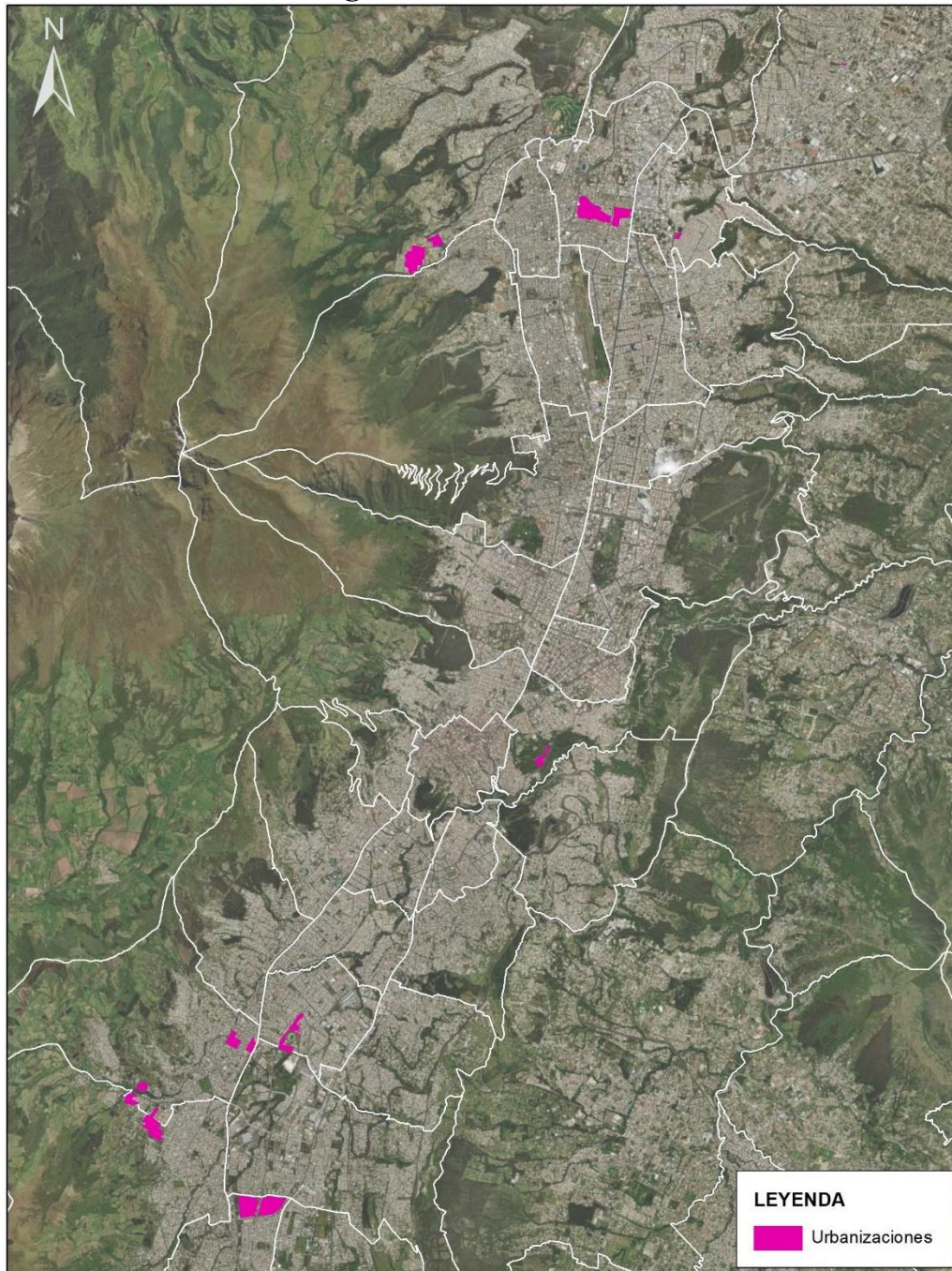
Se realizaron mesas de trabajo para analizar la normativa asignada en las ordenanzas aprobadas de las urbanizaciones, con la normativa asignada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, y comparar las 2 normativas con la realidad actual del territorio. Para este ejercicio, se utilizaron también fotografías aéreas, imágenes satelitales, salidas de campo y análisis de la información disponible (base predial, sistema vial, afectaciones especiales y amenazas naturales). Del análisis realizado se determinó que en ciertos espacios del territorio existen discrepancias en la asignación normativa que consta en la Ordenanza, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la realidad del área analizada, por lo que se procedió a actualizar su edificabilidad.

La justificación del cambio responde a la normativa asignada en la ordenanza de aprobación de la urbanización, el fraccionamiento de los lotes, la consolidación del área y morfología urbana.

No se realizaron cambios de edificabilidad que permitan consolidar o densificar áreas que se encuentren con susceptibilidad a amenazas naturales, incluso en los casos que una ordenanza anterior haya determinado su posibilidad de urbanización.

En el *Anexo Nro. 5 Matriz de registro de cambios propuestos del aprovechamiento urbanístico del suelo*, se detallan las zonas que registran cambios.

Figura 7 Urbanizaciones



Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

h) Potencialidad por número máximo de vivienda por lote mínimo

A partir de la aprobación de la ordenanza metropolitana Nro. 210 del año 2018 que aprobó una reforma al Plan de Uso y Ocupación del Suelo, se creó el procedimiento para la determinación y emisión de la resolución administrativa que establece el número máximo

de unidades de vivienda por lote mínimo, que se puede permitir en cada lote con uso de suelo agrícola residencial.

La base legal que se ha utilizado para el análisis y aplicación de este tipo de aprovechamiento de suelo, es el siguiente:

- La Ordenanza Nro. 210 sancionada el 12 de abril del 2018, en el numeral 1.1.2 Uso Agrícola Residencial (AR) del documento Anexo único, dispone que: *“(...)En los lotes con asignaciones de uso de suelo agrícola residencial rural se permite la habilitación del suelo y la construcción de una unidad de vivienda por lote mínimo, sin superar el COS TOTAL, según las asignaciones de zonificación establecidas para cada sector. En los lotes que consten con zonificaciones A2 (A1002-35), A3 (A2502-10), A9 (A1003-35), A41 (A1002-25), A43 (A2502-5) y A78 (A2502-20), se permitirá la vivienda unifamiliar o la vivienda multifamiliar de hasta 4 unidades por lote mínimo, de conformidad con el informe de análisis de potencialidad de aprovechamiento, que realizará la unidad responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda mediante el procedimiento y la facultad de resolución de especificaciones de orden técnico y de absolución de consulta.(...)”*
- Mediante Resolución Nro. STHV-032-2020 de 06 de abril de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, estableció la NORMA TÉCNICA SOBRE EL PROCEDIMIENTO Y LOS PARÁMETROS OBJETIVOS DE ANÁLISIS DE POTENCIALIDAD PARA LA DETERMINACIÓN DEL NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES DE VIVIENDA POR LOTE MÍNIMO EN LOS POLÍGONOS CON ASIGNACIONES DE ZONIFICACIÓN PARA LA EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO A2, A3, A9, A36, A37, A38, A41, A43, y A78, que deroga las Resoluciones Administrativas Nro. STHV-16-2018 de 14 de noviembre de 2018, Nro. STHV-04-2019 de 14 de marzo de 2019, Nro. STHV-023-2020 de 04 de marzo de 2020.
- Mediante Resolución Nro. STHV-2020-053 de 25 de agosto de 2020, se reformó parcialmente la Resolución STHV-32-2020 de 06 de abril de 2020, que establece la norma técnica sobre el procedimiento y los parámetros objetivos de análisis de potencialidad para la determinación del número máximo de unidades de vivienda por lote mínimo en los polígonos con asignaciones de zonificación para la edificación y habilitación del suelo A2, A3, A9, A36, A37, A38, A41, A43 y A78.
- La Ordenanza Metropolitana Nro. 044 sancionada el 02 de noviembre de 2022, en su Disposición Reformatoria Décimo Segunda, señala: *“(...)Sustitúyase la Disposición General Cuarta de la Ordenanza PMDOT-PUGS Nro. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, por el siguiente texto: “Cuarta. - Todos los procesos o trámites iniciados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán a las disposiciones y procedimientos establecidos en la normativa vigente al momento de su inicio “(...) Podrán acogerse quienes hayan iniciado el proceso y se les haya asignado un número de trámite y presentado todos los requisitos en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, para el cálculo de número de unidad de vivienda por lote mínimo, ingresado antes de la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, cuya resolución es conducente*

para la obtención de la LMU correspondiente. La Resolución de asignación de número máximo de unidades de vivienda por lote mínimo se fundamentará en la norma urbanística vigente al momento de haber iniciado el proceso (...)”;

Desde el 2019 hasta la fecha se emitieron 210 resoluciones de determinación de número máximo de vivienda por lote mínimo; a manera de detalle por año se tiene la siguiente información:

Tabla 5 Número de resoluciones de potencialidad por año

Año	Nro. de resoluciones que se emitió
2019	36
2020	45
2021	17
2022	41
2023	71

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

Las asignaciones más comunes entre los 210 casos de potencialidad fueron las que asignaron 2 y 3 unidades de vivienda mediante zonificación A3.2(A2502-10 (VM-2)) y A3.3(A2502-10 (VM-3)), sin embargo, existieron otras zonificaciones, las cuales se detalla a continuación:

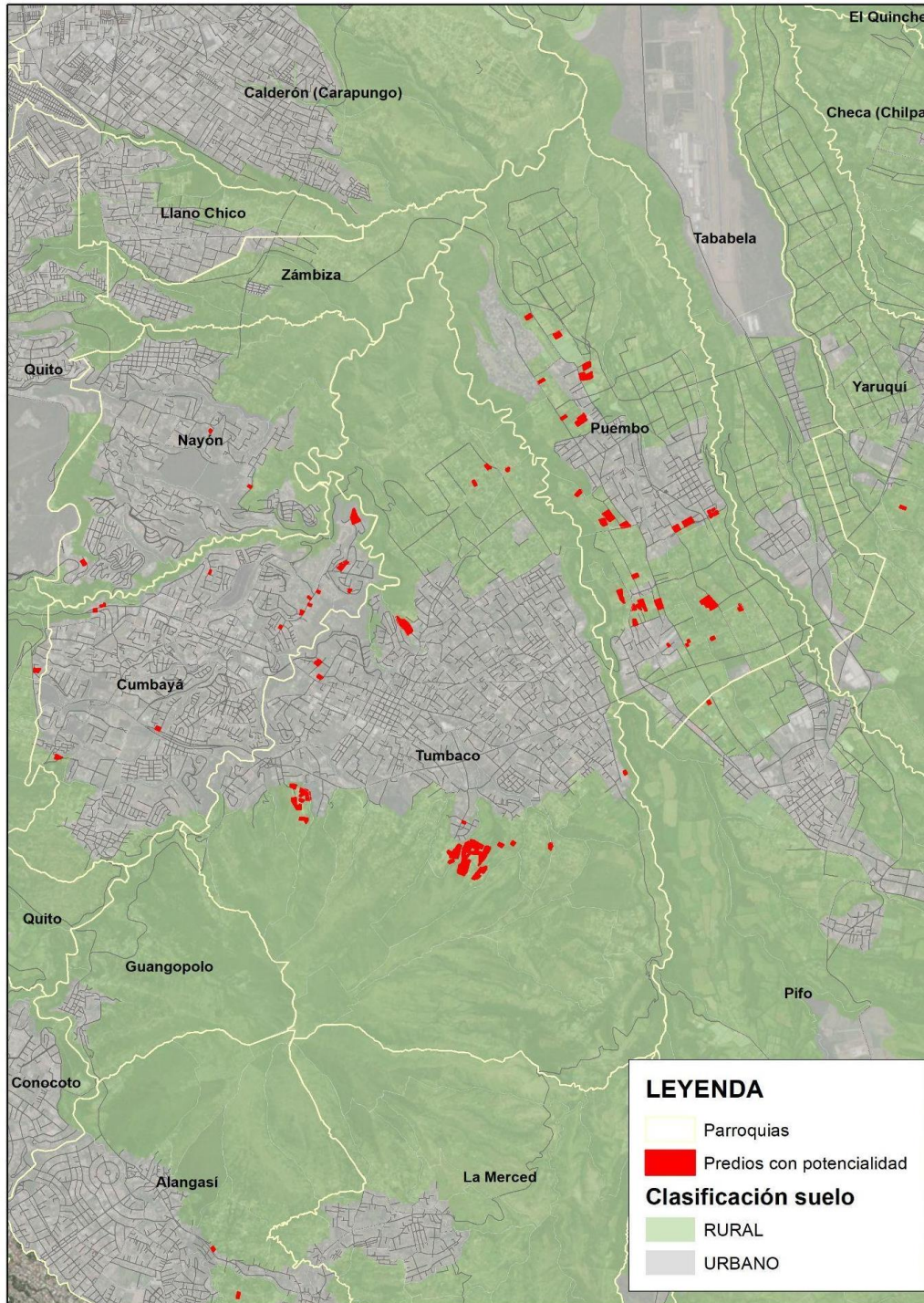
Tabla 6 Número de lotes y unidades de vivienda asignados con la resolución de potencialidad

Zonificación potencialidad	Nro. de lotes con esta zonificación
A3.2 (A2502-10(VM2))	83
A3.3 (A2502-10(VM3))	52
A2.2 (A1002-35(VM2))	26
A37.7 (A1002-35(VM7))	11
A41.2 (A1002-25(VM2))	9
A38.7 (A1002-35(VM7))	8
A37.6 (A1002-35(VM6))	6
A3.4 (A2502-10(VM4))	8
A37.3 (A1002-35(VM3))	3
A37.2 (A1002-35(VM2))	2
A37.4 (A1002-35(VM4))	1
A9.2 (A1003-35(VM2))	1

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

A continuación, se grafica los lotes que tienen potencialidad, siendo las parroquias de Tumbaco y Puenbo las que albergan mayor cantidad:

Figura 8 Predios con resoluciones de potencialidad



Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo, derogó la norma antes mencionada, sin embargo, se emitieron actos administrativos que se encuentran vigentes en la actualidad y que pudieron haber generado derechos adquiridos. Se propone que cada resolución de potencialidad

otorgada a predios específicos se registre en las coberturas del Plan de Uso y Gestión del Suelo y que en el Informe de Regulación Metropolitana conste una nota que permita informar al administrado la normativa determinada en cada resolución.

i) Tablas de edificabilidad

Con el objetivo de simplificar las tablas que contienen los códigos de edificabilidad, se evaluó la pertinencia de mantener tablas de edificabilidad específicas para Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados (BR), Equipamientos (EQ) y Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales (PUAE). En Plan de Uso y Gestión del Suelo se detalla que *“estos códigos no podrán ser utilizados por procedimiento administrativo alguno posterior a la expedición del PUGS.”*, por lo que estos son códigos informativos para cada uno de los casos que responden a procesos de asignación normativa específica, y se los ha identificado con los códigos adicionales de .BR, .EQ y .PUAE, según corresponda.

Se verificó que los códigos de edificabilidad de estas tablas particulares se encuentran también desagregados en las tablas correspondientes para cada una de las formas de ocupación, sean estas, Aislada, Pareada, Continua y Línea de Fábrica, respectivamente.

Se eliminaron los códigos duplicados de las tablas y por ende las tablas que los contenían; sin embargo, con el objetivo de no perder la información adicional que contienen estos casos, se propone añadir una nota en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) detallando si el predio en particular y su código de edificabilidad responden a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados (BR), Equipamientos (EQ) o Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales (PUAE).

Respecto a la tabla de edificabilidad correspondiente a viviendas multifamiliares, que se asignaban dentro del proceso de determinación de número de unidades de vivienda por lote mínimo, se propone agrupar los diferentes códigos que contenían las unidades de vivienda aprobadas VM2, VM3, VM4, VM5, VM6 y VM7, en un código general VM. El Informe de Regulación Metropolitana (IRM) agregará una nota que especifique la cantidad de viviendas que se podrá edificar por cada lote mínimo de acuerdo a lo otorgado por los procesos administrativos aprobados mediante resolución, anteriores al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Tabla 7 Propuesta de código de edificabilidad para identificar la potencialidad

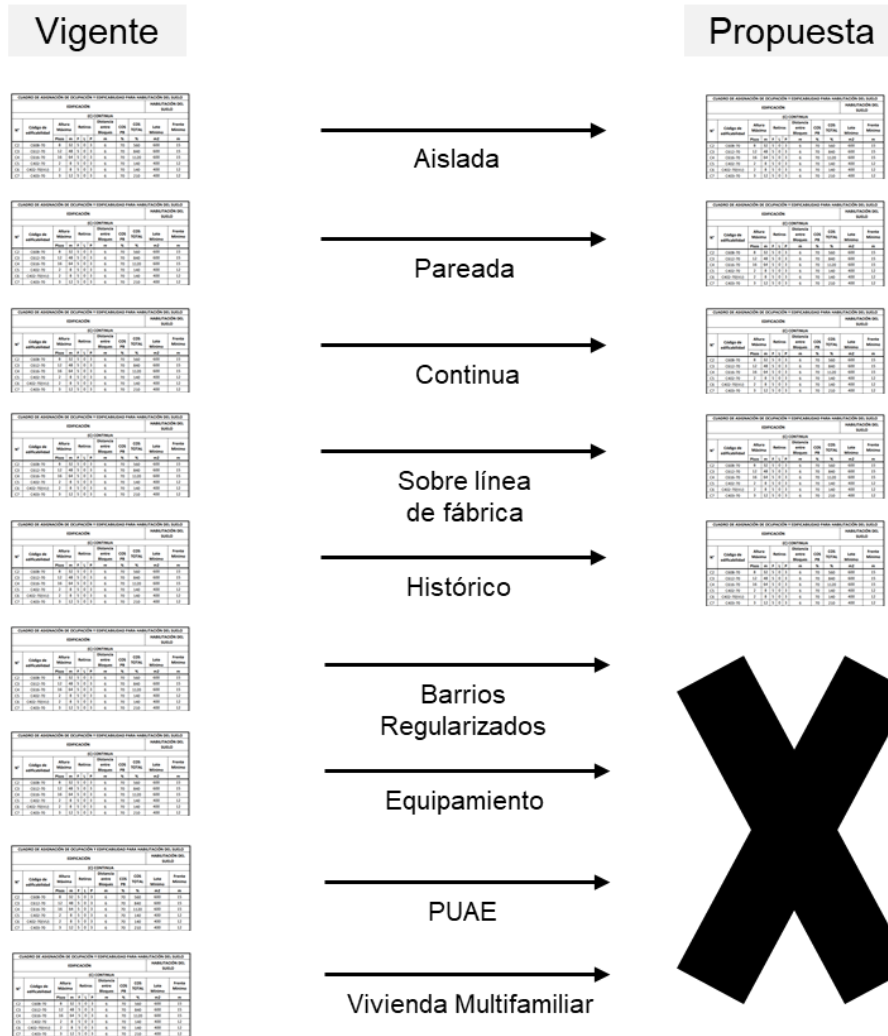
Vigente		Propuesta		
Nro.	Código edificabilidad	Nro.	Código edificabilidad	Unidad de vivienda
A70	A1002-35	A70	A1002-35	
A71	A1002-35(VU)	A71	A1002-35(VU)	
A72	A1002-35(VB)	A72	A1002-35(VB)	
A70.2	A1002-35(VM2)	A73	A1002-35(VM)	2/3/4/5/6/7
A70.3	A1002-35(VM3)			
A70.4	A1002-35(VM4)			
A70.5	A1002-35(VM5)			
A70.6	A1002-35(VM6)			
A70.7	A1002-35(VM7)			

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

Por consiguiente, se eliminan las tablas correspondientes a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, Equipamientos, Proyectos Urbanos Arquitectónicos Especiales y Viviendas Multifamiliares, pasando de tener 9 tablas de edificabilidad con códigos duplicados a tener únicamente 5 tablas con códigos únicos, una por cada tipo de forma de ocupación, más la correspondiente a áreas históricas.

La tabla que corresponde a los códigos de edificabilidad de áreas históricas será referencial. La propuesta de ordenanza de reforma al PUGS, genera una condición nueva para los códigos de edificabilidad históricos, debido a la creación de un nuevo instrumento para su gestión, que podrá identificar conjuntos patrimoniales y no únicamente predios inventariados. Por esta razón se requiere flexibilidad en la norma, para que predios de varios sectores de la ciudad puedan ser parte de los nuevos conjuntos de gestión del patrimonio.

Tabla 8 Propuesta de unificación de tablas de códigos de edificabilidad



Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

SOLICITUDES DE CAMBIOS NORMATIVOS

1. Solicitudes de modificaciones a la normativa recibidas desde la Comisión de Uso de Suelo y de Concejales Metropolitanos.

Durante el proceso de actualización y construcción del proyecto de reforma del Plan de Uso y Gestión del Suelo que lleva a cargo esta Secretaría, varios concejales metropolitanos y en especial los miembros de la Comisión de Uso de Suelo han canalizado a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial solicitudes de cambios de uso de suelo y edificabilidad que varios ciudadanos han presentado ante sus despachos. En tal sentido, los ediles han solicitado a esta dependencia municipal el análisis de pertinencia técnica y legal de las mencionadas solicitudes.

Es necesario precisar que para fines del presente informe, y para conocimiento del Consejo de Planificación y Concejo Metropolitano se detalla y documenta el proceso de recepción de información y el análisis efectuado en dos apartados específicos:

- El primero, considera los casos de cambios de uso de suelo y edificabilidad solicitados por administrados a los ediles y miembros de la Comisión de Uso de Suelo del período administrativo anterior (2019-2023), cuyo periodo administrativo finalizó el mes de mayo de 2023.
- El segundo, considera los casos de cambios de uso de suelo y edificabilidad solicitados por administrados a los ediles y miembros de la Comisión de Uso de Suelo actual en el período administrativo (2023-2027)

Para ambos casos, y para fines de transparencia de información de los casos receptados la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial informa que ha documentado todo el proceso desde la recepción de cada uno de los casos hasta el pronunciamiento técnico y legal de esta dependencia en el marco de lo establecido en la normativa vigente, y considerando el alcance de la presente actualización del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En tal sentido a continuación se detalla la información citada y se presenta en calidad de anexos las matrices correspondientes.

Criterio técnico y legal a las solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Comisión de Uso de Suelo y Concejo Metropolitano periodo administrativo 2019-2023 (corte mayo 2023)

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6776-O el 20 de diciembre de 2022, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, puso en conocimiento la Resolución No. 082 de la Comisión de Uso de Suelo en la que se solicitó a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, actualmente la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, remitir el informe técnico respecto al texto normativo de la propuesta modificatoria al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En alcance al citado documento, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-6777-O de 20 de diciembre de 2022, la Secretaría General del Concejo remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, actualmente la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, las solicitudes de revisión de zonificación de 74 casos a ser considerados para la modificación de zonificación y uso asignados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Con oficio Nro. STHV-2022-1971-O de 28 diciembre de 2022 la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, actualmente Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, remitió el "*Informe Técnico Jurídico del Proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021*", respecto a la propuesta de modificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Mediante informe Nro. IC-O-CUS-2022-125 de 30 diciembre de 2022 la Comisión de Uso de Suelo durante la sesión extraordinaria Nro. 184 dictaminó la favorabilidad para el conocimiento de la propuesta normativa en primer debate por parte del Concejo Metropolitano.

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1805-O de 20 de abril de 2023 la Secretaría General del Concejo Metropolitano convocó a la Sesión No. 280 del Concejo Metropolitano de Quito que se realizó el 25 de abril de 2023, en la cual en el punto V del orden del día, se efectuó el primer debate del proyecto de Ordenanza Reformativa de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021, que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito. Inserto a esta convocatoria, se encuentra el oficio Nro. GADDMQ-DC-MCSC-2023-0124-O de 29 de marzo de 2023, en el cual la Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, Ab. Mónica Sandoval remitió la *“matriz de observaciones y cambios CUS – VF-CON DICTAMEN FINAL”* donde constan los 74 casos propuestos y analizados por parte de la mencionada comisión. La matriz adjunta a la convocatoria difiere en algunos casos, del análisis de aprovechamiento urbanístico de los casos analizados por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, actualmente la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, que consta en el informe técnico y legal remitido mediante oficio Nro. STHV-2022-1971-O.

La Secretaría General del Concejo Metropolitano desde el mes de febrero del 2023 remitió para análisis de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, otros 66 casos de solicitudes de revisión y cambio de aprovechamiento urbanístico, adicionales a los 74 casos referidos en el párrafo precedente, con el fin de que se analice la pertinencia técnica y legal de acoger o no los mismos. Para la mencionada fecha sumaban un total de 140 casos de solicitud de análisis.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1917-O de 27 de abril de 2023 se realizó la convocatoria para la Comisión Extraordinaria Nro. 204 de la Comisión de Uso de Suelo, desarrollada el 28 de abril de 2023, en la cual se trataron las observaciones de la silla vacía y de Concejales Metropolitanos durante el primer debate.

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1985-O de 29 de abril de 2023 la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito solicitó se remita el informe y criterio técnico sobre las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de *"ORDENANZA REFORMATIVA DE LA ORDENANZA PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021, QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"*.

Mediante oficio Nro. STHV-2023-0527-O de 01 de mayo de 2023 se solicitó a la Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo una ampliación de plazo para la entrega del informe técnico solicitado.

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1998-O de 02 de mayo de 2023 la Secretaría General de Concejo convocó a la sesión extraordinaria Nro. 206 de la Comisión de Uso de Suelo para el 03 de mayo de 2023 con el fin de realizar la segunda discusión de las observaciones formuladas durante el primer debate del Proyecto de *“ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021, QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”*.

Con oficio Nro. STHV-2023-0537-O de 03 de mayo de 2023 la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, actualmente la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, remitió a la Secretaría General de Concejo, con copia a los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, la Matriz de Observaciones y Solicitudes de ciudadanos en calidad de anexo *“20230503_MATRIZ_DE_OBSERVACIONES_Y_SOLICITUDES_CUS_VF_REV_STHV”*, documento en el que consta el criterio técnico y legal final justificado por esta Secretaría. Adicionalmente, se solicitó una extensión de plazo para remitir el registro gráfico de los casos referidos en dicha matriz.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-2073-O de 04 de mayo de 2023, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito pone en conocimiento que la Comisión de Uso de Suelo en sesión extraordinaria Nro. 206 del 03 de mayo de 2023 resolvió emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca y apruebe en segundo debate el proyecto de ordenanza en referencia. Adicionalmente, solicitó remitir de manera urgente el proyecto final de ordenanza, para conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito.

A la fecha 03 de mayo de 2023 en la cual se realizó la sesión No. 206 Extraordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, se han registrado 142 casos (140 casos solicitados mediante documentos oficiales y 2 casos adicionales mencionados por la Comisión de Uso de Suelo, que se habrían sumado para análisis), mismos que han sido analizados de manera técnica y legal por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, actualmente la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial. Cabe mencionar que dicha matriz no es propuesta de esta Secretaría.

Es necesario indicar que, la matriz que la Comisión de Uso de Suelo remitió mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-2073-O de 04 de mayo de 2023, en su contenido difiere de la matriz remitida por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, actualmente la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, con oficio Nro. STHV-2023-0537-O de 03 de mayo de 2023. El criterio definitivo de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial se encuentra contenido en el presente informe.

De manera general, no se recomienda realizar modificaciones en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo para generar un cambio de clasificación de suelo rural a suelo urbano, con un mayor aprovechamiento urbanístico, en razón de lo que establece la ley nacional.

Mediante oficio Nro. STHV-2023-0584-O de 12 de mayo de 2023, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, actual Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, remite al Alcalde Metropolitano y a los miembros de la Comisión de Uso de Suelo “... *el proyecto normativo, sus apéndices, el informe técnico y las diferentes matrices de cambios del proyecto final de "ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021, QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO" (...)*”

Archivo del proyecto de ordenanza para el Plan de Uso y Gestión del Suelo del año 2023.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0173-O de 21 de enero de 2024 la Secretaría General del Concejo Metropolitano convoca a los miembros del Concejo Metropolitano de Quito a la a la Sesión No. 047 Ordinaria que se desarrolló el día martes 23 de enero de 2024. Dentro del orden del día en el sexto punto consta: “*VI.- Segundo Debate del Proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021, que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito (IC-O-CUS-2023-026)*”

El 25 de enero de 2024 el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito suscribió la Resolución Nro. CDMQ-006-2024, cuyo contenido manifiesta lo siguiente:

“El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 23 de enero de 2024, en ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República y artículos 7; 87 literal a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, RESOLVIÓ: Aprobar la moción presentada por el Concejal Adrián Ibarra, que señala: “que se devuelva el expediente del Proyecto de Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza PMDOT-PUGS-001-2021 de 13 de septiembre de 2021, que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo.””

Bajo los antecedentes descritos en el presente apartado la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial pone en conocimiento el criterio técnico jurídico actualizado sobre los 142 casos solicitados para análisis y pertinencia presentados por los ediles y miembros de la Comisión de Uso de Suelo del período administrativo 2019-2023. Es importante señalar que el pronunciamiento actualizado de esta dependencia municipal

guarda coherencia técnica y legal con el alcance de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, es decir exclusivamente la actualización de su componente urbanístico.

El criterio en función al análisis técnico y legal detallado para cada caso solicitado consta en el:

Anexo Nro. 7 Matriz de solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Comisión de Uso de Suelo y Concejo Metropolitano (corte mayo 2023).

Criterio técnico y legal a las solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Comisión de Uso de Suelo y al Concejo Metropolitano, desde el mes de mayo del año 2023 hasta marzo del año 2024.

Entre el mes de mayo de 2023 y la fecha de suscripción del presente informe desde el despacho de la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo, y desde el despacho de varios ediles, se han remitido a esta Secretaría solicitudes para analizar la pertinencia de varios requerimientos de ciudadanos respecto a cambios en el aprovechamiento urbanístico en algunos predios del Distrito Metropolitano de Quito.

Esta Secretaría ha reportado a la Presidencia de la Comisión de Uso de Suelo de manera paulatina el análisis de los casos previamente señalados mediante los oficios que se citan a continuación:

Tabla 9 Reporte de los casos analizados

Número de oficio	Fecha	Nro. casos reportados
GADDMQ-STHV-2023-1684-O	06 de diciembre de 2023	19 casos
GADDMQ-SHOT-2024-0013-O	03 de enero de 2024	34 casos
GADDMQ-SHOT-2024-0081-O	18 de enero de 2024	55 casos
GADDMQ-SHOT-2024-0227-O	16 de febrero de 2024	84 casos
GADDMQ-SHOT-2024-0371-O	08 de marzo de 2024	116 casos
GADDMQ-SHOT-2024-0460-O	21 de marzo de 2024	136 casos

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

Nota: Es importante destacar que esta secretaría continúa receptando oficios de concejales metropolitanos y de la Comisión de Uso de Suelo para el análisis técnico y legal correspondiente. El presente informe detalla las recomendaciones para un total de 386 casos que se desagregan de la siguiente manera:

- 22 casos ingresados por administrados a la SHOT en el período administrativo 2019-2023;
- 86 casos ingresados por administrados a la SHOT en el período administrativo 2019-2023;
- 142 casos ingresados por la Comisión de Uso de Suelo y otros ediles en el período administrativo 2019-2023; y
- 136 casos ingresados por la Comisión de Uso de Suelo y otros ediles en el período administrativo 2023-2027.

El último reporte que esta Secretaría realizó a la presidencia de la Comisión de Uso de Suelo actual, se generó mediante oficio GADDMQ-SHOT-2024-0460-O de 21 de marzo de 2024, todos los casos receptados posterior al mencionado reporte serán analizados y puestos en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo y del Concejo Metropolitano durante el proceso legislativo venidero con las correspondientes justificaciones del caso.

Así mismo, es importante destacar que se ha identificado que varios casos de análisis coinciden entre los solicitados a la Comisión de Uso de Suelo del período administrativo 2019-2023 y la Comisión de Uso de Suelo actual correspondiente al período 2023-2027.

Como resumen de los casos remitidos por la Comisión de Uso de Suelo y criterios emitidos por esta dependencia municipal a continuación se detalla una sumatoria y síntesis de análisis técnico y legal efectuado por esta secretaría:

Tabla 10 Síntesis del análisis técnico y legal sobre los 278 casos remitidos por la Comisión de Uso de Suelo y varios ediles

Síntesis análisis técnico y legal	Nro. Total de casos	Subtotal	Fuente de ingreso
Casos propuestos por la CUS, que la SHOT recomienda acoger de manera integral	20	142	Comisión de Uso de Suelo anterior período (2019-2023)
Casos propuestos por la CUS que la SHOT recomienda acoger de manera parcial	13		
Casos propuestos por la CUS que la SHOT no recomienda acoger	109		
Casos propuestos por la CUS, que la SHOT recomienda acoger de manera integral	14	136	Comisión de Uso de Suelo actual período (2023-2027)
Casos propuestos por la CUS que la SHOT recomienda acoger de manera parcial	11		
Casos propuestos por la CUS que la SHOT no recomienda acoger	111		
Total	278	278	-

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial - 2024.

El criterio en función al análisis técnico y legal detallado para cada caso solicitado consta en el:

Anexo Nro. 8 Matriz de solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Comisión de Uso de Suelo y Concejo Metropolitano (corte desde mayo 2023 hasta la actualidad).

2. Solicitudes de ajustes normativos recibidas por parte de ciudadanos

Criterio técnico y legal a las solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

Varios ciudadanos han ingresado directamente a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, solicitudes de revisión y cambio en el aprovechamiento urbanístico de sus predios, para ello es necesario precisar que esta dependencia municipal ha realizado el análisis correspondiente a cada una de las mencionadas solicitudes considerando los aspectos técnicos y legales pertinentes.

Sobre las peticiones de cambio efectuadas por los ciudadanos constan solicitudes de cambio en el componente estructurante, así como también en el componente urbanístico,

para ello se informa que toda solicitud que implique un cambio en el componente estructurante (clasificación y subclasificación del suelo) han sido respondidas de manera negativa considerando lo determinado en la normativa vigente.

Tabla 11 Síntesis del análisis técnico y legal sobre los 108 casos solicitados por los Ciudadanos a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

Síntesis análisis técnico y legal	Nro. Total de casos	Subtotal	Fuente de ingreso
Casos que la SHOT recomienda acoger de manera integral	5	22	Casos solicitados por los Administrados a la SHOT, anterior período (2019-2023)
Casos que la SHOT recomienda acoger de manera parcial	0		
Casos que la SHOT no recomienda acoger	17		
Casos que la SHOT recomienda acoger de manera integral	31	86	Casos solicitados por los Administrados a la SHOT, actual período (2023-2027)
Casos que la SHOT recomienda acoger de manera parcial	13		
Casos propuestos que la SHOT no recomienda acoger	42		
Total	108	108	-

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial - 2024.

Adicionalmente, se informa que todo documento oficial ingresado por los ciudadanos se responde de manera individual mediante el sistema de trámites oficial de gestión documental municipal (SITRA) y los casos de mayor relevancia se han documentado en una matriz exclusiva para conocimiento del Concejo Metropolitano.

El criterio en función al análisis técnico y legal detallado para cada caso solicitado consta en el:

Anexo Nro. 9 Matriz de solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

3. Solicitudes de ajustes normativos recibidas desde las administraciones zonales e instituciones municipales.

Dentro del proceso de actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, varias Administraciones Zonales e instituciones municipales han remitido a esta secretaría, de manera oficial, solicitudes de ajustes o cambios de uso de suelo y edificabilidad en predios específicos para beneficio de la ciudadanía o para la ejecución de proyectos direccionados al bienestar de la población. Dichas solicitudes han sido analizadas técnica y legalmente.

Criterio técnico y legal a las solicitudes de Administraciones Zonales e Instituciones Municipales dirigidas a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial

A manera de ejemplo, se presentan algunos casos remitidos por la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, que han sido incorporados al proyecto de reforma del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Con oficio Nro. EPMAPS-GT-2024-0024 de 24 de enero de 2024 la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento solicitó el cambio de uso de suelo para la construcción de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR en Tumbaco, Puembo y Atahualpa.

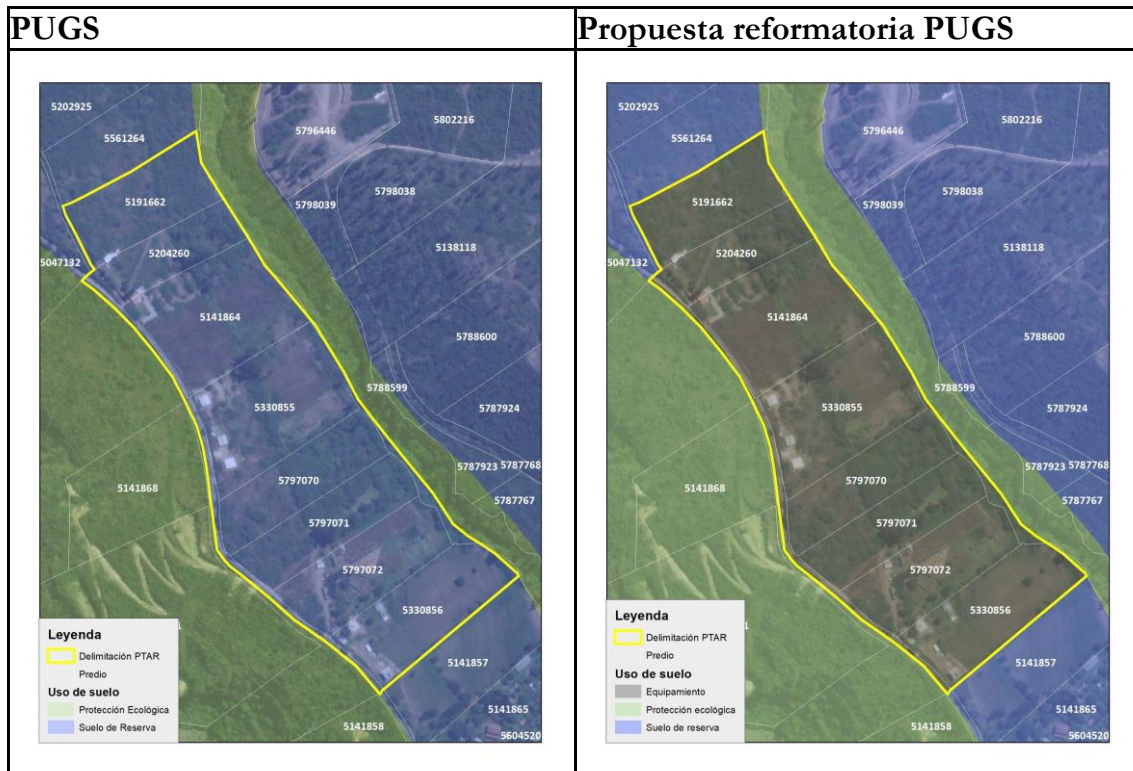
A continuación, se detalla el análisis de manera técnica y legal de los 3 casos:

- **Caso 1: EPMAPS TUMBACO**

La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPMAPS solicitó el cambio de uso de suelo a Equipamiento en la parroquia de Tumbaco.

Se recomienda ajustar el uso de suelo Equipamiento por solicitud de la EPMAPS.

Figura 9 Solicitud de la EPMAPS para el cambio de uso de suelo en Tumbaco



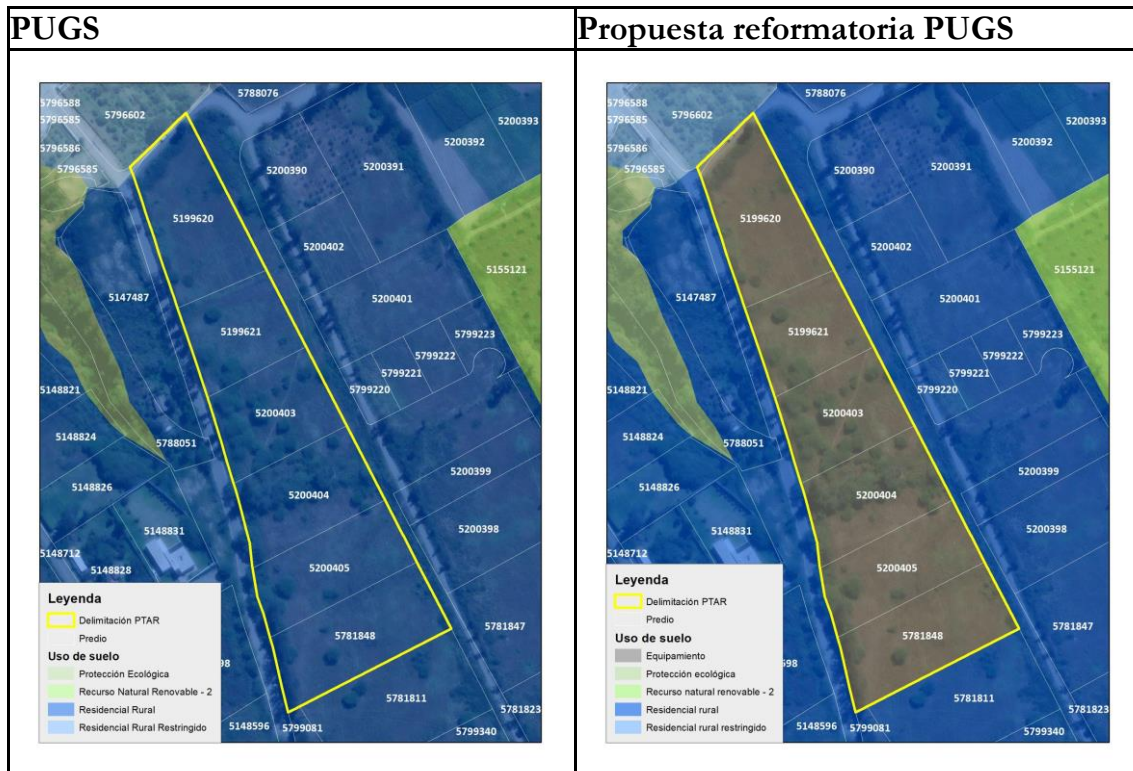
Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

- Caso 2: EPMAPS PUEMBO

La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPMAPS solicitó el cambio de uso de suelo a Equipamiento en la parroquia de Pumbo.

Se recomienda ajustar el uso de suelo Equipamiento por solicitud de la EPMAPS.

Figura 10 Solicitud de la EPMAPS para el cambio de uso de suelo en Puenbo



Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

El criterio en función al análisis técnico y legal detallado para cada caso solicitado por las administraciones zonales e instituciones municipales consta en el:

Anexo Nro. 10 Matriz de solicitudes de Administraciones Zonales e Instituciones Municipales dirigidos a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

ANÁLISIS DE ESTRUCTURA VIAL

La actualización del Sistema Vial del Plan de Uso y Gestión del Suelo partió con la aprobación del Régimen Administrativo de suelo mediante Ordenanza No. 044-2022 en el cual se establece una nueva categorización vial: Expresas, Arteriales, Colectoras, Locales y Especiales. Además, se establece una tipología vial que categoriza a las vías en: Existentes, Trazados viales aprobados, y Proyectadas.

En este contexto, para las vías existentes, se tomó como referencia las vías del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021 aprobadas mediante Ordenanza Nro. 001-2021 y se identificó inconsistencias respecto del nuevo sistema de categorización vial. Además, se determinó que la información existente presentaba errores de precisión, razón por la cual se propuso

una metodología de ajuste vial. Para ello, se tomó como base las vías del Instituto Geográfico Militar (IGM) restituidas a escala 1:5.000 (características espaciales), la nomenclatura de las vías de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) y el sistema de categoría de las vías del Plan de Uso y Gestión del Suelo (categoría, tipología, ancho vial y derecho de vía). En los casos donde no existió cartografía vial del IGM, se tomó la cartografía de la EPMOP. Cabe señalar que para la estandarización de la base de datos se trabajó en base a los lineamientos y políticas establecidas por el Consejo Nacional de Geoinformación (CONAGE) y la Organización Internacional para la Estandarización (ISO).

Para la actualización de los trazados viales aprobados del sistema vial existente, se tomó como referencia los trazados aprobados mediante las resoluciones emitidas por el Concejo Metropolitano.

Por último, para las vías proyectadas, se partió con las vías proyectadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021 y el listado de las vías proyectadas entregadas por la EPMOP. Se realizó una verificación de las líneas de intención que se encontró en cada uno de los registros y se incorporó a la actualización del sistema vial principal.

Una vez realizado el análisis de los insumos e incorporado los ejes viales con sus respectivas categorías y tipologías, se procedió a realizar mesas de trabajo entre esta Secretaría, Secretaría de Movilidad y EPMOP para revisar el sistema de categorización vial en la que se evaluó todo el sistema vial principal urbano de Quito.

Posteriormente, se solicitó información al Gobierno Autónomo Descentralizado de la Prefectura de Pichincha (GADPP) y al Ministerio de Transporte y Obras Públicas (MTO) referente a la infraestructura vial principal de su competencia. Para el caso del MTO, no se obtuvo respuesta, por tanto, no existió una actualización del sistema vial quedando esta con la última información remitida para la elaboración del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021. En tanto, el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Prefectura de Pichincha remitió un archivo con el inventario vial rural de 2017 indicando que se encuentran en proceso de actualización de su inventario vial.

Se han desarrollado varias mesas de trabajo entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha (GADPP), la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP), la Secretaría de Movilidad y esta Secretaría para la validación de todo el sistema vial del Distrito Metropolitano de Quito.

El resultado alcanzado con la metodología de actualización del Sistema Vial del Plan de Uso y Gestión del Suelo fue de una densificación de las vías principales en la ciudad de Quito. Se incrementaron los ejes viales principales existentes para brindar una mayor estructura de soporte vial y fortalecer las vías que funcionan como elementos de conexión o desfogue de los barrios periféricos hacia las centralidades o nodos de conexión. Adicionalmente, se disminuyeron las vías principales proyectadas retirando todos los ejes viales proyectados que no forman parte de la red vial principal y dejando las vías que son y serán parte de la infraestructura de soporte esencial para la movilidad en el Distrito

Metropolitano de Quito. Por último, se añadieron los trazados viales aprobados que pasaron por un proceso legislativo y forman parte de la red vial principal del Distrito Metropolitano de Quito. Finalmente, los resultados fueron entregados a la Secretaría de Movilidad quien remitió su informe de validación mediante oficio Nro. GADDMQ-SM-2024-0353-O de 06 de febrero de 2024.

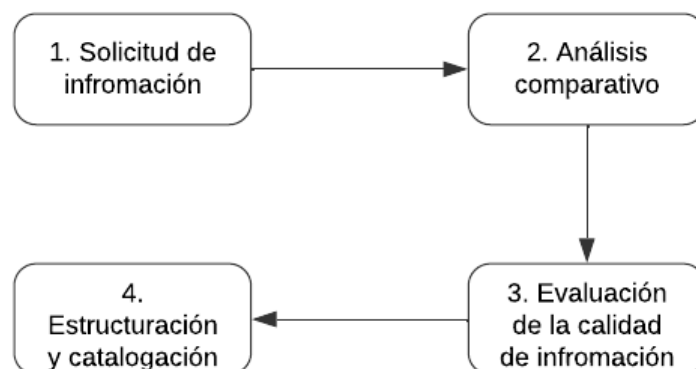
Las mesas de trabajo, así como el informe de validación por parte de la Secretaría de Movilidad sobre la actualización del sistema vial principal, se detallan en el:

Anexo Nro. 11 Mesas de trabajo para la revisión de la estructura vial.

ANÁLISIS DE ZONAS DE PROTECCIÓN

El proceso de actualización de las afectaciones de protección especial contempló cuatro (4) etapas metodológicas:

Figura 11 Proceso para la actualización de las afectaciones en zonas de protección especial



Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, 2024.

Solicitud información geográfica y alfanumérica

El proceso se llevó a cabo mediante la solicitud de información geográfica y alfanumérica a diversas entidades municipales y gubernamentales encargadas de generar, actualizar y gestionar las coberturas asociadas a las zonas de protección especial ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito. Entre las entidades contactadas para recabar la información se encuentran Ministerio de Transporte y Obras Públicas, Dirección General de Aviación Civil, Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, Empresa Eléctrica Quito, Oleoducto de Crudos Pesados, PETROECUADOR y Agencia de Regulación y Control de Energía y Recursos Naturales No Renovables.

Análisis comparativo

Después de obtener la información, estos insumos pasaron a un proceso de revisión y comparación con el Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado mediante Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No.001-2021 el 13 de septiembre de 2021.

Evaluación de la calidad de información

En el ambiente de los Sistemas de Información Geográfica, se realizó el proceso valoración de la calidad de información, consistió en evaluar la completitud de las coberturas correspondiente a las protecciones especiales, es decir, donde existieron omisiones o comisiones con respecto a las afectaciones que constan en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente y, la revisión de la precisión posicional de los objetos geográficos entregados por las diferentes entidades municipales y gubernamentales.

Estructuración y catalogación de la información

Los objetos geográficos resultantes fueron catalogados y estructurados de acuerdo a los estándares y lineamientos establecidos por el Consejo Nacional de Geoinformática (CONAGE) y la Organización Internacional para Estandarización (ISO) en la geodatabase de la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo reforma; donde se incluyeron y actualizaron las afectaciones.

Como resultado se obtuvo la actualización de las siguientes protecciones especiales: zona de protección del Beaterio tuberías (oleoducto, poliducto), líneas de transmisión eléctrica, acueductos, superficie limitadora de obstáculos. Además de la inclusión de colectores, planta de tratamiento de agua y línea férrea.

Ver:

Anexo Nro. 12 Matriz de registro para la actualización de protecciones especiales.

Zonas de protección por fenómenos naturales

Con el fin de mantener coherencia entre los documentos normativos realizados por las diferentes instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se propone incluir conceptos de la Ordenanza Metropolitana de Infraestructura Verde-Azul Nro. 060-2023, relacionados con las afectaciones determinadas en esta ordenanza, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Se propone incluir los siguientes textos:

“a) Área de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa:

El área de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa están compuestas por el accidente geográfico del borde de quebrada o talud, las zonas con amenaza hídrica y las zonas con amenaza a movimientos en masa.

El área de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa será definida y actualizada por el órgano metropolitano responsable de gestión de riesgos en coordinación con el órgano metropolitano responsable de territorio, hábitat y vivienda, a través del presente documento, los planes urbanísticos complementarios u ordenanzas sobre declaratorias de áreas de protección por amenazas o riesgos.

El área de afectación especial por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa será registrada como afectación e implica la prohibición de edificar.

Las edificaciones existentes dentro de la superficie de esta área podrán únicamente obtener licencias modificatorias o de trabajos varios sin ampliar el área construida.

En ésta área se podrá desarrollar equipamientos de infraestructura pública derivados del sistema de agua potable y saneamiento y de proyectos estratégicos para la mitigación y prevención del riesgo.

Los procesos de licenciamientos y actividades económicas a desarrollar dentro de esta área serán determinados en la Ordenanza Verde Azul, lo que se establece en el presente documento y en los planes urbanísticos complementarios.

En la superficie de esta área únicamente se permiten cerramientos vegetales.

b) Área de afectación especial verde-azul:

El área de afectación especial verde-azul corresponde al área colindante al área de afectación por fenómenos hidrometeorológicos y movimientos en masa.

El área de afectación especial verde-azul, será definida y actualizada por el órgano metropolitano responsable de gestión de riesgos en coordinación con el órgano metropolitano responsable de territorio, hábitat y vivienda, a través del presente documento, los planes urbanísticos complementarios u ordenanzas sobre declaratorias de áreas de protección por amenazas o riesgos.

El área de afectación especial verde-azul será registrada como afectación de conformidad a la normativa vigente. La afectación implica la prohibición de edificar.

Las edificaciones existentes dentro de la superficie de esta área podrán únicamente obtener licencias modificatorias o de trabajos varios sin ampliar el área construida.

En ésta área se podrá desarrollar equipamientos de infraestructura pública derivados del sistema de agua potable y saneamiento y de proyectos estratégicos para la mitigación y prevención del riesgo.

Los procesos de licenciamientos y actividades económicas a desarrollar dentro de esta área serán determinados en la Ordenanza Verde Azul, lo que se establece en el presente documento y en los planes urbanísticos complementarios.

En la superficie de esta área únicamente se permiten cerramientos vegetales y será de obligatorio cumplimiento la revegetación destinada a la recuperación de la cobertura vegetal y el desarrollo e implementación de soluciones basadas en la naturaleza.”

ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

1. Unidades de Actuación Urbanística

Las Unidades de Actuación Urbanística vigentes en la normativa actual han sido revisadas en su totalidad y se propone una eliminación para los casos en los que las zonas declaradas previamente como unidades de actuación urbanística pueden ser desarrolladas directamente mediante el uso y la aplicación del aprovechamiento urbanístico establecido, así también se propone una eliminación para aquellas unidades de actuación urbanística para aquellas zonas en las que ya se emitieron licenciamientos de edificación previa la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, toda vez que no es adecuado mantener dicha declaratoria sobre zonas ya desarrolladas.

Por otro lado, se propone la creación de nuevas unidades de actuación urbanística en predios específicos identificados en la ciudad, para los cuales se ha realizado un análisis de suelo vacante que se encuentra bien servido en términos de sistemas públicos de soporte, conectividad y que representan suelos potenciales para el desarrollo que pueden ser construidos con aportes para la ciudad cumpliendo el reparto equitativo de cargas y beneficios correspondiente.

Así mismo, se propone que varios Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales (PUAE) aún vigentes a la fecha del presente informe, y que no han sido desarrollados por sus promotores y que no han cumplido las obligaciones establecidas en las ordenanzas que los aprueban, sean derogados y puedan conformarse como unidades de actuación urbanística. Esta propuesta generaría beneficios en sectores claves y específicos de la ciudad y cercanos a centralidades determinadas en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial - PMDOT. Todos los predios propuestos a ser declarados como unidades de actuación urbanística deberán cumplir con los lineamientos generales para el desarrollo de la operación urbana acorde a lo que determina la actualización de reforma del Plan de Uso y Gestión del Suelo cumpliendo con el respectivo reparto equitativo de cargas y beneficios.

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial sobre la revisión de las Unidades de Actuación Urbanística del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, presenta los ajustes en el:

Anexo Nro. 13 Ajustes en las Unidades de Actuación Urbanística.

2. Concesión Onerosa de Derechos

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial recomienda que la instrumentalización de la Concesión Onerosa de Derechos, sus ámbitos de aplicación, aspectos técnicos relacionados a la forma de cálculo y sus lineamientos técnicos de aplicación sea aprobada dentro de una ordenanza propia e independiente que norme el mencionado instrumentos de gestión de suelo para el financiamiento del desarrollo urbano.

Durante el período que no esté en vigencia la ordenanza de la Concesión Onerosa de Derechos, se propone utilizar los instrumentos establecidos en la normativa vigente. Para tal fin esta dependencia municipal recomienda tomar toda la información referente a la concesión onerosa de derechos, consolidarla en un único documento y mediante una disposición reformativa y sustituir el Anexo Nro. 1 de la Ordenanza Metropolitana Nro. 044-2022.

3. Zonas Especiales de Interés Social

En el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente se identificaron sectores susceptibles para declaratoria de zonas especiales de interés social, y en esta reforma la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial propone realizar la declaratoria de zonas especiales de interés social directamente, sin perjuicio de que se puedan declarar también en los planes urbanísticos complementarios en concordancia con el artículo 65 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Este artículo determina: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser 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 lo tanto, se recomienda eliminar los sectores previamente identificados para la declaración de zonas especiales de interés social y se realiza la declaratoria expresa en el presente proyecto de ordenanza.

4. Banco de Suelo

El instrumento Banco de Suelo es reportado por la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico en el informe correspondiente.

5. Declaratoria de Regularización Prioritaria

La declaratoria de regularización prioritaria conlleva el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o tenencia del suelo en favor de los beneficiarios identificados en una zona designada como prioritaria, a través del derecho de superficie o mediante los mecanismos jurídicos establecidos en la legislación vigente.

La identificación de la población beneficiaria implica un análisis y verificación del periodo de ocupación del bien inmueble, la propiedad a nombre de los beneficiarios, ya sea de forma colectiva o individual, así como el nivel de consolidación del mismo. La capacidad de integración urbana del asentamiento humano se ajustará de acuerdo con las clasificaciones de suelo urbano y suelo rural de expansión urbana definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. La entidad competente en gestión de riesgos deberá emitir un informe de prefactibilidad que garantice la ausencia de riesgos para la población. Además,

el respeto al patrimonio natural y cultural debe ser determinado de acuerdo con la subclasificación de protección establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En la reforma del Plan de Uso y Gestión del Suelo se organizaron diversas mesas de trabajo en colaboración con la Unidad Especial Regula tu Barrio con el fin de identificar los asentamientos humanos susceptibles a la declaratoria, por lo que en esta reforma se han identificado predios de Asentamientos Humanos de Hecho sujetos a análisis para la Declaratoria de Regularización Prioritaria.

Los predios que cumplan con lo establecido en la normativa nacional y local vigente podrán ser declarados de regularización prioritaria.

Mediante memorando Nro. SHOT-DMOT-2024-0040-M de 29 de enero de 2024, la Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial solicitó a la Unidad Especial Regula Tu Barrio remitir el listado de predios y mapa correspondiente para realizar la Declaratoria de Regularización Prioritaria en la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Con memorando Nro. GADDMQ-SHOT-UERB-2024-0245-M de 02 de febrero de 2024 la Unidad Especial Regula Tu Barrio remitió a la Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial varios listados preliminares de predios con el fin de realizar la Declaratoria de Regularización Prioritaria en la reforma del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Se han realizado reuniones con la finalidad de aclarar la información remitida y esta dependencia se encuentra a la espera de la emisión del listado final de predios y mapa que se deberá adjuntar al proyecto de ordenanza para la declaratoria de regularización prioritaria.

La Unidad Especial Regula Tu Barrio deberá remitir al Concejo Metropolitano el mapa de los predios susceptibles a la Declaratoria de Regularización Prioritaria para su aprobación en la presente actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

6. Zonas de renovación y revitalización urbana

La Concesión Onerosa de Derechos y las Zonas de Renovación Urbana se vinculan de manera significativa con la planificación urbana, siendo fundamentales para la materialización de los objetivos establecidos en el Plan Metropolitano de Desarrollo de Ordenamiento Territorial. Un argumento clave en este contexto es la consolidación de las centralidades urbanas, como establece dicho plan, este enfoque se alinea con la necesidad de evitar la expansión innecesaria de la ciudad hacia los valles, abogando en su lugar por la consolidación de la meseta central de Quito.

En el caso de la Concesión Onerosa de Derechos, su propósito principal es financiar el desarrollo urbano mediante la transformación del suelo, permitiendo también un mayor aprovechamiento del suelo con carácter oneroso a manera de contraprestación. Antes de otorgar estos derechos, se establece la condición de que los solicitantes participen de manera justa con el Estado y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en

los beneficios económicos generados por estos derechos adicionales. Este proceso se enmarca en el planeamiento urbanístico, donde se definen las condiciones y limitaciones territoriales para su aplicación. Además, la normativa nacional contempla la posibilidad de exonerar o reducir el pago por la concesión onerosa, especialmente para proyectos de vivienda de interés social, equipamientos públicos o para los casos de renovación urbana.

Por lo tanto, esta actualización del Plan de Uso y gestión del Suelo propone la creación de las Zonas de Renovación y Revitalización Urbana, las mismas que tienen como objetivo principal transformar áreas urbanas degradadas o deterioradas ubicadas en tratamientos urbanísticos de renovación y con la posibilidad de exonerar o reducir el pago por la concesión onerosa. Estas zonas se identifican en el Distrito Metropolitano de Quito y requieren políticas, programas, proyectos e incentivos para mejorar las condiciones urbanísticas. Se busca consolidar zonas estratégicas, fortalecer el modelo de ciudad, atraer inversiones económicas, comerciales, turísticas e inmobiliarias, y promover la diversidad de actividades. La declaración de estas zonas se lleva a cabo a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o de un plan parcial, generando prioridad en la aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

La base legal para la creación de la figura de Zonas de Renovación y Revitalización Urbana se propone incorporar al Régimen Administrativo de Suelo en el *“PARÁGRAFO IV “De las Zonas de Renovación y Revitalización Urbana” en la Sección I “Instrumentos de Gestión” del Capítulo IV “De la Gestión del Suelo” del Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito” del Libro IV.1 “Del uso de suelo” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito”*. Y por su parte la declaratoria de las mismas se realizará mediante el Plan de Uso y Gestión del Suelo o a su vez mediante el plan parcial correspondiente.

ANÁLISIS DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Se revisaron las zonas en las cuales se establecía la necesidad de aplicar 44 planes urbanísticos complementarios identificados, recomendando una reducción en los mismos bajo las siguientes consideraciones:

- Todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito se encuentra normado, es decir que cuenta con usos de suelo específicos y edificabilidades establecidas, por lo cual pueden ser desarrollados acorde a lo establecido en la normativa vigente. Así mismo, se eliminan planes urbanísticos complementarios que puedan desarrollarse con el aprovechamiento urbanístico asignado y mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo.
- La aplicación de los planes urbanísticos complementarios se enfoca exclusivamente en zonas cuya norma deba ser especificada y detallada. Es importante destacar que acorde a lo establecido en la normativa vigente todo suelo clasificado como rural y subclasificado como rural de expansión urbana mantiene el planteamiento para el desarrollo de un plan parcial de expansión urbana.

- Se eliminan planes urbanísticos complementarios que pueden ser desarrollados mediante el desarrollo de unidades de actuación urbanística, para los cuales se ha establecido lineamientos para su desarrollo que cumplirán con el reparto de cargas y beneficios establecido para el efecto.
- Finalmente, independientemente de la identificación de planes urbanísticos complementarios en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, existe la posibilidad de que se generen planes complementarios por iniciativa pública o mixta acorde a las disposiciones del Código Municipal.

Esta Secretaría recomienda una disminución de Planes Urbanísticos Complementarios y un ajuste en la tipología de los mismos, acorde al:

Anexo Nro. 14 Ajustes en los Planes Urbanísticos Complementarios.

ANÁLISIS DE PROYECTOS INTEGRALES

Los proyectos integrales han sido revisados en su totalidad y se proponen nuevos proyectos con la finalidad de potenciar las intervenciones en el espacio público, así como también su articulación e integración con la propiedad privada. Los proyectos integrales buscan mejorar la conectividad entre los principales equipamientos de la ciudad y brindar mejores oportunidades a los ciudadanos en términos de caminabilidad y seguridad en el espacio público.

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial propone ajustes en los proyectos integrales, detallados en el:

Anexo Nro. 15 Ajustes en los Proyectos Integrales.

INFORMES TÉCNICOS ADICIONALES

Informes técnicos considerados en la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

La Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial ha considerado los siguientes informes técnicos y resolución en la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los que se incluyen en el:

Anexo Nro. 16 Informes técnicos considerados en la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo

- Anexo 16.1. Informe técnico NRO. SGR-DPEGR-CSRR-2023-032 de la Secretaría de Gestión de Riesgo remitido con oficios Nro. GADDMQ-AM-AGD-2023-0155-O del 27 de marzo de 2023 y Nro. SGR-CZ9GR-2023-0040-O del 24 de marzo de 2023, mediante el cual se pone en conocimiento que con Resolución Nro. SNGRE-005-2020 se aprueban los “Lineamientos para incluir la gestión de riesgos de desastres en los

Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)” y se realiza una evaluación de la inclusión de la Gestión de Riesgos del PMDOT-PUGS.

- Anexo 16.2. Resolución No. SOT-INAR-DIS-2023-115 de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo respecto a la determinación de la infracción tipificada en el artículo 106 numeral 1 de la LOOTUGS cometida por el Distrito Metropolitano de Quito.
- Anexo 16.3. Informe técnico Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0085 justificativo de factibilidad de creación de tratamientos urbanísticos para el Distrito Metropolitano de Quito, informe que de acuerdo a la normativa antes citada deberá ser aprobado por el Concejo Metropolitano en la Ordenanza correspondiente.
- Anexo 16.4. Oficio Nro. MAG-STRTA.2022-0059-O de 21 de abril de 2022 en el cual el Ministerio de Agricultura y Ganadería respecto a la solicitud de cambio de clasificación de suelo del predio Nro. 5200685 determina como conclusión que: “ (...) toda vez que se evidencia el cumplimiento del procedimiento para la Gestión de Uso de Cambio de Suelo, establecido en el Acuerdo Ministerial Nro. 214, de 21 de octubre de 2019, y conforme se desprende tanto del Informe Técnico de Inspección In Situ, como de la MESA TÉCNICA PARA CAMBIO DE USO DE SUELOS, mediante los cuales recomienda NEGAR el cambio de uso de suelo; el suscrito Subsecretario de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en uso de sus atribuciones y competencias NIEGA LA AUTORIZACIÓN para el cambio de uso de suelo respecto al lote de terreno de superficie 10,76 hectáreas con predio Nro. 5200685 ubicado en el sector El Inga, en la parroquia Píjo del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha”.

CONCLUSIONES

- A.** El proyecto de reforma y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, tiene como base legal lo determinado en la normativa vigente y parte de la evaluación y estado de cumplimiento del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, el mismo que fue aprobado mediante Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT-PUGS 001-2021. Para el efecto esta dependencia ha puesto en conocimiento de la Asamblea de Quito, Consejo de Planificación, y Concejo Metropolitano el Informe Técnico Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0074 denominado “Informe de evaluación de cumplimiento del Plan de Uso y Gestión del Suelo - Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021”.
- B.** La presente actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo contempla ajustes en el componente urbanístico en observancia técnica y legal de lo determinado en la normativa vigente. La actualización propuesta por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial contempla ajustes en polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, usos generales de suelo, usos específicos y

aprovechamiento urbanístico; cada uno de estos ajustes se encuentran justificados en el presente informe y en sus anexos.

- C.** Se generó una reestructura del documento, cambiando sus contenidos a un lenguaje normativo y con articulado, propio de un instrumento legal. Con ello se propicia una lectura ordenada del documento y su facilidad para generar citación al momento de hacer referencia a su contenido.
- D.** Los aspectos relacionados a vialidad, afectaciones y protecciones especiales han sido actualizados considerando las diferentes mesas de trabajo y metodologías técnicas descritas en el presente documento, por lo cual se recomienda acoger los ajustes propuestos.
- E.** De conformidad a la resolución C074 de 08 de marzo de 2016, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial ha analizado las observaciones planteadas por Concejo Metropolitano, por los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, y por ciudadanos al proyecto de reforma del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En el presente informe se encuentra justificado, técnica y jurídicamente la factibilidad de que el Concejo Metropolitano, acoja o no, las recomendaciones a las referidas observaciones.
- F.** El análisis realizado por la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial con respecto de las solicitudes recogidas por la Comisión de Uso de Suelo, remitidas por la Secretaría General del Concejo Metropolitano, así como también de varios concejales metropolitanos, se encuentra sustentado en el presente informe técnico jurídico y en los anexos correspondientes.







Es importante señalar que el criterio de esta dependencia municipal se encuentra justificado de manera técnica y legal en observancia de la normativa nacional y metropolitana vigente. Los análisis se realizan de manera integral y considerando la articulación de todos los instrumentos de planificación y el Modelo Territorial Deseado del Distrito Metropolitano de Quito vigente.




El criterio se presenta a manera de recomendaciones técnicas, cumpliendo las atribuciones de esta Secretaría y no constituye aprobación favorable o desfavorable para cada requerimiento, debido a que el proyecto de ordenanza deberá cumplir con el proceso legislativo correspondiente, atribución que recae en el Concejo Metropolitano que ejerce la facultad normativa de acuerdo a las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Metropolitano, acorde a lo establecido en el artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

- G.** Para fines de registro, se determina que esta dependencia hasta el corte del presente informe ha receptado un total de 278 casos, de los cuales, 142 casos fueron remitidos desde la Comisión de Uso de Suelo de la administración anterior y 136 casos ha sido remitidos desde la actual Comisión de Uso de Suelo y varios ediles del

Concejo Metropolitano y el análisis de los casos mencionados se detalla en el presente informe y en los anexos correspondientes.

- H.** El presente informe incluye solicitudes de análisis ingresadas por ciudadanos y entidades directamente a esta Secretaría, mismas que han sido estudiadas técnicamente y solventadas conforme lo estipula la normativa vigente.
- I.** Respecto a la propuesta de ajuste en los instrumentos de gestión del suelo e instrumentos de planificación complementaria, el presente informe detalla su justificación haciendo énfasis en la mejora de la planificación y el ordenamiento territorial y cumpliendo con lo determinado en la normativa vigente.
- J.** Los documentos que forman parte del informe técnico contienen el criterio de los funcionarios que lo suscriben, por lo que, la Secretaría Hábitat y Ordenamiento Territorial y sus funcionarios no son responsables sobre contenidos o decisiones que difieren o son contrarios a los criterios de esta dependencia.
- K.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 95, 100 y 275 de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 87, 294 y 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículos 12, 41 y 46 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, artículos 6, 7, 10 y 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, todo instrumento de planificación requiere de participación ciudadana, por lo que se manifiesta que se ha cumplido con lo determinado en la norma local y nacional.

Aprobado por:	
 <p>Firmado electrónicamente por: JOSE ADOLFO MORALES RODRIGUEZ</p>	
<p>Arq. José Adolfo Morales Rodríguez Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial</p>	
Revisado por:	
 <p>Firmado electrónicamente por: MAURICIO ERNESTO MARIN ECHEVERRIA</p>	
<p>Arq. Mauricio Ernesto Marín Echeverría Director Metropolitano de Ordenamiento Territorial</p>	
Revisado por:	
<p>DANIEL SEBASTIAN CASTANEDA FRAGA</p> <p>Firmado digitalmente por DANIEL SEBASTIAN CASTANEDA FRAGA Fecha: 2024.03.27 14:10:26 -05'00'</p>	 <p>Firmado electrónicamente por: SUSANA TATIANA ASTUDILLO ORTEGA</p>
<p>Ing. Geo. Daniel Sebastián Castañeda Fraga Jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial</p>	<p>Ing. Geo. Tatiana Astudillo Ortega Jefa de la Unidad de Geomática</p>
Elaborado por:	
 <p>Firmado electrónicamente por: MARIA SOLEDAD ANDA GORDILLO</p>	 <p>Firmado electrónicamente por: ROGELIO SEBASTIAN DAVALOS CALDERON</p>
<p>Arq. María Soledad Anda Gordillo Coordinadora</p>	<p>Arq. Rogelio Sebastián Dávalos Calderón Coordinador</p>
 <p>Firmado electrónicamente por: MARIA BELEN LOPEZ ROMO</p>	
<p>Ing. Geo. María Belén López Romo Coordinadora</p>	

 <p>Firmado electrónicamente por: ESTEFANIA DE LOS ANGELES ACURIO VERDESOTO</p>	<p>ESTEFANY PATRICIA DAVILA FLORES</p> <p>Firmado digitalmente por ESTEFANY PATRICIA DAVILA FLORES Fecha: 2024.03.27 13:53:01 -05'00'</p>
<p>Ing. Geo. Estefanía de los Ángeles Acurio Verdesoto Analista</p>	<p>Arq. Estéfany Patricia Dávila Flores Analista</p>
 <p>Firmado electrónicamente por: CINTHIA GABRIELA JARAMILLO OCHOA</p>	<p>MARIA FERNANDA MANZANO PINTO</p> <p>Firmado digitalmente por MARIA FERNANDA MANZANO PINTO Fecha: 2024.03.27 14:04:59 -05'00'</p>
<p>Soc. Cinthia Gabriela Jaramillo Ochoa Analista</p>	<p>Arq. María Fernanda Manzano Pinto Analista</p>
<p>CAMILA TORRES TAPIA</p> <p>Firmado digitalmente por CAMILA TORRES TAPIA</p>	<p>ISMAEL ENRIQUE VILLAGOMEZ PAREDES</p> <p>Firmado digitalmente por ISMAEL ENRIQUE VILLAGOMEZ PAREDES Fecha: 2024.03.27 14:10:54 -05'00'</p>
<p>Arq. Camila Torres Analista</p>	<p>Abg. Ismael Enrique Villagómez Paredes Analista</p>
 <p>Firmado electrónicamente por: ADRIAN SANTIAGO YEPEZ GONZALEZ</p>	<p>ROSA CATHERINE ZURITA GARRIDO</p> <p>Firmado digitalmente por ROSA CATHERINE ZURITA GARRIDO</p>
<p>Ing. Geo. Adrián Santiago Yépez González Analista</p>	<p>Arq. Rosa Catherine Zurita Garrido Analista</p>

BIBLIOGRAFÍA

- Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito. (2022). *Régimen Administrativo del Suelo. Ordenanza Metropolitana 044*. Quito.
- Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito. (2021). *Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito. Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021*.
- Constitución de la República del Ecuador, Montecristi. (2008)

ANEXOS

Anexo Nro. 1 Proceso participativo interno.

Anexo Nro. 2 Proceso participativo externo.

Anexo Nro. 3 Informe técnico sobre el estado de cumplimiento del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Anexo Nro. 4 Matriz de registro de cambios propuestos de los Polígonos de Intervención Territorial, Tratamientos Urbanísticos y Usos de Suelo Generales

Anexo Nro. 5 Matriz de registro de cambios propuestos del aprovechamiento urbanístico del suelo.

Anexo Nro. 6 Mesas de trabajo con la Unidad Especial Regula Tu Barrio.

Anexo Nro. 7 Matriz de solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Comisión de Uso de Suelo y Concejo Metropolitano (corte mayo 2023).

Anexo Nro. 8 Matriz de solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Comisión de Uso de Suelo y Concejo Metropolitano (corte desde mayo 2023 hasta la actualidad).

Anexo Nro. 9 Matriz de solicitudes de ciudadanos dirigidos a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

Anexo Nro. 10 Matriz de solicitudes de Administraciones Zonales e Instituciones Municipales dirigidos a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

Anexo Nro. 11 Mesas de trabajo para la revisión de la estructura vial.

Anexo Nro. 12 Matriz de registro para la actualización de protecciones especiales.

Anexo Nro. 13 Ajustes en las Unidades de Actuación Urbanística.

Anexo Nro. 14 Ajustes en los Planes Urbanísticos Complementarios.

Anexo Nro. 15 Ajustes en los Proyectos Integrales.

Anexo Nro. 16 Informes técnicos considerados en la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo

INFORME TÉCNICO JURÍDICO

ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DE LAS ORDENANZAS PMDOT-PUGS-001-2021 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y PMDOT-PUGS-002 – 2022 DE 29 DE ABRIL DE 2022, QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Fecha:	27 de marzo de 2024
--------	---------------------

1. ANTECEDENTES

El 13 de septiembre de 2021 se sancionó la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021 que “*Aprueba la Actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito*”.

Mediante Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS Nro. 002-2022 sancionada el 29 de abril de 2022 se reformó parcialmente la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021 para incorporar la alineación del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021 – 2033 con el Plan Nacional de Desarrollo 2021 - 2025.

El artículo 6 de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS Nro. 001-2021 determina en su parte pertinente que: “... *La entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda, durante el primer año de cada período de gestión revisará el Plan de Uso y Gestión de Suelo y emitirá un informe técnico que determine el estado de su cumplimiento, el mismo que será puesto en conocimiento del Consejo Metropolitano de Planificación, de la Comisión de Uso de Suelo y, finalmente, del Concejo Metropolitano de Quito, para su aprobación. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica podrá actualizar su componente urbanístico.*”

El artículo 2278 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito define: “*El Plan de Uso y Gestión del 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.*”

La Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico ha realizado una propuesta de reforma a la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS No. 001-2021, respecto de las temáticas de su responsabilidad, que son los Estándares Urbanísticos y el Banco de Suelo, la cual se ha remitido mediante memorando Nro. GADDMQ-SHOT-DMDU-2024-0116-M de 19 de marzo de 2024 al Director de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial en su calidad de coordinador de la propuesta de reforma del PUGS.

Con base en las observaciones del Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, se ha realizado una modificación a la propuesta de Estándares Urbanísticos y el Banco de Suelo, misma que se justifica en este informe.

Cabe mencionar que, esta Dirección es responsable de las disposiciones de la presente propuesta de ordenanza de las cuales se han encargado de justificar en el presente informe técnico-jurídico.

Con base en las consideraciones expuestas, se emite el siguiente informe técnico-legal.

2. BASE NORMATIVA

2.1 CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

El artículo 3 determina que son deberes primordiales del Estado: “...5. *Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir; 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; 7. Proteger el patrimonio natural y cultural del país...*”

El artículo 31 establece que: “*Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.*”

El artículo 66, numeral 26, reconoce y garantiza a las personas: “*El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.*”

El artículo 226 determina que: “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán*

el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”

De conformidad con los numerales 1, 2 y 7 del artículo 264 son competencias exclusivas de los gobiernos municipales: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; 7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.”*

El artículo 375 de la Constitución del Ecuador, en sus numerales 1 establece: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1) Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo;*

El artículo 415 prevé: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes...”

2.2. LEY DE RÉGIMEN PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

El artículo 2, numeral 1, establece que el Municipio del DMQ cumplirá con las siguientes finalidades: *“Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.”*

El artículo 8, numeral 1, determina como facultades del Concejo Metropolitano: *“Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal.”*

El primer inciso del artículo 26 establece en su parte pertinente que: *“La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano.”*

2.3 CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD)

El primer inciso del artículo 5 en su parte pertinente prevé que: *“La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes...”*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 55, en concordancia con el artículo 85, son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal: *“a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural (...); b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...); g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.”*

El artículo 84, respecto de las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dispone: *“c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal, y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.”*

2.4 CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS

El artículo 49 establece que: *“Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado.”*

2.5 LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO (LOOTUGS)

El artículo 1 determina que: *“Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el*

ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.”

El numeral 6 del artículo 5 establece que el derecho a la ciudad comprende lo siguiente: “a) *El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia; b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas; c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.”*

El artículo 6 prevé: “*Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular los siguientes: 1. El derecho a un hábitat seguro y saludable; 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna; 3. El derecho a la ciudad; 4. El derecho a la participación ciudadana; 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas.”*

El artículo 40 establece: “*Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en: 1. Polígonos de intervención territorial. 2. Tratamientos. 3. Estándares urbanísticos.”*

De conformidad con el artículo 43 los estándares urbanísticos son: “*(...) 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, socio-económicas y culturales del lugar”*.

El artículo 44 define a la gestión del suelo como “*...la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, 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.”*

Según el artículo 70 el banco de suelo es: “*(...) los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.*

Los distritos metropolitanos y los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los distritos metropolitanos y municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.”

El artículo 91 establece que: “A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: 1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente; 2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial...; 4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos...; 7. Garantizar la participación en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, conforme con lo definido en la ley.”

2.6 REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO

El artículo 6 prescribe que: “Las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.”

El artículo 45 señala: “De los fines del banco de suelo.- Es la reserva de suelo no utilizado de propiedad municipal, estatal o privada para disposición de la utilidad pública establecida por las determinaciones urbanísticas previstas en los respectivos planes de uso y gestión del suelo y amparados en la Ley, que deberá estar administrado por la institución pública municipal o metropolitana correspondiente a través de un registro georreferenciado.

El uso y función de los predios que formen parte del banco de suelo deberá acoger las disposiciones del componente estructurante y del componente urbanístico de los planes de uso y gestión del suelo,

priorizando su utilización y localización para el desarrollo de usos residenciales, de vivienda de interés social, de equipamientos públicos y de servicios.

Los predios que formen parte del banco de suelo deberán considerar las afectaciones que limiten el derecho a su utilidad por vulnerabilidad a riesgos, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección y conservación ambiental y patrimonial, zonas arqueológicas, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, usos productivos o agrícolas, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.”

A su vez, el artículo 46 prevé: “Los distritos metropolitanos y los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios, considerando la normativa que para el efecto dictará el ente rector del hábitat y la vivienda.

La reserva de suelo de propiedad estatal debe articularse a las determinaciones de los Planes de Uso y Gestión del Suelo municipales o metropolitanos, e incorporarse a la identificación de predios del banco de suelo en el registro municipal, considerando el dominio estatal sobre los mismos.”

2.7 LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

En lo que respecta a los conceptos generales para el hábitat y la vivienda de interés social, en su artículo 5, literal l, define que la habitabilidad “*Implica contar con un hábitat seguro y saludable, con dotación de servicios básicos, respeto a la dignidad y el bienestar colectivo de las y los habitantes de las zonas urbanas y rurales*”; y en su literal o, en relación a la ubicación estableciendo que “*la vivienda de interés social debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a los servicios públicos. (...)*”.

El artículo 9 establece que “*la planificación local de hábitat y vivienda de interés social será parte integrante de los planes de ordenamientos territorial y de uso y gestión del suelo de los gobiernos autónomos descentralizados competentes (...)* La planificación (...) tendrá como objetivo establecer políticas, lineamientos y metas respecto del uso, la ocupación y la tenencia del suelo en el ámbito de sus competencias, con enfoque en la gestión de riesgos, asegurando el derecho al hábitat, a la ciudad y el acceso universal digna y adecuada, propendiendo el uso eficiente del suelo, y, priorizando los espacios subutilizados de las áreas urbanas para el desarrollo de programas habitacionales de vivienda de interés social.”

El artículo 21 establece que “*los programas e vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización, preferentemente, en áreas consolidadas de las zonas urbanas y rurales con excepción de los suelos destinados al uso agropecuario o extractivo (...)*”.

3. DESARROLLO DEL INFORME

3.1. MESAS DE TRABAJO

Mediante oficios Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0301-O y Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0317-O de 28 y 29 de febrero de 2024, respectivamente, se convocó a socialización de la propuesta normativa de estándares urbanísticos y banco de suelo.

Esta convocatoria fue remitida a diferentes entidades municipales, lo que resultó en la presencia de 35 servidores municipales representantes de diferentes entidades, con conocimiento especializado y experiencia, en el ámbito del desarrollo urbanístico y las temáticas a tratar, quienes realizaron aportes y observaciones a las propuestas normativas.

La Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico ha realizado la sistematización, revisión y análisis de todas las observaciones y comentarios obtenidos en las mesas de trabajo, con el objetivo de incorporar dichos aportes en la propuesta reformativa al PUGS, respecto de estándares urbanísticos y banco de suelo, conforme se evidencia del presente informe y sus anexos

3.2 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Con base en el artículo 43 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) que define a los estándares urbanísticos como “(...) las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas (...)”, se ha desarrollado la siguiente propuesta de estándares urbanísticos para el Distrito Metropolitano de Quito.

a. ESTÁNDAR DE COBERTURA DE SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

El estándar de cobertura de sistemas públicos de soporte tiene el objetivo de definir porcentajes mínimos de cobertura de servicios básicos, equipamientos, transporte y vías que deben propender alcanzar las zonas urbanas consolidadas y no consolidadas del Distrito Metropolitano de Quito.

Los porcentajes mínimos de cobertura propuestos en el presente estándar se han establecido en función del análisis de datos, existentes a la presente fecha, de la distribución de la cobertura de los servicios básicos, equipamientos, transporte y vías de la ciudad, conforme el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

El análisis de coberturas se ha realizado por “*Zonas Urbanas Homogéneas*” que se entiende como sectores o zonas de la ciudad que presentan características análogas en cuanto a los trazados urbanos, las tipologías de la edificación y la topografía del territorio, siendo el soporte territorial para la asignación de los aprovechamientos urbanísticos (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016).

Para la determinación de las zonas urbanas homogéneas, se utilizó las metodologías descritas en el TOMO III COMPONENTE URBANÍSTICO - MEMORIA TÉCNICA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (septiembre, 2021), y que consideran las siguientes determinantes:

1. Características de homogeneidad.
2. Posibles tratamientos urbanísticos, norma urbanística, o planes complementarios a aplicar.
3. Delimitación en función de accidentes geográficos, vías principales, toponimia (nombres calles) y límites barriales referenciales.

Sin embargo, para el análisis y determinación del estándar de cobertura de sistemas públicos de soporte se tomaron en cuenta únicamente las siguientes “*características de homogeneidad*”: cobertura de equipamientos y servicios, cobertura vial y el Índice Verde Urbano (IVU).

Tabla 1. Síntesis de variables determinación características homogéneas

GRUPO VARIABLES	VARIABLES PROPUESTAS PUGS
Densidad	Dotación de servicios básicos Centralidades Usos de suelo Lote mínimo
Características Sociales	Centralidades y Microrregiones – MTD
	Asentamientos de hecho, comunas y barrios regularizados
	Cobertura de equipamientos y servicios
	Cobertura vial
	Niveles de edificabilidad y ocupación
	Densidad poblacional
Características económico productiva	Plan de Uso y Ocupación del Suelo PUOS (usos de suelo)
	Actividades económicas (LUAES)
	Valor del suelo (AIVAS)
Características Ambientales y Susceptibilidad a Riesgos	Áreas de protección Nacionales y Municipales
	Amenazas, susceptibilidades a riesgos
	Pendientes
Características de la forma urbana	Morfología urbana, trazado urbano, imagen urbana
	Lotes vacíos
	Fraccionamiento
	Equipamientos relevantes

Fuente: PUGS

Elaboración: STHV, 2021

Con este antecedente, para la determinación de los porcentajes mínimos de cobertura de servicios básicos, equipamientos, transporte y vías establecidos en la propuesta de estándar, se utilizó la base de datos en la que se establece la clasificación y subclasificación por zonas del territorio. Esta base contiene valores determinados respecto de la cobertura de sistemas públicos de soporte.

Con los porcentajes de cobertura de sistemas públicos de soporte definidos en la base de datos mencionados, se realizó un análisis estadístico sobre la distribución de los datos en cuartiles, entendiendo que los cuartiles son medidas estadísticas que dividen un conjunto de datos ordenados en cuatro partes iguales, de manera que cada parte contiene aproximadamente el mismo número de datos. Los cuartiles principales son:

- Primer cuartil (q1) que corresponde al valor por debajo del cual se encuentra el 25% de los datos
- Segundo cuartil (q2) que corresponde a la mediana, que es el valor que divide a la distribución en dos partes iguales. El 50% de los datos están por encima de la mediana y el otro 50% están por debajo de ella.
- Tercer cuartil (q3) que es el valor por debajo del cual se encuentra el 75% de los datos.

- Cuarto cuartil (q4) es donde se encuentran los datos por debajo del 100%.

A partir de esta determinación, se establecieron los porcentajes mínimos de cobertura de sistemas públicos de soporte para suelo de clasificación urbana con subclasificación de suelo no consolidado, consolidado bajo, consolidado medio y consolidado alto.

A continuación, se detallan los porcentajes mínimos de cumplimiento de cobertura de sistemas públicos de soporte:

i. Suelo de clasificación urbano no consolidado

Para suelo de clasificación urbana con subclasificación no consolidado, se consideró el valor del tercer cuartil (q3) en todas las coberturas de servicios públicos de soporte, que es donde se concentra el 75% de los datos. Este valor, o porcentaje de cobertura, es el objetivo al que deben propender las áreas no consolidadas.

Esto implica que, para que el suelo no consolidado pueda ser considerado para un cambio de subclasificación, es necesario alcanzar un nivel de cobertura de servicios que esté al menos, en el valor determinado en el estándar.

En concordancia con la metodología de análisis por cuartiles y con las consideraciones descritas para establecer los porcentajes de cumplimiento la tabla 2 "*Distribución del porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte en suelo no consolidado*" muestra los siguientes datos.

Tabla 2. Distribución del porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte en suelo no consolidado

Cobertura de sistemas públicos de soporte en suelo no consolidado							
Servicios básicos		Equipamiento		Transporte		Cobertura vial	
Cuartil 2 (Mediana)	Cuartil 3	Cuartil 2 (Mediana)	Cuartil 3	Cuartil 2 (Mediana)	Cuartil 3	Cuartil 2 (Mediana)	Cuartil 3
78%	90%	18%	30%	35%	65%	99%	99%

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2023

En la tabla 3 se detallan los porcentajes de cobertura de los sistemas públicos de soporte que deben propender alcanzar como mínimo las zonas en suelo de clasificación urbana con subclasificación de suelo no consolidado.

Tabla 3. Porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte en suelo con Subclasificación No Consolidado

Porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte			
Servicios básicos		Equipamiento	
Transporte		Cobertura vial	
90 %		30%	
65 %		99%	

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2023

ii. Suelo de clasificación urbano consolidado

Para suelo de clasificación urbano con subclasificación consolidado alto, medio y bajo, para determinar los porcentajes de cobertura óptimos, se considera el tercer cuartil (q3) de la subclasificación superior. Es decir, para la subclasificación de suelo consolidado bajo, se tomó como porcentaje óptimo para el estándar, al valor del segundo cuartil del análisis del suelo consolidado medio. De manera similar, para el suelo consolidado medio, se utilizó el valor del segundo cuartil del consolidado alto.

Ahora, para el suelo clasificado consolidado alto, se selecciona el cuartil tres (q3), el cual representa el valor o porcentaje de cobertura al cual debe propender para aumentar los niveles de cobertura en este tipo de suelo, que como muestran los datos es casi del 100%.

Para determinar los porcentajes de cobertura en estos tipos de subclasificación (consolidado bajo, medio y alto), se utilizó la metodología descrita anteriormente; la tabla 4 a continuación, muestra los resultados del análisis por cuartiles usados para establecer el porcentaje de cumplimiento del estándar.

Tabla 4. Distribución del porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte en suelo consolidado

Cobertura de sistemas públicos de soporte en suelo consolidado bajo							
Servicios básicos		Equipamiento		Transporte		Cobertura vial	
Cuartil 2	Cuartil 3	Cuartil 2	Cuartil 3	Cuartil 2	Cuartil 3	Cuartil 2	Cuartil 3

(Mediana)		(Mediana)		(Mediana)		(Mediana)	
90%	97%	33%	44.25%	56.86%	97%	99.12%	100%
Cobertura de sistemas públicos de soporte en suelo consolidado medio							
Servicios básicos		Equipamiento		Transporte		Cobertura vial	
Cuartil 2 (Mediana)	Cuartil 3	Cuartil 2 (Mediana)	Cuartil 3	Cuartil 2 (Mediana)	Cuartil 3	Cuartil 2 (Mediana)	Cuartil 3
97%	99%	50%	64%	99.88%	100%	99.58%	100%
Cobertura de sistemas públicos de soporte en suelo consolidado alto							
Servicios básicos		Equipamiento		Transporte		Cobertura vial	
Cuartil 2 (Mediana)	Cuartil 3	Cuartil 2 (Mediana)	Cuartil 3	Cuartil 2 (Mediana)	Cuartil 3	Cuartil 2 (Mediana)	Cuartil 3
99%	100%	62%	74%	100%	100%	99.78%	100%

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2023

Para suelo de clasificación urbana se establecen en la tabla 5 los porcentajes de cobertura de sistemas públicos de soporte como cumplimiento mínimo.

Tabla 5. Porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte en PITS con Subclasificación consolidado.

Porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte Consolidado bajo			
Servicios básicos	Equipamiento	Transporte	Cobertura vial
97%	50%	99%	99%

Porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte			
Consolidado medio			
Servicios básicos	Equipamiento	Transporte	Cobertura vial
99%	62%	99 %	99%
Porcentaje de cobertura de sistemas públicos de soporte			
Consolidado alto			
Servicios básicos	Equipamiento	Transporte	Cobertura vial
99%	74%	99%	99%

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2023

Al emplear los cuartiles asociados al grado de consolidación superior, se establece un marco que facilita la definición de metas para mejorar la cobertura de los sistemas públicos de soporte en áreas urbanas.

El análisis por cuartiles adopta un enfoque estadístico que se fundamenta en los valores observados en la distribución de datos. Al definir el porcentaje de cobertura en función de los valores estadísticos inmediatamente superiores, se busca establecer porcentajes de cobertura que estén por encima de la mayoría de los valores observados. Esto puede interpretarse como una planificación orientada a alcanzar mayores niveles de cobertura en ciertas zonas en función de la planificación territorial.

b. ESTÁNDAR DE PROXIMIDAD A ESPACIOS PÚBLICOS RECREATIVOS Y ACCESO A ÁREAS VERDES

i. Proximidad a Espacios Públicos

Para suelo de clasificación urbana se propone el estándar de proximidad a espacios públicos recreativos, que busca determinar la distancia máxima, medida en tiempo, para acceder a espacios públicos como parques, plazas y plazoletas. Este lapso de tiempo se considera adecuado para promover que todos los habitantes, sin importar su ubicación o condición socioeconómica, tengan acceso a espacios públicos recreativos, con el fin de promover el derecho a la ciudad, la salud física y mental, y fortalecer la cohesión social en la comunidad.

El documento "HÁBITAT III ISSUE PAPERS" (2016, p. 83) señala que la Organización Mundial de la Salud recomienda un mínimo de (9 m²) nueve metros cuadrados de espacio verde por habitante y que todos los residentes vivan a 15 minutos a pie de espacios verdes. Además, destaca que los servicios del ecosistema urbano, como la reducción de la contaminación del aire y la reducción de las islas de calor, proporcionan beneficios a largo plazo para la salud.

Para los fines de este estándar, se define "*acceso*" como la oportunidad de residir a una distancia de 300 metros de áreas abiertas o servicios públicos, los cuales comprenden parques, jardines u otros espacios destinados exclusivamente para peatones y ciclistas. La Agencia Europea de Medio Ambiente, DG Regional Policy e ISTAT utilizan el concepto de "*15 minutos a pie*" para definir la accesibilidad, estimando alrededor de 500 metros a pie para una persona mayor, sin embargo, para ciudades como Quito esta distancia se puede ver reducida a 300 metros por las condiciones topográficas.

En el marco de las normas europeas, el documento "*Annex 3: European common indicators: Towards a local sustainability Profile*" (publicado el 19 de diciembre de 2008, p. 118) respalda la idea de '15 minutos a pie' como un indicador significativo para medir la accesibilidad a espacios públicos. Se destaca la importancia de incluir áreas utilizadas por el público para el ocio y actividades al aire libre en esta evaluación, resaltando la diversidad de espacios que deben considerarse.

El acceso a espacios públicos tiene los siguientes beneficios:

- **Salud Física y mental**

La proximidad a áreas verdes y públicas se ha asociado con beneficios para la salud, y la longevidad. Así mismo los espacios verdes y públicos ofrecen oportunidades para la relajación, el contacto con la naturaleza y la interacción social, contribuyendo así a la reducción del estrés, la ansiedad y la depresión. Estudios como "Biodiversity and Ecosystem Services: Challenges and Opportunities" (Netherlands: Springer, 2013, p. 199), destacan la relación positiva entre la proximidad a parques y la salud física y mental.

De igual manera, según estudios realizados por el Banco Interamericano de Desarrollo (2012), las áreas verdes están asociadas con una mejora en la salud física de los habitantes urbanos, al fomentar la actividad física y reducir el riesgo de enfermedades crónicas como la obesidad y la diabetes.

- **Cohesión social**

Los espacios públicos actúan como puntos de encuentro e intercambio para las comunidades, fomentando la interacción social, el sentido de pertenencia y la confianza entre los y las ciudadanas. Investigaciones han demostrado que el apego

emocional a los lugares, conocido como valores de lugar, impulsa la responsabilidad ambiental. La conexión emocional con espacios verdes en las ciudades se asocia con beneficios como la cohesión social, promoción de intereses compartidos y participación vecinal. La evidencia de estos beneficios se encuentra en estudios realizados en Chicago, Illinois, y Cheffield, Reino Unido (Biodiversity and Ecosystem Services: Challenges and Opportunities, Netherlands: Springer, 2013, p. 185).

La investigación científica y los resultados de políticas públicas en varios países subrayan el papel fundamental de los espacios públicos de alta calidad en el fortalecimiento de la cohesión social, independientemente del tamaño de la comunidad. Estudios sociológicos, como el publicado en "Estudios Sociológicos" (Vol. 30, No. 90, septiembre-diciembre de 2012, pp. 897-914), destacan la importancia de los espacios públicos en la promoción de vínculos sociales informales y la mejora de la cohesión social. Se destaca que la cohesión social tiene la capacidad de contrarrestar la percepción de inseguridad y el miedo al crimen.

ii. Acceso a áreas verdes

Por otro lado, para definir el estándar de acceso a áreas verdes, se ha considerado el Índice Verde Urbano (IVU) que es una herramienta de evaluación que permite medir y monitorear la cantidad y calidad de áreas verdes en un entorno urbano específico. Se utiliza para analizar la cobertura vegetal, la biodiversidad, la conectividad ecológica y otros aspectos relacionados con la presencia de espacios verdes en una ciudad.

En el contexto de la ciudad de Quito, el Índice Verde Urbano juega un papel crucial en la promoción de la sostenibilidad ambiental y social, así como en la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

El Índice Verde Urbano (IVU) proporciona una serie de beneficios ambientales y sociales significativos para la ciudad:

- **Mitigación del cambio climático:** Las áreas verdes como parques, jardines y bosques urbanos, contribuyen a la captura y almacenamiento de carbono atmosférico, ayudando así a mitigar los efectos del cambio climático. Según Rodríguez (2020), un mayor Índice Verde Urbano está asociado con una reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, ya que las áreas verdes actúan como sumideros de carbono.
- **Reducción del efecto isla de calor:** La vegetación urbana ayuda a disminuir la temperatura local mediante la evaporación de agua y la generación de sombra. Esto es especialmente relevante en ciudades densamente pobladas como Quito, donde el efecto isla de calor puede aumentar la sensación térmica y la demanda de energía para la refrigeración de edificios. Según Orellana

(2023), el incremento del Índice Verde Urbano se asocia con una disminución de la temperatura en áreas urbanas.

- **Mejora de la calidad del aire:** Las áreas verdes actúan como filtros naturales, capturando contaminantes atmosféricos y mejorando la calidad del aire. Investigaciones realizadas por Rodríguez (2020) demuestran que un aumento en la cantidad y calidad de áreas verdes está directamente relacionado con una reducción de la concentración de contaminantes como dióxido de carbono (CO₂), óxidos de nitrógeno (NO_x) y partículas en suspensión (PM₁₀) en la atmósfera urbana.

En este sentido la propuesta de estándar de acceso a áreas verdes establece el Índice Verde Urbano (IVU), que mide la relación entre el número de habitantes en suelo de clasificación urbano con subclasificación consolidado y no consolidado y las áreas verdes medidas en metros cuadrados dentro de las zonas antes mencionadas, el cuál ha sido definido como el óptimo a alcanzar a través de la metodología de cuartiles descrita en el apartado del *“ESTÁNDAR DE COBERTURA DE SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE”*.

Es decir que, se determinaron características ambientales homogéneas tales como el Índice Verde Urbano (IVU), en suelo urbano con subclasificación consolidado y no consolidado, llegando a obtener valores de cumplimiento sobre áreas verdes respecto del número de habitantes.

Para la determinación del IVU, se analizó la base de datos del Plan de Uso y Gestión del Suelo que clasifica y subclasifica las zonas del territorio del DMQ, en donde se encuentra definido el Índice Verde Urbano por polígonos de intervención territorial. Este análisis permitió en base al IVU de los PITS del DMQ, encontrar el valor promedio en metros cuadrados que se establece como óptimo en el estándar.

Cabe mencionar que, esta definición fue realizada según lo descrito en las metodologías que se encuentran en el TOMO III COMPONENTE URBANÍSTICO - MEMORIA TÉCNICA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (septiembre, 2021).

Para la determinación del valor del estándar se realizó una evaluación estadística sobre la distribución de los datos en cuartiles. Estos cuartiles dividen los datos ordenados en cuatro partes iguales: el primer cuartil (q₁) representa el 25% de los datos más bajos, el segundo cuartil (q₂) es la mediana, el tercer cuartil (q₃) incluye el 75% de los datos más bajos, y el cuarto cuartil (q₄) contiene todos los datos.

El análisis por cuartiles permitió determinar que el Índice Verde Urbano que el Distrito Metropolitano de Quito se propone alcanzar es de 10 m² por habitante. Los gráficos a continuación detallan el análisis de datos para la determinación del estándar.

Gráfico 1. Distribución de áreas verdes en suelo urbano consolidado alto

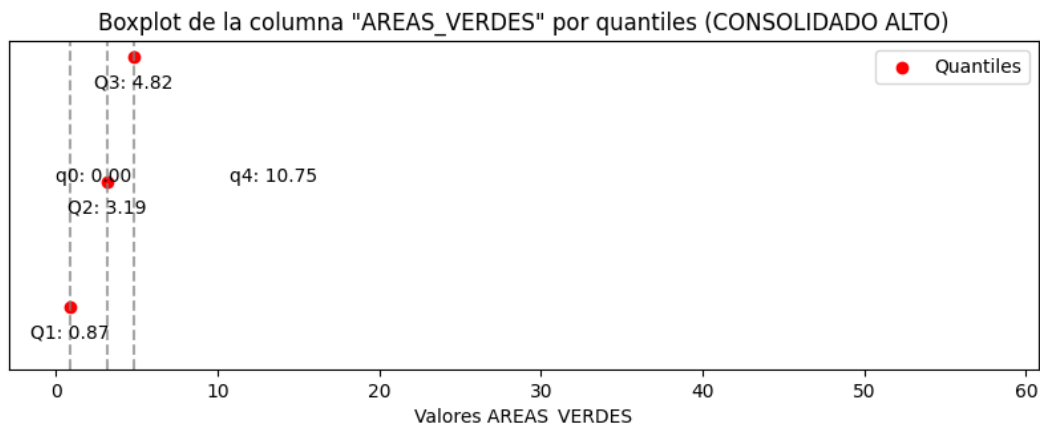


Gráfico 2. Distribución de áreas verdes en suelo urbano consolidado medio.

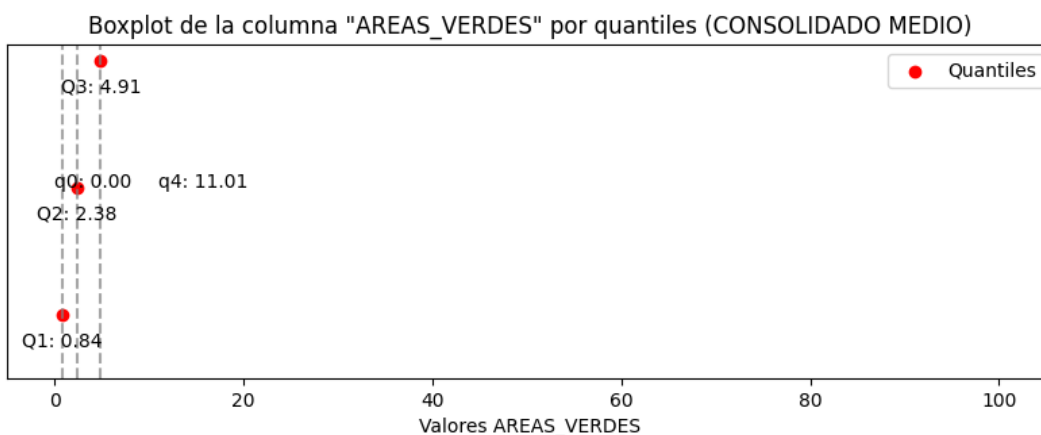


Gráfico 3. Distribución de áreas verdes en suelo urbano consolidado bajo.

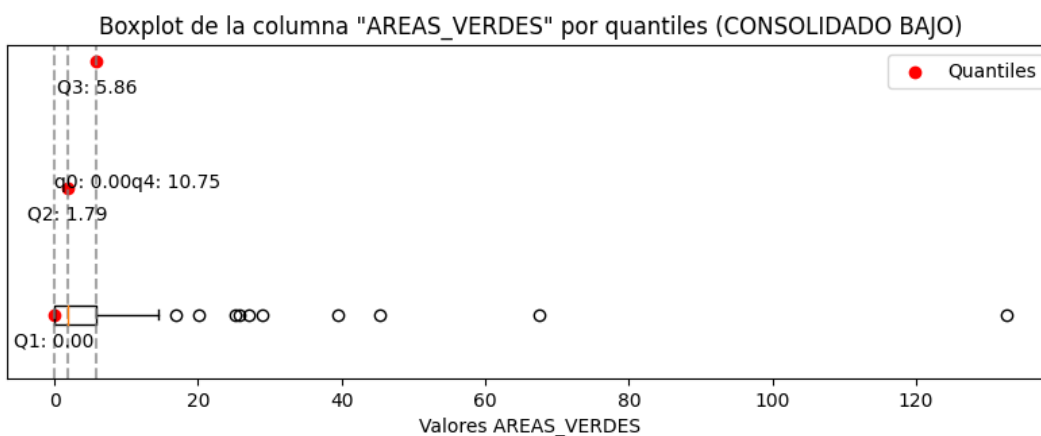
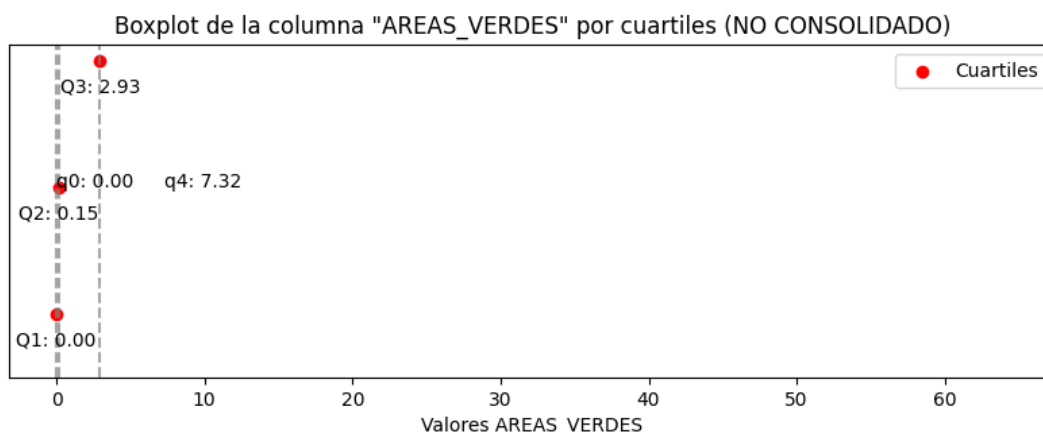


Gráfico 4. Distribución de áreas verdes en suelo urbano no consolidado.



Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2023

Los gráficos revelan que la cobertura de áreas verdes tiene una mediana (q2) que varía entre 1,79 y 3,19 m² por habitante. En el cuartil 4 (q4), esta cifra se encuentra entre 10,75 y 11,01 m² por habitante. Se ha seleccionado el valor más alto de este rango, 11,01 m² por habitante, como el ideal a alcanzar.

Por lo tanto, la planificación urbana del DMQ en suelos urbanos consolidados y no consolidados deberá buscar alcanzar una cobertura de 10 m² de área verde por habitante.

Esta cobertura se considera un estándar deseable para garantizar un equilibrio adecuado entre el entorno construido y el entorno natural en un área urbana. La existencia de este valor (10m²/hab.) en los análisis indica que algunas zonas urbanas, tanto consolidadas como no consolidadas, ya han alcanzado esta cobertura, lo que demuestra la viabilidad de lograr este porcentaje en otras áreas de la ciudad.

El objetivo del estándar es promover una mejora en la calidad de vida de los habitantes del DMQ al proporcionar más espacios verdes para el esparcimiento, la recreación y la conservación ambiental.

iii. Características del espacio público

Se considera importante que el estándar no solo defina la distancia máxima, medida en tiempo, a la que los habitantes deben tener acceso a espacios públicos recreativos, sino también las características que deben tener estos espacios, que son:

- **Variedades de especies vegetales**

La diversidad de especies vegetales contribuye a la estabilidad ecológica del área verde al aumentar la resistencia a plagas y proliferación de enfermedades. Además, el uso de

diferentes especies que desempeñan roles específicos, como la fijación de nitrógeno en el suelo o la atracción de polinizadores, contribuye a mejorar el ecosistema.

- **Beneficios ecológicos**

La presencia de árboles, arbustos, hierbas y flores proporciona beneficios multifacéticos, como la producción de sombra que ayuda a controlar la temperatura del entorno, refugio para la fauna, mejora de la calidad del aire mediante la absorción de dióxido de carbono y otros contaminantes, atenuación del ruido y captura de gases de efecto invernadero.

La utilización de suelos permeables en áreas verdes aporta beneficios ecológicos significativos al entorno. La permeabilidad del suelo permite una mejor absorción y filtración del agua de lluvia, reduciendo el riesgo de inundaciones y contribuyendo a la recarga de acuíferos subterráneos.

Este fenómeno es especialmente relevante en entornos urbanos, donde las superficies impermeables prevalecen. Además, la infiltración de agua a través del suelo permeable ayuda a prevenir la erosión del suelo, promoviendo la retención de nutrientes y la formación de una base sólida para el crecimiento de las plantas. Este tipo de suelo también fomenta la biodiversidad al proporcionar hábitats más estables para microorganismos beneficiosos, mejorando así la salud general del ecosistema local.

En última instancia, la adopción de suelos permeables en áreas verdes no solo ofrece ventajas ambientales directas, sino que también contribuye a la sostenibilidad y la resiliencia de los espacios urbanos.

- **Mantenimiento**

El riego, la poda y la eliminación de malezas son prácticas esenciales para garantizar la salud y la longevidad de las especies vegetales. El riego proporciona el agua necesaria para el crecimiento, la poda controla el tamaño y la forma de las plantas, y la eliminación de malezas evita la competencia por recursos.

Optar por especies que no requieran poda, como cubresuelos, puede reducir los costos de mantenimiento y minimizar la intervención humana. Estas plantas suelen ser más resistentes y adaptadas al entorno, lo que contribuye a la sostenibilidad a largo plazo del área verde.

En cuanto a las áreas recreativas de los espacios públicos, es fundamental que sean accesibles para todas las personas, independientemente de su edad, capacidades físicas o cualquier otra distinción. Además, es necesario que cuenten con mecanismos para mejorar la percepción de seguridad.

- **Variedad de actividades**

Diseñar espacios con una variedad de actividades físicas y recreativas tiene fundamentos en teorías de diseño urbano y arquitectónico que promueven la inclusión y la participación comunitaria. Diversas investigaciones, como las realizadas por Gehl Architects y Jan Gehl, destacan la importancia de adaptar los entornos urbanos para satisfacer las necesidades de diferentes grupos de edad y fomentar un estilo de vida activo

El Manual de Espacio Público de Bogotá establece que los espacios públicos deben ser flexibles, permitiendo diversas actividades recreativas, deportivas, culturales y artísticas, ya sea de manera continua o temporal. Su diseño debe fomentar la actividad constante, integrándose de manera armoniosa con el entorno y facilitando tanto el uso individual como compartido.

Un espacio público dinámico debe satisfacer las necesidades de personas de todas las edades y estratos sociales, incorporando usos adicionales para impulsar la sostenibilidad económica.

Esto se logra mediante el uso de mobiliario ergonómico y confortable, adaptado a diversas actividades para incentivar nuevas zonas de descanso e interacción.

- **Accesibilidad**

En el diseño y planificación del espacio público, se debe considerar la integración, accesibilidad universal, seguridad y autonomía en los desplazamientos de la ciudadanía. Este enfoque, respaldado por normativas y estándares como el Diseño Universal, las pautas de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) y el Manual de Espacio Público de Bogotá, sustenta que la planificación debe abordar la articulación de servicios y la provisión de la infraestructura necesaria para facilitar la conectividad de diferentes formas de movilidad.

Asimismo, se subraya la relevancia de hacer el espacio comprensible mediante señalización inclusiva y puntos de información accesibles. Un diseño adaptable a diversas habilidades y necesidades garantiza que todas las personas, incluyendo aquellas con discapacidad, puedan desplazarse de manera segura e independiente, promoviendo así la participación plena de la comunidad en estos.

- **Percepción de Seguridad**

La inclusión de medidas para mejorar la percepción de seguridad se basa en estudios que demuestran la relación entre el diseño del entorno y la sensación de seguridad. Investigaciones en criminología ambiental, como las de Oscar Newman sobre el

concepto de "defensa territorial", respaldan la idea de que un entorno bien diseñado puede influir en el comportamiento y la percepción de seguridad de las personas.

El Manual de Espacio Público de Bogotá reconoce la seguridad como un factor fundamental para el disfrute de los espacios públicos. La confianza en la seguridad de estos espacios es un elemento esencial para que las personas se sientan cómodas y puedan aprovechar al máximo las oportunidades que ofrecen.

Adicionalmente, al hablar de seguridad en áreas recreativas, se debe tomar en consideración que, en el diseño o implementación de mobiliario, juegos infantiles, postes de iluminación, señalética, etc., estos cumplan con el criterio de resguardar la integridad física de los usuarios

- **Áreas de permanencia o encuentro**

Es importante que los espacios públicos recreativos cuenten con áreas de permanencia o encuentro, las cuales fomentan la interacción social y contribuyen a fortalecer el tejido social de la comunidad. Según la definición del Manual de Espacio Público de Bogotá, estas áreas se ubican estratégicamente cerca de áreas con alta circulación de personas y buscan favorecer diversas actividades temporales al aire libre y están destinadas para el encuentro y descanso en entornos urbanos.

- **Infraestructura azul**

El Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2021-2033, establece como concepto para la infraestructura azul a "*... todo componente, subcomponente, elemento o procesos relacionados con el agua, su ciclo natural y sus ecosistemas acuáticos, que cuentan con una especial relevancia para la conservación y restauración de sus fuentes, su captación, tratamiento, suministro, diseño urbano, uso eficiente y saneamiento, así como aspectos cruciales contra los efectos del cambio climático y de la inequidad social y ambiental*".

La incorporación de infraestructura azul desempeña un papel crucial en la gestión del agua pluvial al tiempo que mitiga los riesgos de inundación y promueve la biodiversidad. En ciudades como Bogotá, Medellín, Viena y Austria, se ha adoptado esta infraestructura de manera efectiva, integrándose en el diseño de parques y plazas.

El Distrito Metropolitano de Quito, ubicado a 2800 metros sobre el nivel del mar y cerca de la línea ecuatorial, se enfrenta a niveles elevados de radiación ultravioleta (IUV), siendo uno de los más altos del mundo. Dada esta realidad climática, la generación de sombra en estas áreas de permanencia se vuelve esencial. La exposición prolongada a niveles altos de radiación ultravioleta puede tener implicaciones para la salud, según las pautas de la Organización Mundial de la Salud (OMS), que clasifica los niveles en una escala del 0 al 11.

La integración de elementos naturales o artificiales para proporcionar sombra no solo responde a la necesidad de brindar comodidad a quienes utilizan estos espacios, sino que también contribuye a mitigar los riesgos asociados con la exposición a la radiación ultravioleta en una ciudad con características climáticas particulares como Quito.

El estándar plantea que los espacios públicos recreativos incorporen áreas con cuerpos de agua, ya sean naturales o artificiales. Estos elementos trabajan como sumideros de carbono, contribuyen a la reducción del ruido ambiental y al mejoramiento y retención del agua en el entorno urbano.

c. ESTÁNDAR DE PREVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

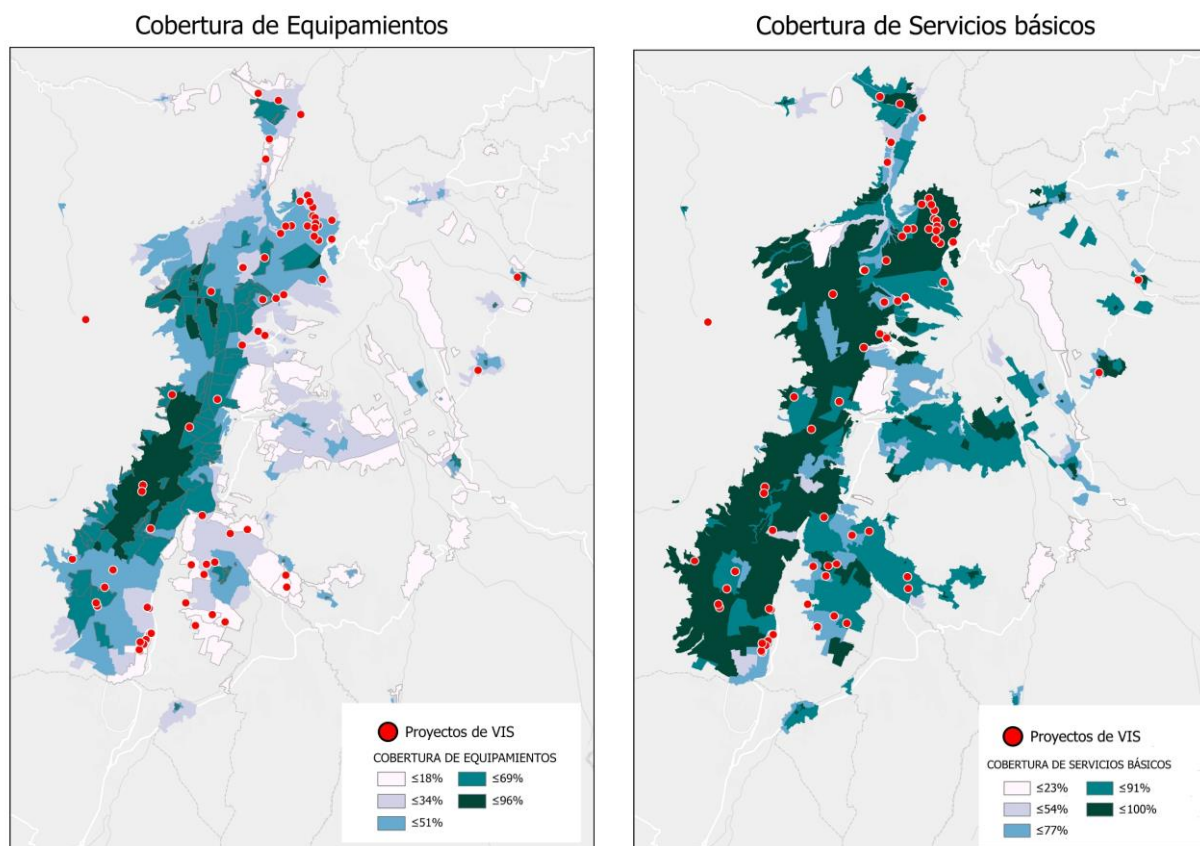
La presente propuesta de modificación al estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social establece las zonas aptas para la planificación y desarrollo de nuevos proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS). El objetivo de este estándar es potenciar la eficacia en la planificación y ejecución de proyectos de vivienda de interés social, al mismo tiempo que se busca impulsar mejoras en la calidad de vida de los habitantes que acceden a este tipo de proyectos.

La reforma del Estándar de Previsión de Suelos para Vivienda de Interés Social, se basa en el diagnóstico territorial de los proyectos nuevos de VIS realizados en el DMQ.

El 29 de agosto de 2022 con oficio Nro. MIDUVI-DGEV-2022-0574-O el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), remite la matriz de proyectos de vivienda de interés social registrados en el período 2019 al 2022 por promotores públicos y privados.

Con esta base de datos se realizó un diagnóstico territorial y se evidenció que el 14% de los proyectos de vivienda de interés social se ubican en zonas con cobertura de servicios básicos inferior al 75%, mientras que el 52% de los proyectos se ubica en áreas con baja cobertura de equipamientos (inferior al 25% de cobertura de equipamientos). Esto genera una presión en las periferias urbanas y, a su vez, un aumento en la inversión pública para expandir las redes de servicios.

Gráfico 5. Cobertura de servicios básicos y equipamientos en los proyectos de VIS



Fuente: MIDUVI, 2022

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2023

La expansión urbana hace evidente la necesidad de planificar un desarrollo urbanístico para el uso equitativo, eficiente y sustentable del suelo urbano, evitando la segregación socioespacial que afecta principalmente a la población vulnerable y de escasos recursos. Este fenómeno tiende a desplazar a este grupo hacia las periferias urbanas, lo que genera numerosas problemáticas sociales como el desempleo, la falta de protección social y el deterioro de las condiciones habitacionales (Linares, 2013).

En el planteamiento previo, se observó que, dentro de los dos años posteriores a la entrada en vigencia del PUGS, la aplicabilidad del estándar fue nula debido a la subjetividad y opcionalidad de los criterios establecidos, como la proximidad a sistemas públicos de soporte, la densidad máxima alcanzable y la definición del área mínima del lote óptimo. La presente propuesta delimita de manera precisa las zonas donde los proyectos nuevos de VIS pueden planificarse y desarrollarse, lo cual facilita una aplicación más efectiva para los promotores y constructores públicos y privados.

i. Metodología de la determinación de las zonas aptas:

La metodología para la determinación de las zonas aptas para la planificación y desarrollo de proyectos nuevos de VIS se divide en cinco (5) etapas: recopilación de

bases de datos geográficos, priorización de los sistemas públicos de soporte, preprocesamiento de la información, categorización, y definición de las zonas aptas.

Para la implementación de esta metodología, se utilizó Python, un lenguaje de programación utilizado en el análisis de datos y procesamiento geoespacial. Se emplearon principalmente las siguientes librerías de Python: pandas, geopandas, numpy, y ahpy.

- **Recopilación bases de datos geográficos:**

En el planteamiento propuesto se utilizaron tres (3) bases de datos: los proyectos nuevos de VIS, los Polígonos de Intervención Territorial (PIT's) y las Áreas de Intervención Valorativas (AIVAS). Estas bases de datos provienen de diferentes fuentes y tienen distintas fechas de obtención, las cuales se detallan en la tabla 6.

Tabla 6. Recopilación de información base

Bases de datos	Fuente de información	Medio de información	Fecha de recepción	Descripción de la información
Polígonos de Intervención Territorial	SHOT-DMOT	Oficio Nro. STHV-2021-1264-O	04/11/ 2021	Geodatabase y fichas de los PIT's. – Coberturas de los sistemas públicos de soporte
Áreas de Intervención Valorativas	SHOT-DMC	Correo institucional	03/01/2024	AIVAS para el bienio 2024 – 2025.
Proyectos nuevos de vivienda de interés social	MIDUVI	Oficio Nro. MIDUVI-DGEV-2022-0574-O	29/08/ 2022	Proyectos en el DMQ registrados desde el 19 de julio de 2019 hasta el 31 de julio de 2022.
		Sistema de Gestión Documental - SITRA	Varias fechas de recepción.	Proyectos puestos en conocimiento al GAD del DMQ con fecha de corte al 7 de marzo de 2023.

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

En relación a los PIT's que abordan las coberturas de los sistemas públicos de soporte, en el 'Tomo II.- Componente Estructurante' de la memoria técnica del PUGS enviado mediante el oficio Nro. STHV-2021-0898-O del 23 de agosto de 2021, se detalla cómo se configuran dichos sistemas públicos de soporte.

A continuación, se presentan los detalles de su configuración:

Tabla 7. Componentes de los sistemas públicos de soporte

Sistemas públicos de soporte	Componentes	Indicador
Servicios básicos	Agua Potable	Porcentaje del área de polígono con cobertura de los tres (3) servicios básicos.
	Energía Eléctrica	
	Alcantarillado	
Equipamientos	Salud	Porcentaje del polígono con cobertura de equipamientos de salud, educación y áreas verdes.
	Educación	
	Áreas verdes	
Sistema vial	Vías nacionales	Porcentaje del polígono con cobertura de sistema vial.
	Vías locales	
Transporte	Sin información	Sin información.

Fuente: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2021

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

La decisión de que el presente estándar sea aplicable únicamente en suelo de clasificación urbana se debe a que, en el suelo de clasificación rural, la calidad de la información es menos detallada y los PIT rurales tienden a abarcar áreas más extensas en comparación con los PIT urbanos. Esta diferencia en la extensión de los polígonos de intervención territorial, junto con la calidad de la información disponible, puede llevar a una estimación errónea de la cobertura de los sistemas públicos de soporte en áreas rurales, lo que podría afectar la delimitación de las zonas aptas en esas áreas.

- **Priorización de los sistemas públicos de soporte:**

Con el objetivo de obtener un parámetro de análisis denominado “*Cobertura Ponderada*” que facilite la definición de las zonas aptas, se priorizaron los sistemas públicos de soporte disponibles mediante el Proceso Jerárquico Analítico o Analytic Hierarchy Process (AHP, por sus siglas en inglés).

El AHP es una técnica de análisis multicriterio utilizada para la toma de decisiones complejas. Consiste en descomponer un problema en una jerarquía de criterios y alternativas, para luego compararlas por pares y determinar su importancia relativa mediante un proceso sistemático y jerárquico (Bhushan y Rai, 2007).

Para el desarrollo del AHP, se utilizó 'numpy' para la creación y manipulación de la matriz de comparación, 'fractions' para ingresar y procesar números racionales (fracciones), y 'ahpy', una biblioteca especializada en la implementación del proceso de AHP en Python.

Para el desarrollo del AHP para el planteamiento propuesto, el 11 de enero de 2024 se llevó a cabo en una mesa de trabajo con especialistas en el tema de vivienda de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico, como consta en el anexo al presente documento.

Definición del objetivo general y los criterios a ponderar

En el planteamiento propuesto, el objetivo fue determinar el grado de importancia de los sistemas públicos de soporte para el adecuado desarrollo de la población que accede a los proyectos nuevos de VIS. Los cuatro (4) criterios analizados fueron la cobertura de servicios básicos, equipamientos, sistema vial y transporte.

Escala numérica de la comparativa y matriz de decisión

En la asignación de los puntajes, se tuvo en cuenta la siguiente escala numérica, como se muestra en la tabla 8.

Tabla 8. Escala numérica y escala verbal

Escala numérica	Escala verbal
1	Igual importancia
3	Moderadamente más importante un elemento que el otro
5	Fuertemente más importante un elemento que el otro
7	Mucho más importante un elemento que el otro
9	Importancia extrema de un elemento frente a otro
2, 4, 6, 8	Valores intermedios entre los dos juicios adyacentes

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

Fuente: (Saaty, 1987)

La matriz de decisión utilizada para determinar las ponderaciones entre las coberturas de los sistemas públicos de soporte se muestra en la tabla 9.

Tabla 9. Matriz de decisión

	Cobertura de servicios básicos (b)	Cobertura de equipamientos (b)	Cobertura vial (b)	Cobertura de transporte (b)
Cobertura de servicios básicos (a)	1	Ponderación	Ponderación	Ponderación
Cobertura de equipamientos(a)	Inversa	1	Ponderación	Ponderación
Cobertura vial (a)	Inversa	Inversa	1	Ponderación
Cobertura de transporte (a)	Inversa	Inversa	Inversa	1

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

Para realizar la comparativa de los criterios, se consideró que se comparan las filas (a) con respecto a las columnas (b). Además, dado que se trata de una matriz diagonal inversa, los valores de la diagonal principal serán iguales a la unidad, puesto que comparte atributos idénticos, como, por ejemplo, cobertura de servicios básicos (a) contra cobertura de servicios básicos (b).

También se consideró la posibilidad de asignar valores inversos si las columnas (b) tienen mayor importancia que las filas (a). Por ejemplo, si se considera que la cobertura vial (b) es moderadamente más importante que la cobertura de equipamientos (a), se asigna el valor 1/5.

Por último, es necesario considerar que, si los criterios de los especialistas no convergen en una escala numérica de 1, 3, 5, 7 o 9, es posible asignar valores intermedios entre los dos juicios adyacentes. Es decir, se pueden asignar valores como 2, 4, 6 u 8.

Aplicando lo descrito, se obtuvo matriz de decisión resultante presentada en la tabla 10.

Tabla 10. Matriz de decisión resultante

	Cobertura de servicios básicos (b)	Cobertura de equipamientos (b)	Cobertura vial (b)	Cobertura de transporte (b)
Cobertura de servicios básicos (a)	1	7	3	5
Cobertura de equipamientos (a)	1/7	1	1/5	1/4
Cobertura vial (a)	1/3	5	1	3
Cobertura de transporte (a)	1/5	4	1/3	1

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

Obtención de los criterios ponderados

Mediante la librería 'ahpy', se calculan automáticamente los criterios ponderados, estos siempre deberán sumar 1, de acuerdo con la metodología. Los criterios ponderados resultantes en función de la matriz de decisión se muestran en la tabla 11.

Tabla 11. Criterios ponderados

Criterio	Ponderación
Servicios básicos	0.5604
Equipamientos	0.0516
Vial	0.2605
Transporte	0.1275
	1

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

Análisis de consistencia de la matriz de decisión resultante

La metodología AHP permite validar la ponderación a través del análisis de consistencia mediante la ratio de consistencia (Consistency Ratio, CR por sus siglas en inglés).

En el modelo de estudio utilizando la librería 'ahpy', es posible obtener directamente el CR, la cual no debe ser superior a 0.10, de lo contrario, se deberían revisar las ponderaciones (Saaty, 1987). En función de la matriz de decisión resultante, el CR fue de 0.0665, por lo que se considera que la comparación es consistente y, por lo tanto, se confirma la fiabilidad de las ponderaciones de los criterios.

- **Preprocesamiento de la información de los proyectos nuevos de vivienda de interés social y PIT's**

Una vez obtenido los criterios ponderados y la información base, fue necesario preparar los insumos para implementar la metodología destinada a obtener las zonas aptas para la planificación y desarrollo de proyectos nuevos de VIS. Por lo tanto, se llevó a cabo el siguiente preprocesamiento de la información.

Al configurarse los proyectos en dos bases de datos, fue necesario integrarlos en una sola geodatabase. Para eliminar proyectos duplicados, se redondearon las coordenadas cartesianas a 5 decimales, lo que equivale a un rango aproximado de 5 metros, eliminando así los proyectos duplicados que coincidían en sus coordenadas.

Posteriormente, dado que la geodatabase de los PIT's proporciona la información geográfica de las coberturas de sistemas públicos de soporte, que incluyen servicios básicos, equipamientos, sistema vial y transporte, se utilizó un geoproceto denominado 'Spatial join' para trasladar la información de las coberturas de los sistemas públicos de soporte a los proyectos nuevos de VIS.

- **Categorización de los PIT's por deciles**

Una vez que la base de datos de los proyectos nuevos de VIS cuenta con la información de la cobertura de servicios básicos, equipamientos, sistema vial y transporte, y se han obtenido los criterios ponderados, se puede calcular la Cobertura Ponderada utilizando la siguiente ecuación.

$$CP = \Sigma (\text{Cobertura } i * \text{Ponderación } i)$$

Donde:

CP = Cobertura Ponderada

i = representa cada uno de los criterios (Servicios básicos, equipamientos, vial y transporte)

Con el objetivo de ilustrar la ecuación, a continuación, se muestra en la tabla 12 la obtención de la cobertura ponderada de un proyecto aleatorio.

Tabla 12. Ejemplo de obtención de la Cobertura Ponderada

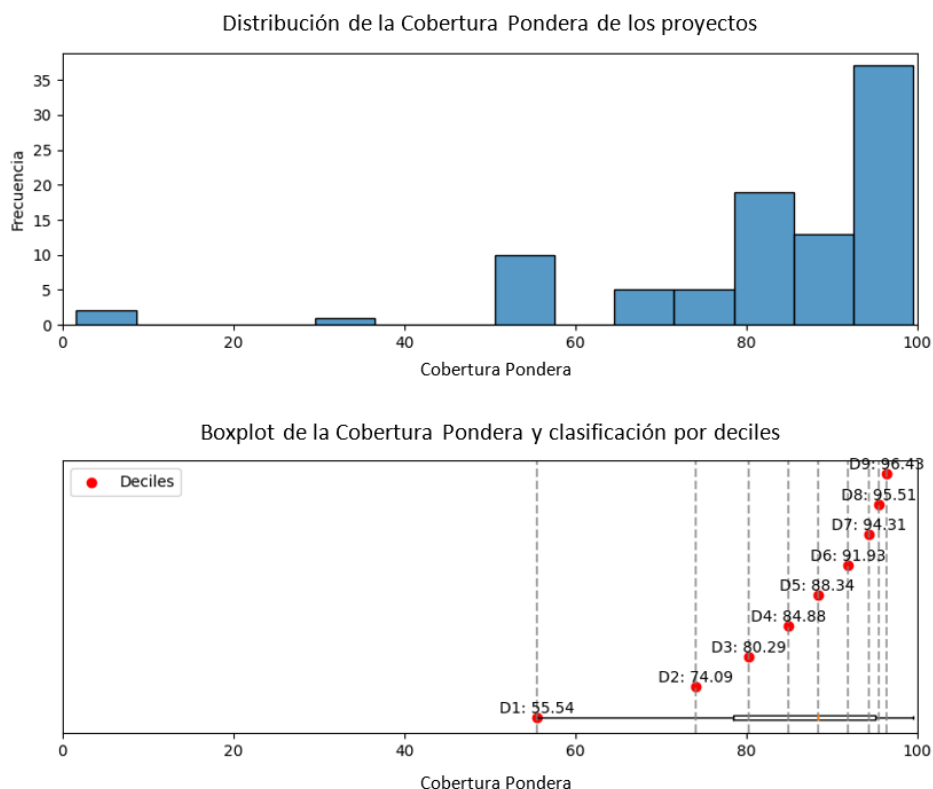
		Criterios Ponderados				
		Ponderación servicios básicos	Ponderación de Equipamientos	Ponderación de transporte	Ponderación vial	
		0.5604	0.0516	0.1275	0.2605	
Proyecto	Código del PIT	Cobertura de Servicios básicos	Cobertura de Equipamientos	Cobertura de transporte	Cobertura vial	Cobertura Ponderada
Paseos de Calderón	CA-PITU016	90	42	100	96.91	90.59

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

Posteriormente, se procedió a categorizar la Cobertura Ponderada de los proyectos en deciles. Esto implica agrupar los proyectos en diez (10) partes iguales, cada una representando el 10% de la muestra total. Para realizar esta categorización, se utilizó la función 'quantile' de la librería Geopandas, la cual permitió calcular cada decil.

Estos deciles (puntos rojos) se muestran en conjunto con la distribución y el diagrama de caja y bigotes (boxplot) de las Coberturas Ponderadas de los proyectos nuevos de VIS.

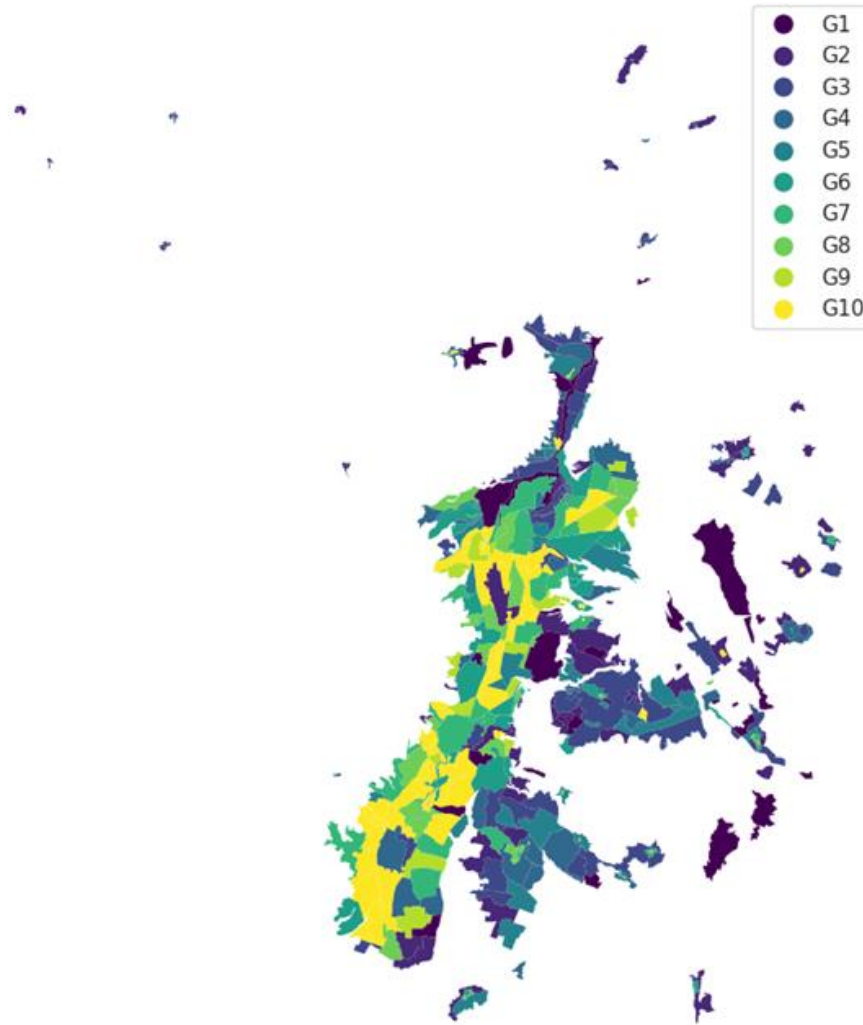
Gráfico 6. Categorización de la Cobertura Ponderada de los proyectos



Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

Finalmente, se procedió a calcular la Cobertura Ponderada en la base de datos de los PIT's, utilizando los mismos criterios y ponderaciones. Con base en los deciles mencionados, se categorizaron los PIT's y se organizaron en diez (10) grupos, donde el Grupo 1 (G1) representa los PIT's con menor Cobertura Ponderada y el Grupo 10 (G10) los PIT's con mayor Cobertura Ponderada, tal como se muestra en el siguiente gráfico:

Gráfico 7. Categorización de la Cobertura Ponderada de los proyectos



Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

- **Determinación de zonas aptos para la ejecución de proyectos nuevos de VIS**

Para la determinación de las zonas aptas para la planificación y desarrollo de proyectos nuevos de VIS se añadió un parámetro transversal, el valor del suelo, que permite excluir las zonas con menos Cobertura Ponderada. Para evaluar el valor del suelo máximo factible para el desarrollo de proyectos nuevos de VIS, se utilizó el valor de las Áreas de Intervención Valorativas Urbanas (AIVAU).

Considerando que se cuenta con las geodatabases de los proyectos nuevos de VIS y las AIVAS, se utilizó el geoproceto ‘Spatial join’ para trasladar la información del valor del suelo (en metros cuadrados) a los proyectos nuevos de VIS, con el objetivo de determinar cuál es el valor de suelo máximo factible en el que se han desarrollado este tipo de proyectos.

Posteriormente, se realizó un análisis estadístico de la distribución y diagrama de caja y bigotes (boxplot). El gráfico de distribución muestra cómo se distribuyen los proyectos nuevos de VIS en función del valor del suelo, mientras que un boxplot es una representación que nos permite detectar valores atípicos.

En este contexto, los valores atípicos son aquellos que se encuentran por encima del bigote superior del diagrama de caja y bigotes (gráfico 8). Por lo tanto, se considera que el valor del bigote superior del diagrama representa el valor de suelo máximo factible (en metros cuadrados), siendo este de \$211,75.

Gráfico 8. Valor del suelo máximo factible para el desarrollo de proyectos nuevos de VIS



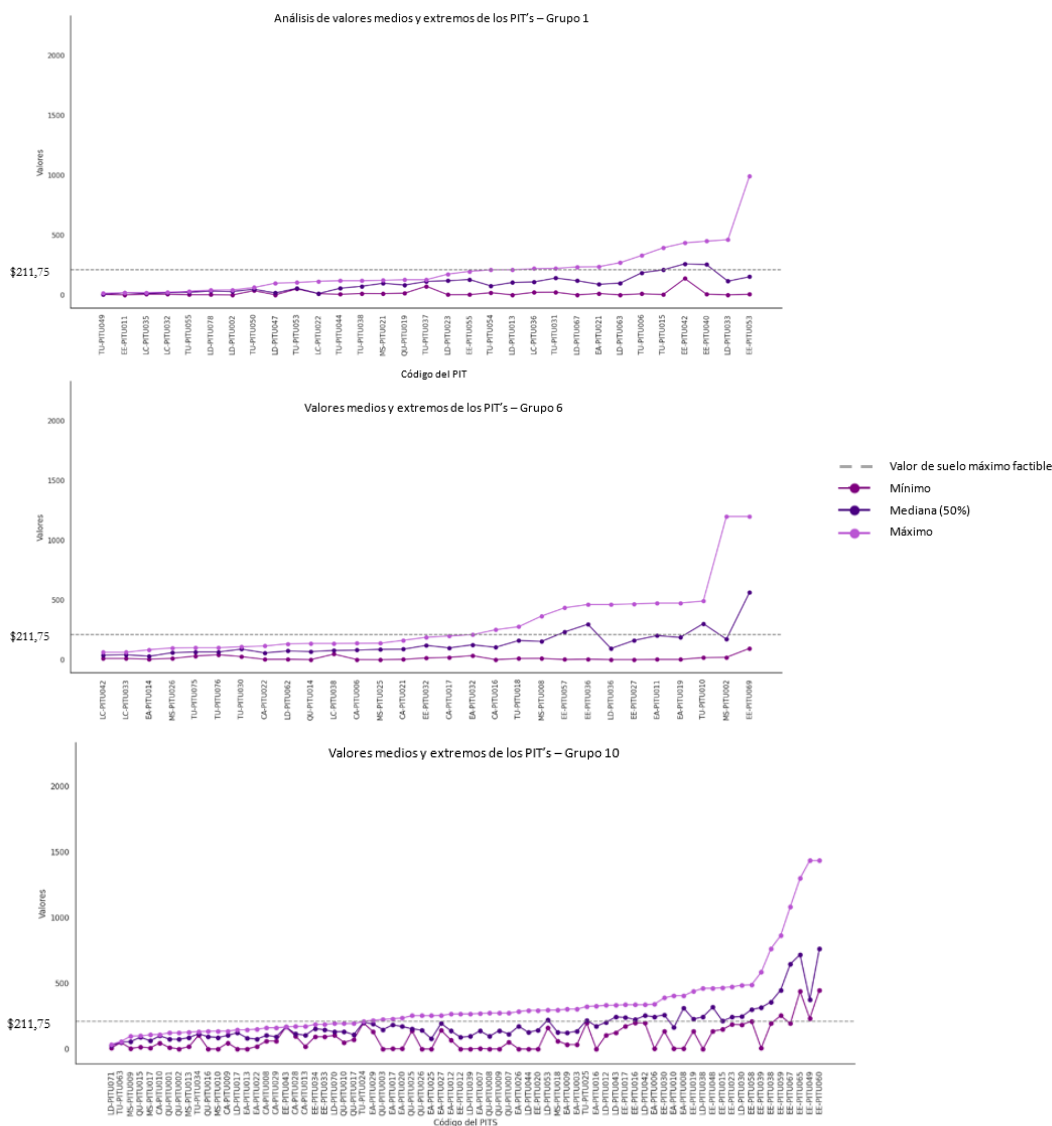
Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

Considerando que los PIT tienen mayor extensión que las AIVAU, es decir, dentro de un PIT existen varios polígonos de AIVAU, se realizó un análisis estadístico de los valores medios y extremos del valor del suelo dentro de cada PIT. Para ello, se utilizó la función de 'Geopandas' denominada 'geometry.intersects' y las funciones 'min', 'max' y 'percentile(50)' de la librería 'Numpy', para calcular el valor mínimo (el menor valor de suelo observado), máximo (el mayor valor del suelo observado) y la mediana (el valor de suelo que se encuentra en el medio de los datos ordenados de menor a mayor), respectivamente.

A continuación, se presenta el análisis de los valores medios y extremos de los grupos 1, 6 y 10, categorizados por la Cobertura Ponderada. Se observa una tendencia que indica que, a mayor provisión de sistemas públicos de soporte, mayor incremento en

el valor del suelo, lo que podría resultar en menor factibilidad para el desarrollo de proyectos nuevos de VIS. En el gráfico 9 se observa que a medida que aumenta la cobertura de sistemas públicos de soporte, también lo hace la cantidad de PIT's que superan el valor del suelo máximo factible.

Gráfico 9. Análisis de valores medios y extremos por grupo categorizado por la Cobertura Ponderada



Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

Con el objetivo de parametrizar el análisis, se procedió a evaluar, para cada grupo categorizado, el conteo de los PIT's cuyo mayor valor del suelo observado dentro del mismo no supere el valor del suelo máximo factible, y relacionarlo con el total de PIT's dentro de cada categoría.

Tabla 13. Relación entre PIT's factibles y total de PIT's por categoría

Categoría de la Cobertura Ponderada	X	Y	Relación (Y / X)
Grupo 1	31	20	0.6452
Grupo 2	49	33	0.6735
Grupo 3	48	37	0.7708
Grupo 4	41	36	0.8780
Grupo 5	33	19	0.5758
Grupo 6	29	17	0.5862
Grupo 7	31	17	0.5484
Grupo 8	30	16	0.5333
Grupo 9	15	9	0.6000
Grupo 10	74	27	0.3649

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

Donde:

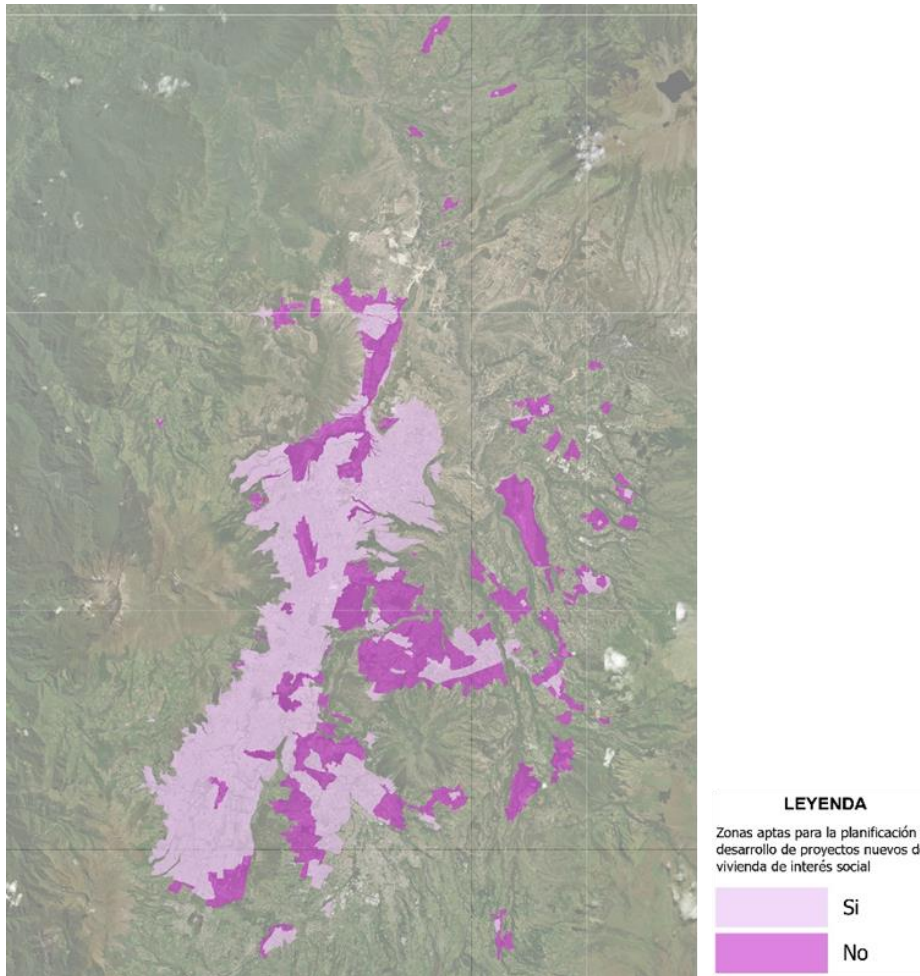
X = Total de PIT's por categoría

Y = Conteo de PIT's cuyo valor de suelo máximo es inferior al valor de suelo máximo factible para desarrollo de proyectos nuevos de VIS

En la tabla 13 se destaca que el grupo cuatro (4) es el que tiene la mayor cantidad de PIT's factibles, en comparación con el total de PIT's en cada grupo. Por lo tanto, se excluyeron los grupos 1, 2 y 3 con la finalidad de concentrar el desarrollo de proyectos nuevos de VIS en zonas mejor dotadas de sistemas públicos de soporte y que, además, resultan ser mayormente factibles, en relación al valor de suelo.

Según se observa en el gráfico 7, que presenta la 'Categorización de la Cobertura Ponderada de los proyectos', se identifica que la Cobertura Ponderada del decil 3 es del 80,29% es decir el decil mínimo con el cual se categorizó al grupo 4, por consiguiente, este valor se estableció como la Cobertura Ponderada Mínima. En otras palabras, cualquier PIT cuya Cobertura Ponderada sea inferior a este umbral no será considerado apto para la planificación y desarrollo de proyectos nuevos de VIS, tal como se muestra en el siguiente gráfico:

Gráfico 10. Zonas aptas para la planeación y desarrollo de proyectos nuevos de vivienda de interés social



Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

ii. Monitoreo y Evaluación

Con el objetivo de garantizar un monitoreo adecuado con la información disponible en el municipio del DMQ, se vinculó dicho monitoreo con las Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Edificaciones (LMU-20), de tal manera que, en la actualización de las zonas aptas para vivienda de interés social, se consideren los lugares en donde efectivamente se desarrollan VIS.

d. ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

El Plan de Uso y Gestión del Suelo contiene El Apéndice C3_3.1_01: “Estándar de edificabilidad” y el Apéndice C3_3.1_02 “Regla técnica de aplicación del estándar de edificabilidad”, que establece los parámetros específicos de edificabilidad que deben cumplir los proyectos constructivos que accedan a la edificabilidad básica y máxima en suelo de clasificación urbano y rural.

Mediante resolución Nro. AQ 007-2023 de 20 de marzo de 2023, se aprobaron las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo que se definen como 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.*”, de conformidad con el artículo 2631 del Código Municipal.

La LOOTUGS, en su artículo 43 señala que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos establecerán 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, socio-económicas y culturales del lugar.

Los estándares urbanísticos son determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de parámetros de calidad del planeamiento urbano, mientras que el Estándar de Edificabilidad y su regla técnica de aplicación son consideraciones específicas que norman el desarrollo de las edificaciones, al igual que las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Bajo estas consideraciones, los lineamientos definidos en el PUGS como estándar de edificabilidad, pasarán a formar parte del cuerpo normativo de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo (RTAU).

Adicionalmente, se realizó un análisis estadístico para cuantificar cuántos proyectos han aplicado los lineamientos del estándar de edificabilidad en el periodo de vigencia de la norma actual.

Para esto, mediante oficio Nro. STHV-2023-1648-O de 29 de noviembre de 2023, se solicitó a las entidades colaboradoras la siguiente información de la base de datos de proyectos revisados y aprobados:

1. Listado, informe de calificación y certificados de conformidad de los proyectos aprobados desde la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo (período noviembre 2022- noviembre 2023).
2. Listado, informe de calificación y certificados de conformidad de proyectos aprobados que hayan aplicado a Edificabilidad Básica.
3. Listado, informe de calificación y certificados de conformidad de proyectos aprobados que hayan aplicado a Edificabilidad Máxima.
4. Listado de Estándares de Edificabilidad aplicados en los proyectos revisados y aprobados por las Entidades Colaboradoras.

Con oficio No. 1005-ECP-DG-FC-2023 de 11 de diciembre de 2023 y oficio No. DEGDG2024005 de 04 de enero de 2024, las entidades colaboradoras remitieron el listado de proyectos que han recibido certificados de conformidad, obteniendo los siguientes datos:

Tabla 14. Número de proyectos aprobados desde noviembre del 2022

Total de proyectos aprobados desde la vigencia del PUGS	Número de proyectos nuevos		Número de proyectos ampliatorios		Número de proyectos modificatorios		Número de proyectos modificatorios - ampliatorios	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
4452	3449	78 %	233	5 %	291	6%	479	11%

Fuente: Entidades colaboradoras de proyectos, 2023

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

Tabla 15. Proyectos revisados con normativas PUGS y PUOS

Proyectos revisados con normativa PUGS		Proyectos revisados con normativa PUOS	
2577	58%	1875	42%

Fuente: Entidades colaboradoras de proyectos, 2023

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

Se identifica en la tabla 14 que el mayor número de proyectos aprobados desde la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo corresponde a proyectos nuevos.

La tabla 16 muestra que no hay una gran disparidad en la aplicación entre las normas vigentes y la anterior debido al proceso de transición, ya que se permite la aplicación de una u otra. Se observa que un alto porcentaje de proyectos aplican la norma establecida en el PUOS, teniendo estos que cumplir con la Regla Técnica de Arquitectura y Urbanismo y no con el Estándar de Edificabilidad.

Tabla 16. Proyectos con edificabilidad básica y máxima

Número de proyectos con edificabilidad básica		Número de proyectos con edificabilidad máxima	
2570	99.73 %	7	0.27 %

Fuente: Entidades colaboradoras de proyectos, 2023

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

La tabla 16 muestra que los lineamientos de edificabilidad sostenibles, aplicados para la edificabilidad máxima, se han utilizado únicamente en siete (7) proyectos, estos representan el 0.27% de los proyectos revisados con la normativa PUGS (2577) y el 0.15% del total de proyectos aprobados (4452) desde la entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelos.

El Apéndice C3_3.1_01 del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece ámbitos de aplicación para suelo de clasificación urbano y rural, cada uno con dos tipos de estándares:

1. **Para suelo de clasificación urbano:**
 - Estándares urbanos
 - Estándares de sostenibilidad urbanos
2. **Para suelo de clasificación rural:**
 - Estándares rurales
 - Estándares de sostenibilidad rurales

Estos estándares proporcionan directrices y regulaciones específicas para el desarrollo y la construcción en áreas urbanas y rurales con un enfoque de sostenibilidad.

Tabla 17. Aplicabilidad de los estándares por edificabilidad

ESTÁNDARES PARA SUELO DE CLASIFICACIÓN URBANA			
ESTÁNDARES URBANOS			
Nº	Condicionante	Básica	Máxima
1	Ancho mínimo de vía		X
2	Proyección de asoleamiento para forma de ocupación Aislada (A)		X
3	Retranqueos en fachadas laterales y posteriores para forma de ocupación pareada (B), continua (C) y a línea de fábrica (D)		X
4	Integración del retiro frontal de la planta a nivel de acera al espacio público		X
5	Fachadas activas en planta baja		X
6	Balcones y terrazas		X
7	Tratamiento de acera		X

8	Lineamientos para muros ciegos en fachadas	X	X
9	Cerramientos		X
10	Densidad habitacional		X
11	Borde de Quebrada	X	X
12	Compensación del área de ductos de evacuación por incendios		X
13	Redistribución del COS Total.	X	X
ESTÁNDARES URBANO SOSTENIBLES			
14	Zanjas de Infiltración		X
15	Porcentaje de área permeable de recarga al subsuelo		X
16	Porcentaje de agua lluvia retenida		X
17	Reutilización de agua lluvia		X
18	Eficiencia en el consumo de agua		X
19	Reutilización y tratamiento de aguas grises y negras		X
20	Eficiencia en el consumo de energía		X
21	Generación de energía in-situ		X
22	Espacios para comercios y servicios en planta a nivel de acera.		X
23	Diversidad de usos		X
24	Estacionamientos de bicicletas		X
25	Reducción del número de estacionamientos		X
26	Materiales sostenibles		X
27	Estructura		X
28	Gestión integral de residuos	X	X

29	Planes de mantenimiento		X
30	Cobertura Vegetal		X
31	Aporte a los espacios públicos de recreación		X
32	Reflectancia y absorción		X
33	Confort térmico		X
34	Confort lumínico		X
TOTAL		4	34

Fuente: Entidades colaboradoras de proyectos, 2023

Elaboración: Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial (SHOT), 2024

La tabla 17 muestra la aplicabilidad de los estándares para edificabilidad básica y máxima, en esta se puede identificar que la mayoría de estándares son aplicables para edificabilidad máxima.

En conclusión, al considerar la norma como un estándar que opera en función de la edificabilidad, se evidencia la limitación en cuanto a su capacidad para garantizar el cumplimiento de la herramienta. Por tanto, al ser directrices específicas que regulan la edificabilidad, es necesario reubicarlas dentro del marco normativo de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, lo cual no solo fortalecerá su aplicabilidad en el contexto urbano, sino que también simplificará su revisión y actualización conforme a las necesidades cambiantes de la ciudad. Además, al integrar estos estándares de edificabilidad dentro de las Reglas Técnicas, se potenciará su efectividad y pertinencia en la planificación y desarrollo urbano, promoviendo así un entorno construido más coherente y sostenible.

3.3. BANCO DE SUELO

El artículo 70 de la LOOTUGS establece al Banco de Suelo como, *“los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.”*

El Plan de Uso y Gestión del Suelo define al Banco de Suelo como un *“instrumento de regulación de mercado que 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.”*

En este contexto el Banco de Suelo se compone por los bienes inmuebles municipales de dominio privado, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en desuso o subutilizados, con el propósito de destinarlos para los fines establecidos en la planificación territorial.

Se considerarán a los bienes inmuebles que, a pesar de estar servidos por infraestructuras y sistemas públicos de soporte, no se desarrollan en la totalidad de su potencial, formarán parte del listado bienes inmuebles no edificados, de propiedad municipal, y no se tomarán en cuenta bienes inmuebles catalogados como espacio público.

Actualmente la estructura metodológica definida en el PUGS para el Banco de Suelo consta de las siguientes etapas:

1. Recopilación de la información catastral del Distrito Metropolitano de Quito
2. Depuración gráfica y criterios preliminares de selección
3. Análisis de cumplimiento de parámetros de calidad exigibles de planeamiento
4. Verificación de cumplimiento de estándares
5. Identificación y categorización de lotes de propiedad municipal en función de la evaluación de las condiciones territoriales y criterios urbanos

La mencionada estructura metodológica presentó dificultades y limitaciones en cuanto al análisis de la información, lo que se vio reflejado en los resultados finales.

En este contexto, la disposición transitoria trigésima de la ordenanza No. PMDOT-PUGS No. 001 - 2021 de 13 de Septiembre de 2021, dispone: *“En el plazo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles en coordinación con la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda presentarán para conocimiento del Concejo Metropolitano el listado de bienes inmuebles Municipales que conformarán el Banco de Suelos, en la que constarán las características de cada uno de ellos y datos de titularidad”.*

Como resultado se identificaron veinticuatro (24) bienes inmuebles para el inventario de Banco de Suelo que fueron presentados al Concejo Metropolitano mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-2373-O de 29 de junio de 2022.

Para la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo y considerando la eliminación de los estándares urbanísticos que anteriormente formaban parte de la metodología, se propone un análisis más general que considere no solo bienes inmuebles vacíos sino también los que no estén desarrollados en la totalidad de su potencial.

Para la identificación de los bienes inmuebles del inventario de Banco de Suelo, se deberá analizar lo siguiente:

- **Identificación de los bienes inmuebles vacíos:** se evaluarán bienes inmuebles de propiedad municipal y de dominio privado, no edificados; y se excluirán los bienes inmuebles categorizados como bienes de uso público de conformidad con la normativa nacional vigente.

- **Identificación de bienes inmuebles subutilizados:** para identificar bienes inmuebles subutilizados, además de los parámetros de propiedad y espacio público, se considerarán el porcentaje de área construida del bien inmueble respecto de la normativa de aprovechamiento vigente, de la siguiente manera:
 - i. En suelo urbano, cuando exista un porcentaje del 1-15% del COS PB construido, o un porcentaje del 1-10% del COS TOTAL construido.

 - ii. En suelo rural, cuando exista un porcentaje del 1-25% del COS PB construido, o un porcentaje del 1-25% del COS TOTAL construido.

 - iii. En suelo urbano o rural, cuando el bien inmueble esté en desuso, a pesar de que tenga porcentajes de construcción superiores a los establecidos en los literales precedentes.

Para el cumplimiento del mencionado proceso, la Dirección Metropolitana de Catastro y la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles deberán enviar la información de los bienes inmuebles que cumplan con las características mencionadas, los cuales pasarán por la etapa complementaria de análisis respecto a la susceptibilidad a fenómenos naturales, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, la protección y conservación ambiental y patrimonial, afectaciones, ampliaciones viales y derecho de vía; para finalmente obtener el listado de bienes inmuebles que formarán parte del Banco de Suelo.

4. CONCLUSIÓN

A través del presente informe, se ha justificado la propuesta de reforma al Plan de Uso y Gestión del Suelo, respecto de estándares urbanísticos y banco de suelo, a fin de que sea analizado por el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito.

Este informe técnico contiene el criterio de los funcionarios y de quienes lo suscriben, por lo que, la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico y sus funcionarios no son responsables sobre contenidos o decisiones que difieren o son contrarios a los criterios de esta dependencia.




5. BIBLIOGRAFÍA









- Agencia Europea de Medio Ambiente (AEMA). (2020). *The 15-minute city: A new model for sustainable urban development*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- Banco Interamericano de Desarrollo . (2012). Inter American Development Bank. Obtenido de <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/los-espacios-verdes-mejoran-la-salud/>
- Bhushan y Rai (2007). Strategic decision making: applying the analytic hierarchy Process. Disponible en: https://www.researchgate.net/publication/362349130_Strategic_Decision_Making_Applying_the_Analytic_Hierarchy_Process_Decision_Engineering
- Elmqvist, Thomas, et al. Urbanization (2013). Biodiversity and Ecosystem Services: Challenges and Opportunities, pp. 199
- European common indicators. 2008. Annex 3: Towards a local sustainability Profile, pp. 118
- Estudios Sociológicos De El Colegio De México (2012). "Estudios Sociológicos" Vol. 30, No. 90, pp. 897-914
- Linares (2013). Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad - Vol. 14 - N° 14, pp.005-030. Disponible en: <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/1159>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2016). LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO. Quito.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2018). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo: conceptos básicos. Quito.
- Organización Mundial de la Salud (2001). Clasificación Internacional del Funcionamiento, de la Discapacidad y de la Salud, pp. 30
- Óscar Newman (1996). Crear un espacio defendible, pp. 98
- Orellana, D. (2023). Infraestructura verde urbana de Quito: Su influencia en la disminución de la isla de calor. Quito.
- Rodríguez, L. (2020). ANÁLISIS DEL ÍNDICE VERDE DE LAS CIUDADES DEL ECUADOR. Guayaquil.
- Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. (2021). TOMO III COMPONENTE URBANÍSTICO - MEMORIA TÉCNICA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO. Quito.
- Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. (2021). El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). Quito.

- Saaty (1987). The Analytic Hierarchy Process – What it is and how it is used, pp. 171. Disponible en: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/0270025587904738>
- Secretaría Distrital de Planeación. (2023). Manual de Espacio Público 2023. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá. URL: <https://www.sdp.gov.co/content/manual-de-espacio-publico-2023>
- United Nations Habitat III conference (2016). HABITAT III ISSUE PAPERS, pp. 83

6. ANEXOS

- **Anexo 1:** Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0301-O de 28 de febrero de 2024.
- **Anexo 2:** Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0317-O de 29 de febrero de 2024
- **Anexo 3:** Listado de asistentes a las mesas de trabajo respecto de las propuestas normativas de estándares urbanísticos y banco de suelo.
- **Anexo 4:** Acta de Reunión 11 de enero de 2024 para el desarrollo del Estándar de previsión de suelo para vivienda de interés social.

Aprobado por:	
 <p>Firmado electrónicamente por: JOSE ADOLFO MORALES RODRIGUEZ</p> <p>Arq. José Adolfo Morales</p> <p>Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial</p>	
Revisado por:	
 <p>Firmado electrónicamente por: MARIA ALEJANDRA MOLINA RODRIGUEZ</p>	 <p>Firmado electrónicamente por: PAMELA YAMILE SANCHEZ ALBAN</p>
<p>Arq. María Alejandra Molina Rodríguez Directora Metropolitana de Desarrollo Urbanístico</p>	<p>Arq. Pamela Yamilé Sánchez Albán Jefa de la Unidad de Espacio Público</p>

 <p>Firmado electrónicamente por: CRISTINA JEANNETH PAREDES ARMIJOS</p>	 <p>Firmado electrónicamente por: FRANCISCO FABIAN DELSALTO BURNEO</p>
<p>Arq. Cristina Jeanneth Paredes Armijos Jefa de la Unidad de Vivienda</p>	<p>Arq. Francisco Fabián Delsalto Burneo Jefe de la Unidad de Regulación Urbanística</p>
<p>Elaborado por:</p>	
 <p>Firmado electrónicamente por: ANDREA VANESSA REINOSO VALAREZO</p>	 <p>Firmado electrónicamente por: JOSE SALOMON HERRERA JIMENEZ</p>
<p>Ing. Andrea Vanessa Reinoso Valarezo Servidor Municipal 13 Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico</p>	<p>Arq. José Salomón Herrera Jiménez Servidor Municipal 11 Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico</p>
 <p>Firmado electrónicamente por: JOSUE ALEJANDRO QUINTEROS PELLA</p>	 <p>Firmado electrónicamente por: JEAN PIERRE PADILLA ARIAS</p>
<p>Arq. Josue Alejandro Quinteros Pella Servidor Municipal 12 Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico</p>	<p>Arq. Jean Pierre Padilla Servidor Municipal 13 Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico</p>
 <p>Firmado electrónicamente por: JUAN FERNANDO VASCONEZ VELASCO</p>	 <p>Firmado electrónicamente por: MIZRAIM ENRIQUE TUFINO LOZA</p>
<p>Ing. Juan Fernando Vásconez Velasco Servidor Municipal 13 Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico</p>	<p>Ab. Mizraim Enrique Tufiño Loza Servidor Municipal 13 Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico</p>