EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ordenanza Metropolitana 0352, correspondiente al Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano, establece en la Disposición Transitoria Primera que, el Plan regirá hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2022. La revisión del Plan Especial se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo y Espacio Público de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio espejo; y, se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano de Quito para su aprobación, mediante ordenanza; razón por la cual la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conforme el período previsto en la disposición precitada, ha iniciado el proceso de revisión quinquenal que apunta a reforzar y mejorar los puntos críticos que dificultan la aplicación del instrumento vigente.

El análisis técnico ha permitido identificar los siguientes puntos críticos a ser ajustados, en el marco de la revisión quinquenal, que se describen a continuación:

**NUDO CRÍTICO 1: Tamaño del lote mínimo**

**NUDO CRÍTICO 2: 20% de Vivienda de Interés Social (VIS).**

**NUDO CRÍTICO 3: Operador Urbano Metropolitano Bicentenario**

**NUDO CRÍTICO 4: Sistema de reparto de Cargas y Beneficios**

**NUDO CRÍTICO 5: Proyecto Urbano Arquitectónicos Especiales.**

**NUDO CRÍTICO 1: Tamaño del lote mínimo**

Imposibilidad de tramitar permisos (LMU 10 y LMU 20) para predios y edificaciones existentes que no cumplen con las determinaciones de lotes mínimos y condiciones urbanísticas establecidas en la Ordenanza Metropolitana (OM) No. 352, para los polígonos de tratamiento urbanístico del área de transformación urbanística.

**Problema.-**

1. Para la obtención de LMU10 y LMU20 en predios situados en los polígonos de redesarrollo y de renovación, la OM 352 obliga a la conformación de lotes mínimos que requieren de procesos de integración o reestructuración parcelaria, a través de la formulación de un Proyecto Urbano Arquitectónico (PUA), sin el cual, no es posible expedir autorizaciones de habilitación o edificación de forma individual a los predios comprendidos en la unidades de gestión.
2. Esto conlleva al impedimento de obtener licencias para intervenciones constructivas que superen los 40 m2 (sí se permite la obtención de LMU simplificadas o de trabajos varios, para trabajos en superficies inferiores a 40m2) las cuales requieren obligatoriamente cumplir con las condiciones técnicas y urbanísticas de lote mínimo.
3. Los procedimientos voluntarios de unificación de lotes o vía Potestad Administrativa de Integración (PAI), parten de una estructura predial fragmentaria, caracterizada en muchos casos por predios de superficies reducidas y que contienen altos o medianos grados de consolidación bajo las formas de propiedad horizontal o de derechos y acciones.
4. El problema, por tanto, radica en: 1) la dificultad práctica y operativa de integrar lotes menudos y densos hasta alcanzar, bajo la figura de Propiedad Horizontal de los lotes integrados, las superficies mínimas de lotes exigidas por la norma y 2) la imposibilidad de acometer con tareas constructivas superiores a 40 m2 al no alcanzar los requerimientos urbanísticos exigidos por la ordenanza.
5. La combinación de estos problemas ha conducido a reclamos por parte de propietarios de predios pertenecientes a las diferentes unidades de gestión, quienes con diverso tipo de argumentos técnicos y legales, solicitan una revisión de la ordenanza en los aspectos previamente referidos.

**Análisis.-**

1. El capítulo Segundo *Planeamiento Urbanístico*, en su sección cuarta *Tratamientos Urbanísticos*, define y delimita los tratamientos urbanísticos de Nuevo Desarrollo (ND), Redesarrollo (RD), Renovación (RN) y Consolidación (CN) que estructuran las diferentes unidades de gestión del área de transformación del Plan Especial.
2. El art. 24 comprendido en esta sección, *Normas Urbanísticas para los Tratamientos Urbanísticos*, establece la regulación relativa al aprovechamiento urbanístico de ocupación y volumetría el cual, en materia de tamaño de lotes mínimos, establece los siguientes rangos para los lotes de los polígonos ND; RD y RN:
   1. **ND:** 7 sectores
      1. Lote mínimo 5000 a 10000 m2
      2. COS PB: 25%
      3. Número de Pisos: 8, 10, 12 y 16
      4. La habilitación de suelo exige al menos la ocupación del 50% del número de pisos.
   2. **RD:** 10 sectores
      1. Lote mínimo 600, 1000, 2000, 5000 y 10000 m2
      2. COS PB: 35% (lotes de 600 y 1000 m2) y 25% para los demás.
      3. Número de Pisos: de 6 a 10 pisos (lotes de 600 a 1000 m2) 25 pisos (lotes de 2000 m2) de 8 a 16 y de 20 a 30 pisos (lotes de 5000 m2) y de 10 a 12 y 16 pisos (lotes de 10000 m2)
      4. La habilitación de suelo exige al menos la ocupación del 50% del número de pisos.
   3. **RN:** 6 sectores
      1. Lote mínimo 600, 800 y 1000 m2
      2. COS PB: 35%
      3. Número de Pisos: 6, 8 y 12
      4. La habilitación de suelo exige al menos la ocupación del 50% del número de pisos.
3. El capítulo Tercero, *Estrategia de Gestión Urbanística y de Suelo*, en su sección tercera *Reestructuración de Lotes*, establece para los tratamientos de redesarrollo y de renovación los mecanismos de reestructuración voluntaria o vía Potestad Administrativa de Integración (PAI). Para el efecto, establece los procedimientos administrativos conducentes a la aprobación de la unificación predial y su posterior inscripción en el catastro.
4. La ordenanza 352 en sus artículos 47, 48, 49 y 50, detalla el procedimiento de la PAI en sus diferentes fases e intervinientes; determina el alcance de los actos administrativos de la unificación predial (el lote resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal) y su inscripción en el catastro. El art. 50, señala expresamente que *“para el desarrollo de los polígonos de nuevo desarrollo y re desarrollo, será* ***obligatorio*** *la formulación de un PUA, que implicará una planificación y propuesta de gestión conjunta* ***sin la cual no podrán expedirse autorizaciones de habilitación o construcción de forma individual a los predios incluidos dentro de dicha zona”.***
5. Por otro lado, la configuración parcelaria de las áreas donde se aplican los tres tratamientos urbanísticos, presentan las siguientes características generales:
   1. **ND:** son terrenos de grandes dimensiones, subutilizados o con usos inadecuados en relación con los objetivos de desarrollo urbanístico definidos en la ordenanza, que permiten la implementación de proyectos inmobiliarios a gran escala, de trascendencia e impacto en su entorno urbano, con potencialidad para funcionar como detonantes de redesarrollo.
   2. **RD:** son áreas con sistemas viales y de espacio público deficitario y fraccionamiento de lotes alto, disparejo o con geometrías desfavorables, que requieren de una reconfiguración de los sistemas públicos y del parcelario como condicionante para una intensificación del uso y ocupación ordenada del suelo, con calidad, equitativo y sustentable.
   3. **RN:** son áreas aptas para un intensificación del uso y ocupación del suelo sin necesidad de ampliar los sistemas de soporte o con posibilidades de adecuaciones mínimas.
6. De este análisis se deriva que el mayor desafío de aplicabilidad de la norma se focaliza en los polígonos de redesarrollo donde, el alto grado de fraccionamiento predial y la heterogeneidad y/o diversidad de los regímenes de propiedad, dificulta las tareas de unificación o integración parcelaria exigidas por la norma para acometer con la aprobación de intervenciones urbanas y arquitectónicas, conllevando la paralización de iniciativas constructivas a cargo de los propietarios que no alcanzan o no tienen interés en cumplir los estándares urbanísticos exigidos.

**NUDO CRÍTICO 2: 20% de Vivienda de Interés Social (VIS).**

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

**Problema.-**

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

**Análisis.-**

1. El capítulo tercero *Estrategia de Gestión Urbanística y de Suelo*, en su sección segunda *Normas Específicas para la Gestión*, define las estrategias urbanísticas de carácter obligatorio para la formulación de un modelo de gestión urbanística el cual, en materia de dotación de vivienda VIS para el área de transformación urbanística del plan, determina las siguientes obligaciones:
   1. Artículo 40. Normas específicas de la gestión de sectores de tratamiento de ND, numeral 3, literal b) Mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada deberá ser calificada como vivienda de interés social.
   2. Artículo 41. Normas específicas de la gestión de sectores de tratamiento de RD, numeral 4, literal b) Mínimo el 20% de la oferta de vivienda generada en terrenos iguales o mayores a 3000 m2 deberá ser calificada como vivienda de interés social.
2. Una de las restricciones que limita el emprendimiento privado y mantiene al sector Bicentenario con bajos niveles de atractividad inmobiliaria y por ende bajos niveles de transformación urbanística, se focaliza en las dificultades de sostenibilidad financiera de las operaciones inmobiliarias por la inclusión, en el mismo proyecto, de un importante porcentaje de VIS.
3. La inclusión social y económica que pretende el Plan Especial solo considera la incorporación de VIS en las iniciativas inmobiliarias y no prevé otros canales para lograr tales objetivos. Sin embargo los propósitos de inclusión pueden ser alcanzados si están disponibles mecanismos alternativos y complementarios a los de exigibilidad de VIS, que permitan al sector privado optar por una variedad de alternativas para alcanzar los estándares de inclusión.
4. Por otro lado, existen al momento proyectos de vivienda de interés social que están siendo implementados en diferentes ubicaciones del distrito, por parte de los mismos promotores que poseen iniciativas inmobiliarias dentro del área de transformación urbanística del Plan Bicentenario, lo cuales han expresado su voluntad de dotar, a cargo privado, pero en diferente localización, igual o mayor volumen de viviendas VIS exigido por la OM 352.
5. Adicionalmente, existen terrenos habilitados y adecuadamente normados para la dotación de vivienda social a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, que no han podido desarrollarse por limitaciones presupuestarias y que pueden ser activados mediante inversiones con cargo a las obligaciones derivadas de la OM 352.

**NUDO CRÍTICO 3: Operador Urbano Metropolitano Bicentenario**

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

**Problema.-**

1. El OUMB, es la entidad destinada a gestionar las operaciones urbanísticas del plan bajo las directrices de la OM 352. Para el efecto, cumple un rol de coordinación e intermediación entre el sector privado (promotores inmobiliarios), los propietarios de predios y el municipio, con la finalidad de estructurar las operaciones inmobiliarias. Esto requiere de una amplia experiencia en los aspectos técnicos, financieros y legales de estructuración de proyectos inmobiliarios de escala y complejidad, lo cual no se ha evidenciado en la capacidad instalada de la EPMHV designada por ordenanza como Operador Urbano.
2. La limitada capacidad de la actual operador se manifiesta en: la ausencia de un equipo técnico multidisciplinario y con experiencia en el nuevo modelo de gestión de suelo y estructuración de negocios; la carencia de herramientas operativas que permitan administrar la estructuración e implementación de las operaciones, la carencia de medios tecnológicos que apoyen la toma de decisiones financieras y técnicas entre otros aspectos que confluyen en una debilidad institucional para asumir el complejo proceso de transformación urbanística.
3. El OUMB no se posicionado en el mercado inmobiliario como un oferente de oportunidades o un agente técnico de concertación capaz de promover un portafolio de proyectos atractivo a los inversionistas o a los propietarios del suelo. No cuenta con una estrategia de marketing que proyecte las potencialidades de desarrollo del plan ni una imagen gerencial que incremente su credibilidad ante los agentes económicos. Así mismo, carece de un modelo de negocio que permita integrar los recursos y capitales privados a las operaciones inmobiliarias o de infraestructura previstas por el plan.

**Análisis.-**

1. El OUMB no cuenta con los recursos necesarios para liderar los procesos de trasformación urbanística:
   1. **Equipo técnico mínimo:** La STHV, en el año 2013[[1]](#footnote-1), remitió la ayuda memoria a la administración general en donde se describía el personal requerido para iniciar operaciones, en donde era necesario contar con especialistas con conocimientos en el campo técnico (arquitectura, urbanismo); jurídico, económico, geografía e ingeniería comercial.
   2. **Plan “Portafolio de negocios”:** el inicio de operaciones a su vez debería contar con un plan de intervenciones privadas y públicas como elementos detonadores de desarrollo urbano, siendo estos proyectos emblemáticos que estructuren el plan general; a más de las intervenciones públicas ya realizadas.
   3. **Marketing y posicionamiento:** en el marco de la Disposición General Cuarta, se establece la promoción de inversiones públicas y privadas como una sede gerencial, que administre un portafolio de proyectos con la finalidad de concretar un modelo de negocios atractivo para el sector público y privado.
2. La inexistencia de **alcances y de competencias**, ha resultado en una deficiente coordinación de ejecución de obras; que involucran, no solo a la consolidación del Parque Metropolitano Bicentenario sino a la operación urbana integral.
   1. La ausencia de un marco de control de la operación misma resulta una dificultad en la consolidación del plan que relacionado a la coordinación técnica de las actuaciones y obras públicas resulta en una discordancia en los esfuerzos públicos en obras. De igual manera existe una desvinculación de los entes encargados de la implementación de obras sobre el marco de sus competencias, entre ellas están las vías locales por parte de las administraciones zonales competentes.
   2. La insuficiencia en la definición de las capacidades asociativas del OUMB, propietarios sociedad civil e inversionistas privados, en el marco de la estrategia de gestión urbanística y de suelo de la Ordenanza Metropolitana No.352.
3. Dentro del marco **regulatorio y procedimental**, se precisa la claridad sobre la figura fiduciaria que opera las unidades de gestión en tratamientos urbanísticos de redesarrollo; constitución, administración de fideicomiso, entre otros; siendo el fideicomiso el principal componente del modelo de gestión de suelo de la Ordenanza Metropolitana No.352, en la consolidación del sistema de cargas y beneficios.
4. La ausencia del reglamento procedimental que viabilizaría las actuaciones del cuerpo normativo superior, que de manera generalizada no se ha implementado, ha causado una serie de retrasos e incomodidades en predios privados, tanto para modificaciones menores así como para iniciativas mayores.
5. La ausencia de la fórmula de cálculo correspondiente al valor residual del suelo del artículo 52. Beneficios del Plan, representa un limitante para la consolidación del modelo de gestión de suelo, dicho cobro debe ser viabilizado a través de la sanción de algún instrumento adicional a la ordenanza metropolitana No.352.
6. Ausencia de un marco de estímulos/incentivos relacionados al cumplimiento de los objetivos ambientales, de movilidad, urbanísticos, entre otros; que constan en la Ordenanza Metropolitana No.352

**NUDO CRÍTICO 4: Sistema de reparto de Cargas y Beneficios**

**Problema.-**

1. El sistema de reparto de cargas y beneficios no permite estimar con precisión los costos asociados a la adquisición de derechos urbanísticos, ya que la formula y método de cálculo no está explícitamente desarrollado debido a la ausencia de un modelo matemático que permita estimar con precisión los montos a pagar por los beneficios urbanísticas asociados a derechos adicionales de construcción.
2. De igual forma, no hay una clara cuantificación de las cargas urbanísticas, es decir de los costos del desarrollo urbano exigibles a los promotores o al desarrollador privado que permita identificar con claridad sus contribuciones y aportes a la consolidación de la infraestructura pública del plan.
3. Por lo tanto, el desarrollador inmobiliario tiene incertidumbre de los costos y beneficios exigidos por el plan lo cual agrega desconfianza a las estimaciones financieras y de rentabilidad de las operaciones.

**Análisis.-**

1. El artículo 51. cargas del plan especial, define los porcentajes del aporte a los costos del Plan Especial en función del ámbito del reparto, en los que están distrital, zonal y local; sin embargo se requiere de un nivel mayor de detalle en función del nivel local, en donde se establezca dicho costo en función de las cargas locales de las unidades de gestión de suelo.
2. Las cargas del plan especial y los beneficios se han calculado sobre la base normativa del mismo, en el que se incluyen los sistemas públicos de soporte como el Parque Metropolitano Bicentenario, sistema de espacio público y red verde urbana (ejes metropolitanos, zonales y locales de espacio público, ejes metropolitanos, zonales y locales de red verde urbana); y sistema vial (vías arteriales, colectoras y locales), esto se complementa con el cálculo de los beneficios de la norma por efectos de la revalorización del suelo en los diferentes sectores; en este sentido el OUM, no tiene la capacidad de efectivizar los cobros por cargas locales, ya que no existe el procedimiento ni la fórmula matemática aprobada en función del artículo 52. Beneficios del Plan Especial.

**NUDO CRÍTICO 5: Proyecto Urbano Arquitectónicos Especiales.**

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

**Problema.-**

1. El modelo de gestión de suelo, establece que el mecanismo para intervención edilicia sea viabilizado en función de las Unidades de Gestión de suelo para el anillo (2) de transformación urbana, estableciendo que el único Proyecto Urbano Arquitectónico Especial (PUAE), se encuentra predeterminado para el polígono de Equipamiento de interés general correspondiente al Centro de Convenciones Bicentenario en el anillo (1) correspondiente al Parque de la Ciudad. Por consecuencia, el mismo cuerpo normativo de la presente ordenanza, imposibilita la aplicación de iniciativas de proyectos PUAE en el área de transformación urbanística anillo (2) en todos los polígonos de los diferentes tratamientos.

**Análisis.-**

1. El artículo 36. Instrumentos de Planeación, en su literal b, establece que para aplicar el sistema de reparto de cargas y beneficios se contempla el Proyecto Urbano Arquitectónico Especial (PUAE), para el polígono asignado para el Equipamiento de Interés General.
2. El área de transformación urbanística (anillo 2) del plan, requiere incentivos que promuevan el desarrollo y la atracción inmobiliaria para implementar iniciativas de proyectos que detonen la trasformación urbanística esperada; en consecuencia, se requiere de una flexibilización de la normativa que posibilite el desencadenamiento de la transformación en función de la aplicación de proyectos PUAE en todos los tratamientos del área de transformación urbanística (anillo 2), que aporten y complementen a los lineamientos establecidos de la presente ordenanza.

En función de los puntos críticos determinados en el análisis de diagnóstico, se establece la siguiente reforma en el marco de la revisión quinquenal que apunta a la flexibilización del instrumento normativo y del modelo de gestión de suelo.

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

**CONSIDERANDO:**

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

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

Que, el Art. 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece como una de las funciones del gobierno autónomo del distrito metropolitano la de: “c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”

Que, el Art. 5 del Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), introduce en la legislación municipal diversos instrumentos de planificación urbanística y de financiamiento del desarrollo urbano, al respecto señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán los indicados instrumentos con el fin de cumplir los siguientes principios rectores:

1. La sustentabilidad;
2. La equidad territorial y justicia social;
3. La autonomía;
4. La coherencia;
5. La concordancia;
6. El derecho a la ciudad;
7. La función pública del urbanismo; y,
8. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Ibídem, sobre las implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad, se señala:

1. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes;
2. La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico;
3. El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general;
4. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo;
5. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos;

Que, el artículo 90 del COOTAD, inciso tercero establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.

Que, el artículo 01 la LOOTUGS, señala que la ley tiene por objeto fijar las reglas y principios generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, el hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Que, el artículo 5 de la Ley Orgánica Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, (en adelante LOOTUGS), establece los principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo

Que, el artículo 10 la LOOTUGS, señala que el objeto del ordenamiento territorial es: 1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio. 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio. 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación de ejecución de políticas públicas.

Que, el artículo 18 la LOOTUGS, señala que el objeto del ordenamiento territorial es: 1. La utilización racional

Que, el artículo 71 de la LOOTUGS, establece que los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando: se transforma el suelo rural en urbano; se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana; se modifican los usos del suelo; se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Que, el artículo 72 de la LOOTUGS, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo y exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan. Y señala que, con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos.

Que, el artículo 73 de la LOOTUGS, establece que los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructuras.

Que, los numerales 1, 2 y 3 del artículo 90 de la LOOTUGS, establece atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitano para el uso y gestión del suelo.

Que, los numerales 4 y 12 del artículo 5 del Código Orgánico del Ambiente (en adelante Código del Ambiente), establece que la población tiene derecho a vivir en un ambiente sano, comprendiéndose, la conservación, preservación y recuperación de los recursos hídricos, cuencas hidrográficas y caudales ecológicos asociados al ciclo hidrológico; así como la implementación de planes, programas, acciones y medidas de adaptación para aumentar la resiliencia y reducir la vulnerabilidad ambiental, social y económica frente a la variabilidad climática y a los impactos del cambio climático, así como la implementación de los mismos para mitigar sus causas.

Que, los numerales 6, 7 y 8 del artículo 27 del Código del Ambiente faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos a elaborar planes, programas y proyectos para los sistemas de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de residuos o desechos sólidos. Generar normas y procedimientos para la gestión integral de los residuos y desechos para prevenirlos, aprovecharlos o eliminarlos; y regular y controlar el manejo responsable de la fauna y arbolado urbano.

Según lo establecido en Disposición Transitoria Novena, ibídem, hasta que se apruebe la normativa técnica correspondiente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contrapongan a la LOOTUGS.

Por Resolución A010, del 31 de marzo de 2011, la Alcaldía Metropolitana del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, faculta a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la formulación de políticas públicas territoriales respecto al uso y aprovechamiento de suelo, hábitat y vivienda le asigna la misión de ejercer la rectoría de las políticas públicas metropolitanas en los ámbitos de ordenamiento territorial, hábitat y vivienda; planificar y gestionar el desarrollo territorial del DMQ.

La Ordenanza Metropolitana No. 0172, del Régimen Administrativo del Suelo, señala en el artículo 21, que forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito y que son complementarios al Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, los Planes de escala parroquial o sectorial y los Planes Especiales;

La Ordenanza Metropolitana No. 0172, del Régimen Administrativo del Suelo, establece en el artículo 25. Planes Especiales, como el instrumento de planeamiento de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece las disposiciones del Régimen Urbanístico del DMQ, es decir, regular dentro de los límites de sus circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación.

Que, el artículo 25 del Régimen Administrativo del suelo, establece que los planes especiales son los instrumentos de la administración metropolitana, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana 102 que Promueve y Regula el Sistema Metropolitano de Participación Ciudadana y control Social, establece las acciones, coordinación e intervenciones con otros niveles de gobierno acorde al ejercicio de las competencias establecidas en ordenamiento jurídico vigente.

Que, la Ordenanza Metropolitana 0041, que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Suplemento Especial del Registro Oficial No. 467 del 26 de marzo de 2015, aprueba y expide el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) y su Anexo Único, el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS), en donde se ratifica al Parque Bicentenario, como un atractor de escala Global en el DMQ, respondiendo a la política1, que establece: *“La potenciación de la conducción de la capitalidad metropolitana de Quito en el ámbito nacional e internacional, a través de una mejor proyección de su tejido productivo y empresarial y de su patrimonio natural y cultural”.*

*El Objetivo 1A, establece mejorar el atractivo de Quito como ciudad de negocios y define como meta la consolidación del desarrollo del Parque Bicentenario en el 2017*.

Que, la Ordenanza Metropolitana 0183, correspondiente a la Ordenanza Metropolitana que Regular la Concesión onerosa de Derechos en Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especial, sancionada el 12 de septiembre de 22017, establece en la Disposición Transitoria Primera establece en la Disposición Transitoria Quinta que los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales a desarrollarse en áreas o polígonos en los cuales el Municipio haya previsto planes especiales o parciales, según lo establecido en la disposición transitoria octava de la Ordenanza Metropolitana No.127, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo , sancionada el 25 de julio de 2016, deberán observar las directrices de ordenamiento territorial derivadas de dichos instrumentos.

Que, la Ordenanza Metropolitana 0352, correspondiente al Plan Especial Bicentenario, en la Disposición Transitoria Primera establece que, el Plan regirá hasta que se alcancen los objetivos y resultados establecidos, contemplándose como límite temporal el año 2022. La revisión del Plan Especial se realizará cada cinco años bajo la responsabilidad de la Dirección de Políticas y Planeamiento del Suelo y Espacio Público de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Administración Zonal Eugenio espejo; y, se someterá a consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial y del Concejo Metropolitano de Quito para su aprobación, mediante ordenanza; por este motivo la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda conforme el período previsto en la disposición precitada, ha iniciado el proceso de revisión quinquenal que apunta a reforzar y mejorar los puntos críticos que dificultan la aplicación del instrumento.

Al haberse aprobado la Ordenanza Metropolitana No.352 en el año 2013, no se contaba con la serie de instrumentación de planeamiento ni de gestión de suelo, con la que actualmente se dispone en la LOOTUGS, por tal motivo y al haber sido un plan especial “piloto”, se requiere que en esta revisión quinquenal se homologuen nombres de tratamiento urbanísticos, unidades de gestión; entre otros, acordes a la ley nacional vigente, ratificando a su vez la concordancia entre el modelo territorial y de planeación de suelo de la Ordenanza Metropolitana No.352 con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

El equipo técnico de la Dirección Metropolitana de Planeamiento y Políticas del Suelo (DMPPS), de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), con el fin de perfeccionar del instrumento normativo vigente, ha realizado un análisis técnico basado en las tres zonas de macro planificación urbanística, que son:

(1) Parque Metropolitano,

(2) Área de transformación urbanística y ;

(3) entorno urbano consolidado;

El análisis técnico apunta a mantener el objetivo general del Plan Especial y los objetivos específicos que constan en la Ord.352 conforme el horizonte de implementación del instrumento.

La transformación urbanística del anillo (2), y la implementación del Plan Especial, está fuertemente condicionada por el nivel de complejidad que atraviesa en los diferentes sectores que integran los tratamientos urbanísticos ; las variables que integran esa complejidad (complejidad entendida como el número de unidades prediales y beneficios que representa la integración parcelaria en los sectores en donde existen predios con dimensiones menores a los 200m2 y en donde se prevé que el lote mínimo sea superior en al menos 20 veces), usos de suelo ligados al antiguo aeropuerto, etc; dichas realidades de los sectores que serán reconocidas en este revisión.

Otra complejidad importante es la transformación de la imagen urbana del sector, en donde se han identificado sectores en los que el aprovechamiento del suelo es menor inclusive que el vigente en el año 2012, previo a la salida del antiguo aeropuerto ; este cambio de imagen urbana hacia una nueva ciudad en el anillo (2), supone atravesar varios procesos y años en lograr el objetivo y que no solo representa un cambio de la forma urbana ; sino que apunta a promover los procesos de escorrentía pluvial y la implementación de política pública que permita transformar a la zona, en una zona resiliente frente al cambio climático. Debido a la complejidad de la realidad de los sectores y en el marco del diagnóstico se establece como fundamental conclusión una flexibilización del instrumento, que a su vez incentive y promueva las integraciones prediales en los tratamientos urbanísticos y la creación del instrumento que permita operar al ente gestor (OUMB). La presente revisión del modelo territorial y del modelo de gestión de suelo concretará en el desencadenamiento de la transformación urbanística de las 150 hectáreas aprox., que corresponden al anillo (2), así como de la consolidación de las zonas 1 y 3.

Las acciones que se han tomado para orientar el perfeccionamiento del instrumento, son las siguientes:

1. Flexibilización de la norma vigente (tratamientos de consolidación, renovación y desarrollo)
2. Incorporación de otros instrumentos de aprovechamiento de suelo como Proyecto Urbano Arquitectónicos Especiales (PUAE) y herramientas de incremento en el número de pisos y suelo creado (tratamiento de sostenimiento).
3. Ajuste a la edificabilidad y lote mínimo de manera general en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación (disminución del lote mínimo).
4. Ajustes mínimos al uso del suelo (con el fin de implementar equipamientos de ciudad en la tipología de salud, y reconocimiento de equipamientos de tipología recreativo y deportes como parques barriales existentes).
5. Modificación de límites de polígonos de Unidades de Actuación Urbanística y definición de cargas urbanísticas en función de un equilibrio con los beneficios urbanísticos.
6. Homologación de nombre y conceptos en función de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

Con el fin de determinar las zonas que requieren un reajuste, ratificación, cambios o modificaciones en la normativa de aprovechamiento de suelo vigente, se ha realizado el análisis que se basa en las siguientes variables:

1. Localización respecto a la Centralidad ( metropolitana y sectorial)
2. Diferencia de volumen edificatorio (metros cuadrados) entre la norma 2012 (Anexo 11 - PUOS) y 2013 (Ord. No.352).
3. Tenencia predial (propiedad horizontal, unipropiedad y derechos y acciones)
4. Integración predial (Número de lotes que soportan algún tipo de reconfiguración predial debido al nuevo lote mínimo).
5. Subutilización de lotes.
6. Sistema de incentivos.

El resultado del trabajo constituye el documento que se denomina “Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No.352. del Plan Especial Bicentenario para la Consolidación del Parque de la Ciudad y el Redesarrollo de su entorno urbano, sancionada el 01 de febrero de 2013”, que complementará, modificará y será parte del Plan de Uso y Ocupación de Suelo de la ciudad.

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

EXPIDE LA SIGUIENTE

**ORDENANZA**

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

**Artículo 1.** Incorpórese a las Ordenanza Metropolitana 352 el presente artículo. Glosario de términos:

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

**Afectaciones.** Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen.

**Beneficios Urbanísticos:** se consideran como beneficios urbanísticos a las rentas y/ó utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del uso y aprovechamiento del suelo obtenidos por la asignación establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.

**Cargas Urbanísticas:** son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

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

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

**Espacio Público:** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

**Estándares urbanísticos y normas complementarias.-** son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto a los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas tanto para el espacio público y privado que se establecen para el plan especial.

**Gestión del suelo:** La gestión del suelo es 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.

**Instrumentos de Gestión de Suelo:** los instrumentos de gestión del 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.

**Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios:** Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

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

**Norma urbanística.** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

**Reajuste de terrenos.-** es el instrumento que permite intervenir la morfología urbana y la estructura predial. El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan y sus unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de cargas y beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

**Sistema de Espacio Público y Red Verde Urbana:** es el conjunto de espacios públicos y privados; naturales y artificiales; que permiten generar nuevos patrones de relación entre la naturaleza y el entorno urbano, garantizando la prestación de servicios ecosistémicos.

**Sistemas públicos de soporte.** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

**Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:**

**Tratamiento Urbanístico de Sostenimiento en suelo urbano**: se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requieren de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

**Tratamiento Urbanístico de Consolidación en suelo urbano:** se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructuras y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

**Tratamiento Urbanístico de Desarrollo en suelo urbano:** se aplican a zonas que no presentan procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamiento públicos necesarios.

**Tratamiento Urbanístico de Sostenimientos en suelo urbano:** se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica,

**Unidades de actuación urbanística:** Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

**Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE):**  el artículo 26 de la Ordenanza Metropolitana No.432 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No.172, del Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 20 de septiembre de 2013, define a los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales como instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada que podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

***Los siguientes articulados, atiende al NUDO CRÍTICO 1: Tamaño del lote mínimo***

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

**Artículo 2.-** Sustitúyase el Plano No.08 Tratamientos Urbanísticos

**Plano No. 08. Tratamientos Urbanísticos**

**Artículo 3.-** Sustitúyase el Cuadro 4 del Artículo 24, Asignación de Ocupación y edificabilidad, con el siguiente cuadro:

**Cuadro N° 4**

**Asignación de Ocupación de Suelo y Edificabilidad**

| **TRATAMIENTOS (Vigente)** | **Reforma** | **SECTOR** | **ZONIFICACIÓN (vigente)** | **Reforma** | **ALTURA MÁXIMA** | | **RETIROS MÍNIMOS (mts)** | | | **DISTANCIA ENTRE BLOQUES** | **COS PB** | **COS TOTAL** | **HABILITACIÓN DEL SUELO** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PISOS** | **METROS** | **F** | **L** | **P** | **(mts)** | **%** | **%** | **LOTE MÍN.** | **FRENTE MÍN.** |
| RENOVACION | **CONSOLIDACION** | C1 | A608-35 | A608-35 | 8 | 32 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A606-35 | A606-50 | 6 | 20 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5008-25 | A608-35 | 8 | 32 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| C2 | A5012-25 | A608-35 | 8 | 32 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5010-25 | A608-35 | 8 | 32 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A606-35 | A606-50 | 6 | 24 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| C3 | A1010-35 | A608-35 | 8 | 32 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A606-35 | A608-35 | 8 | 32 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A606-35 | A606-50 | 6 | 24 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A608-35 | A608-35 | 8 | 32 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A812-35 | A810-35 | 10 | 40 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| C4 | A1010-35 | A1010-35 | 10 | 40 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A1010-35 | A1012-35 | 12 | 48 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A810-35 | A812-35 | 12 | 48 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A606-50 | 6 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A608-35 | A608-50 | 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A606-35 | A606-50 | 6 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| C5 | A1010-35 | A1010-35 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A812-35 | A1012-35 | 12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A606-35 | A606-50 | 6 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| C6 | A606-35 | A606-50 | 6 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A608-35 | A808-35 | 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

| **TRATAMIENTOS (Vigente)** | **Reforma** | **SECTOR** | **ZONIFICACIÓN (vigente)** | **Reforma** | **ALTURA MÁXIMA** | | **RETIROS MÍNIMOS (mts)** | | | **DISTANCIA ENTRE BLOQUES** | **COS PB** | **COS TOTAL** | **HABILITACIÓN DEL SUELO** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PISOS** | **METROS** | **F** | **L** | **P** | **(mts)** | **%** | **%** | **LOTE MÍN.** | **FRENTE MÍN.** |
| NUEVO DESARROLLO | **DESARROLLO** | D1 | A10008-25 | A606-50 | 6 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A10012-25 | A608-35 | 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| D2 | A5010-25 | A2512-35 | 12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A2010-35 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| D3 | A5010-25 | A2512-35 | 12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A2010-35 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1010-35 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| D4 | A10016-25 | A2530-25 | 30 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A2525-25 | 25 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5020-25 | A2530-25 | 30 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A2525-25 | 25 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| D5 | A10016-25 | A2516-35 | 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A1006-25 | A1010-25 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| D6 | A5008-25 | A2010-35 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| D7 | A5012-25 | A2512-35 | 12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A5012-25 | A1010-35 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

| **TRATAMIENTOS (Vigente)** | **Reforma** | **SECTOR** | **ZONIFICACIÓN (vigente)** | **Reforma** | **ALTURA MÁXIMA** | | **RETIROS MÍNIMOS (mts)** | | | **DISTANCIA ENTRE BLOQUES** | **COS PB** | **COS TOTAL** | **HABILITACIÓN DEL SUELO** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PISOS** | **METROS** | **F** | **L** | **P** | **(mts)** | **%** | **%** | **LOTE MÍN.** | **FRENTE MÍN.** |
| REDESARROLLO | **RENOVACION** | RN1 | A1006-35 | A606-50 | 6 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A808-35 | 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A1008-35 | A808-35 | 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| RN2 | A1010-35 | A1014-35 | 14 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1516-35 | 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A2525-35 | A1516-35 | 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5010-25 | A1014-35 | 14 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1010-35 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5012-25 | A1014-35 | 14 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1016-35 | 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1516-35 | 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1520-35 | 20 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5016-25 | A1014-35 | 14 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1016-35 | 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1516-35 | 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1520-35 | 20 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5020-25 | A1516-35 | 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5030-25 | A1516-35 | 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| RN3 | A5010-25 | A1010-35 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1014-35 | 14 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1516-35 | 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| RN4 | A10016-25 | A1016-35 | 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A2020-25 | 20 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5020-25 | A2530-25 | 30 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A2020-25 | 20 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1016-35 | 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| RN5 | A10016-25 | A2016-35 | 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| RN6 | A1008-35 | A808-35 | 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| RN7 | A810-30 | A1012-30 | 12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A606-35 | A606-50 | 6 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| RN8 | A5010-25 | A1014-35 | 14 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1012-35 | 12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1010-35 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5016-25 | A1516-35 | 16 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5020-25 | A2020-30 | 20 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A1012-35 | 12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5030-25 | A2020-30 | 20 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A812-35 | A1014-35 | 14 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| RN9 | A5010-25 | A1012-35 | 12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A608-35 | 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A5012-25 | A1012-35 | 12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A810-35 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A810-35 | A608-35 | 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | A810-35 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**Artículo 4.-** Sustitúyase el Plano No. 7 de la Disposición General Primera, Forma de ocupación y edificabilidad del suelo, con el siguiente plano:

Plano 07**PLANO No.7. Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo.**

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

***“Artículo 3: Rangos de admisibilidad para la conformación de lotes mínimos en el área de transformación urbanística.-*** *se establecen los siguientes rangos de admisibilidad para la conformación de lotes que fueran producto de la integración parcelaria o del reajuste de terrenos, en las zonificaciones constantes en el Cuadro No.4 de la siguiente manera:*

***Cuadro No XX. Rangos de admisibilidad para la conformación de lotes mínimos***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *No.* | *Zonificación* | *Lote mínimo* | *Rango* | *(m2)* |
| *1* | *A2530-25* | *2.500* | *15%* | *250* |
| *2* | *A2525-25* |
| *3* | *A2516-25* |
| *4* | *A2512-35* |
| *5* | *A2020-25* | *2.000* | *15%* | *300* |
| *6* | *A2016-35* |
| *7* | *A2010-35* |
| *8* | *A1520-25* | *1.500* | *10%* | *225* |
| *9* | *A1516-35* |
| *10* | *A1016-35* | *1.000* | *15%* | *150* |
| *11* | *A1014-35* |
| *12* | *A1012-35* |
| *13* | *A812-35* | *800* | *15%* | *120* |
| *14* | *A810-35* |
| *15* | *A808-35* |
| *16* | *A606-35* | *600* | *10* | *60* |
| *17* | *A608-35* |

**Artículo 6.-** Incorpórese a la Ordenanza Metropolitana No. 352 el siguiente artículo:

***“Artículo 4: Aprovechamiento básico de edificabilidad.-*** *para los casos en que una propiedad no cumpla con el área de lote mínimo establecido en el mapa No. 7, Asignaciones de Ocupación y Edificabilidad, se permite un aprovechamiento básico del suelo con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad de lotes vacantes y construcciones existentes que conforman el anillo dos (2) de trasformación urbanística:*

***Lotes vacantes:***

1. *Se podrá edificar en lotes vacantes en correspondencia con las zonificaciones vigentes al año 2012, tanto para lote mínimo y forma de ocupación; sin embargo los coeficientes en planta baja para todas las zonificaciones se establecen en 50 por ciento (50%) y una altura máxima de hasta dos pisos para todos los tratamientos urbanísticos, conforme las determinaciones constantes en el Plano No. 10 de Aprovechamiento básico de edificabilidad.*

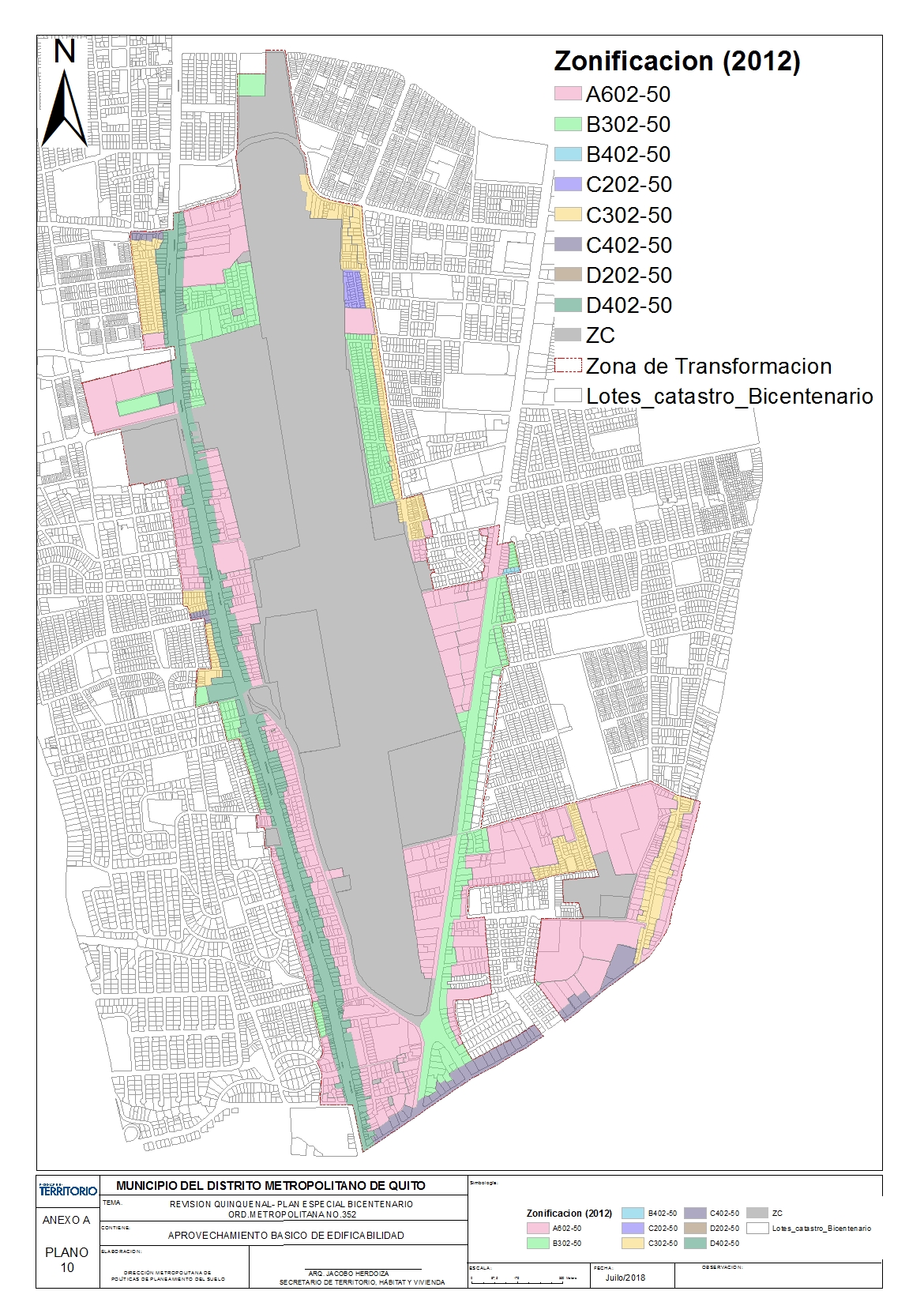
***Predios construidos:***

1. *Sobre las edificaciones existentes se podrán realizar ampliaciones de hasta un piso adicional, sin que esto signifique un cambio de la altura o COS total que regía en la asignación de zonificaciones al año 2012.*
2. *Para aquellos predios en donde existan edificaciones que hayan ocupado el coeficiente de ocupación total establecido en el año 2012, podrán realizar las siguientes acciones:*

*-Intervenciones orientadas a precautelar las condiciones físicas del conjunto arquitectónico por riesgo de deterioro, derrumbe, patologías y mejora de los espacios arquitectónicos, podrán hacerlo a través de la obtención de la Licencia constructiva LMU (20), sin que esto signifique aumentos o modificaciones a los coeficientes de ocupación del suelo, ni cambio en la fachada del conjunto.*

*-Intervenciones orientadas a un aprovechamiento diverso a la actividad inicial para la que fueron concebidas, podrán hacerlo a través de la obtención de la Licencia constructiva LMU (20) sin que esto signifique aumentos o modificaciones a los coeficientes de ocupación ni cambios en la fachada del conjunto.*

*El órgano responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda será el ente encargado de absolver consultas técnicas sobre la aplicabilidad de esta norma así como de incorporar al sistema de Regulación Metropolitana (IRM), las condiciones que se establecen en el presente artículo. Todas las intervenciones edilicias que se sujetaren a ésta norma, deberá cumplir las reglas técnicas de arquitectura conforme la ordenanza metropolitana vigente.”*

**Artículo 7.-** Incorpórese a la Disposición General Primera el Plano No. 10. de **Aprovechamiento Básico de Edificabilidad**, con el siguiente plano:

**Plano No. 10. Aprovechamiento Básico de Edificabilidad**

**NUDO CRÍTICO 4: Sistema de reparto de Cargas y Beneficios**

**Artículo 8.** Refórmese en numeral C, artículo 35. Ámbitos del reparto.-

1. *En el nivel local, entendido como el que se da al interior del área de transformación urbanística del presente Plan, se distribuirán las cargas a través de contribución de mejoras y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechso de construcción y los sistemas de reparto. En el sistema de reparto del nivel local, se establecen aportes en suelo y/ ó aportes en dinero en función del valor residual del suelo y/ó conforme el tratamiento urbanístico asignado.*

**Artículo 9.-** refórmese el Cuadro No.05 Polígonos paran el reparto de cargas y beneficios, del artículo 37 Polígonos para el reparto de cargas y beneficios, e incorpórese el anexo 10.reparto de Cy B.

**Cuadro No. 5**

**Polígonos para el reparto de cargas y beneficios**

| **TRATAMIENTOS** | **POLÍGONOS** | **DELIMITACIÓN** | **REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS** |
| --- | --- | --- | --- |
| **DESARROLLO** | D1 | Terreno perteneciente al MDMQ (patio de retención vehicular pico y placa) | A desarrollarse mediante gestión asociada o individual de propietarios, en base a un proyecto urbano arquitectónico y / ó PUAE, realizando aportes urbanísticos en las siguientes formas:  -Vivienda de interés social (VIS), vivienda de interés público (VIP); y dinero y/ó suelo en el área del plan especial; u otras áreas del MDMQ. |
| D2 | Av. La Prensa, lindero norte y oeste del área de transformación urbanística, costado norte Carlos V. |
| D3 | Av. La Prensa, costado sur Carlos V., lindero sur y oeste del área de transformación urbanística. |
| D4 | Club de Golf -- Av. Galo Plaza, calle Rafael Ramos, Parque |
| D5 | Base Aérea (parcialmente) |
| D6 | Av. Cap. Rafael Ramos, Manuel Lizarzaburo, lindero norte SECAP, Beethoven, Calle E2, calle E4. |
| D7 | Isaac Albéniz, El Morlan, El Inca, prolongación Mozart hasta Av. El Inca, (fabricas FESA, Grupo Hanaska, Coca Cola). |
| RENOVACION (RN) | RN1 | Av. La Prensa, calle Gualaquiza, Av. Amazonas (prolongación), calle N57C. | A desarrollarse mediante reajuste de terrenos con gestión asociada o individual de propietarios, en base a un proyecto urbano arquitectónico y / ó PUAE, realizando aportes urbanísticos en las siguientes formas:  -Vivienda de interés social (VIS), vivienda de interés público (VIP); y dinero y/ó suelo en el área del plan especial; u otras áreas del MDMQ. |
| RN2 | Av. La Prensa, calle Río Vuano, Av. Amazonas, calle Telégrafo I. |
| RN3 | Av. 10 de Agosto, Av. El Inca, Av. Amazonas. |
| RN4 | Av. Galo Plaza, calle Rafael Ramos, Isaac Albeniz y predios localizados en el borde oriental de la estación Multimodal Labrador. |
| RN5 | Av. Galo Plaza, calle Ramón Borja, Av. Real Audiencia (prolongación). |
| RN6 | Rafael Ramos, prolongación Pablo Paredes, Beethoven, prolongación Pablo Casals. |
| RN7 | Av. Cap. Rafael Ramos, Av. 6 de Diciembre, El Morlan, Isaac Albéniz, Manuel Lizarzaburo, prolongación de Gonzalo Zaldumbide. |
| RN8 | Av. La Prensa, límite occidental y sur del área de transformación urbanística, Cnl. Edmundo Carvajal. |
| RN9 | Lado noroccidental Parque Bicentenario, lado oriental Av. Real Audiencia, |
| **CONSOLIDACIÓN (C)** | C1 | Lado noroccidental Parque Bicentenario, lado oriental de la calle Pedro Freile, lado norte Vaca de Castro y lado sur de la prolongación Av. Fernández Salvador. | A desarrollarse mediante gestión individual y /ó asociada derivada de la asignación de la norma en base a un proyecto urbano arquitectónico y / ó PUAE, realizando aportes urbanísticos en dinero y/ó suelo en el área del plan especial; u otras áreas del MDMQ. |
| C2 | Lado norte Av. Tufiño, lado noroccidental Parque Bicentenario, lado oriental Av. Real Audiencia, lado sur Unidad Educativo Julio Matovelle. |
| C3 | Av. La Prensa, Av. Fernández Salvador (prolongación), Av. Amazonas (prolongación), sur Unidad Educativa FAE No.1 |
| C4 | Desde lado norte del límite de transformación urbana por lado oriental de la Av. Galo Plaza Lasso con límite del área de transformación urbanística, hasta la Av. El Inca. |
| C5 | Av. La Prensa, Av. El Inca, Av. 10 de Agosto, calle Telégrafo I. |
|  | C6 | Rafael Ramos, E4, Beethoven, prolongación Pablo Paredes. |

**Párrafo:** en el caso de desarrollarse un Proyecto Urbanístico Arquitectónico especial (PUAE), en el tratamiento de sostenimiento, éste procederá conforme los mecanismos e instrumentos constantes en la norma vigente.

**Artículo 10.** Refórmese el artículo 39 con el siguiente texto:

***“Artículo 39. Cambios o modificaciones en la pre delimitación de los polígonos de Unidades de Actuación Urbanística****.- Si como consecuencia de los estudios detallados que se realicen para la formulación de los proyectos urbano arquitectónicos, resulta necesario realizar cambios en la delimitación de los respectivos polígonos, o por iniciativa de los propietarios de los predios que integran las Unidades de Actuación urbanística, ésta procederá siempre que se garanticen las condiciones para el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.”*

**Artículo 11.** Refórmese el artículo 42. Ejecución de los Proyectos de Renovación, con el siguiente texto:

***“Artículo 42. Ejecución de los proyectos de***  *Renovación****.-*** *Para la ejecución de los proyectos urbano arquitectónicos propuestos en el tratamiento de renovación para cada Unidad de Actuación Urbanística, el Operador Urbano Metropolitano Bicentenario, coordinará la participación de los propietarios de terrenos, de forma voluntaria, sean estos personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectados por las acciones que prevé el Plan. aplicando las cesiones de ley.*

*Una vez aprobado el proyecto de reestructuración y en función del informe técnico de viabilidad emitido por el Operador Urbano Metropolitano, en un plazo no mayor a 15 días para su emisión, los interesados contarán con un tiempo de diez y ocho meses para presentar planos arquitectónicos aprobados.*

*caso contrario, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la entidad competente, podrá expropiar y hacerse partícipe mediante gestión pública o asociativa del proyecto, y/o aplicar instrumentos tributarios que incentiven la implementación de la normativa urbanística.*

**Artículo 12.- (OPCIÓN 1)** Elimínense los Artículos No. 47. Potestad administrativa de integración o uniﬁcación de lotes y No. 48. Procedimiento, de la Ordenanza Metropolitana No. 352 que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del parque de la ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano.

**Artículo 12.- (OPCIÓN 2)** Sustitúyase el Artículo No. 47. Potestad administrativa de integración o uniﬁcación de lotes, por el siguiente texto:

***“Articulo 47. Potestad administrativa de integración o uniﬁcación de lotes.*** *Para los casos en que existan predios que, dentro de las Unidades de Actuación Urbanística con el tratamiento de renovación****,*** *no aceptaren de forma voluntaria su vinculación a la reestructuración de lotes, la Administración Metropolitana ejercerá la facultad de potestad administrativa de integración o unificación de lotes.*

Se autoriza al señor Alcalde o su delegado, en este caso *el Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB),* a través de su máxima autoridad para definir, aprobar y ejercer la potestad administrativa de integración de lotes para las Unidades de Actuación Urbanística definidas en el Plano No 9, de acuerdo con los criterios y determinaciones de la presente ordenanza, *siempre y cuando se cumpla primero, lo establecido en el artículo 48.*

***“Articulo 48. Procedimiento.-*** *El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes se regirá por el siguiente procedimiento”:*

1. *El Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB), haya recibido un oficio de manifiesto voluntario del 90% de copropietarios que integran una Unidad de Actuación urbanística, y que juntos sumen al menos el 80% de área expresada en metros cuadrados requerida para la conformación del lote mínimo de la UAU.*
2. *Aviso certificado por el Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB), al propietario en rechazo, sobre el deseo de la unificación predial por parte de los coparticipes de la Unidad de Actuación Urbanística (UAU) hasta en dos ocasiones sobre las intenciones de transformación de la UAU.*
3. El o los interesados presentarán a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda el proyecto de reestructuración de lotes, con la debida información para la identificación catastral, la propuesta de proyecto urbano arquitectónico a ser desarrollado; y que este garanticen las cargas y beneficios entre los propietarios aplicable al proyecto a desarrollar, incluyendo los predios que no han aceptado voluntariamente su vinculación.
4. EL *OUMB,* realizará una convocatoria a los propietarios de la UAU, para presentar el proyecto y buscar su vinculación voluntaria mediante asociación al proyecto y/ó venta del terreno. Para este proceso tendrá un tiempo de seis meses a partir de la convocatoria. En caso de no lograrse, procederá a realizar la unificación parcelaria de oficio, la cual será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos. Contra ésta procederán los recursos de Ley.
5. Una vez en firme procederá a la inscripción en el catastro y no se podrán obtener permisos de habilitación o edificación, de licenciamiento de actividad económica u otras, de manera individual a los predios originarios.

**Artículo 13.-** Sustitúyase el Artículo No. 50. Formulación de proyectos urbano-arquitectónicos para las unidades de gestión, por el siguiente texto:

***“Artículo 50.- Expedición de Autorizaciones de Habilitación o Construcción.-*** *Para los polígonos con tratamientos de Desarrollo, Renovación y Consolidación, se concederá la expedición de autorizaciones de habilitación o construcción siempre que las Unidades de Actuación Urbanística o lotes individuales cumplan con la conformación de lotes mínimos establecido en las zonificaciones del Cuadro No. 4 y del plano No. 7 y /ò rangos de admisibilidad del presente instrumento o en su defecto hayan aprobado a través de PUAE”.*

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

*“****Artículo 10.- Sistema de Incentivos para las propiedades que no alcancen el lote mínimo establecido.-*** *con la finalidad de promover la transformación urbanística del anillo dos (2), del Plan Especial, se establecen los siguientes incentivos y* ***penalizaciones*** *para las propiedades que no cumplan con el lote mínimo establecido en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación:*

1. *Para las propiedades que hayan logrado una integración voluntaria de predios sin alcanzar el lote mínimo establecido para cada tratamiento urbanístico, se asignará los derechos urbanísticos según los siguientes parámetros:*
   1. *Si la integración parcelaria se establece en un rango de entre el 70% y 80% del área correspondiente al lote mínimo establecido en el Cuadro 04, se le asignará el derecho al 80% de la capacidad constructiva establecida en cada zonificación, expresada en número de pisos permitidos.*
   2. *Si la integración parcelaria supera el 80% del área correspondiente al lote mínimo establecido en el Cuadro 04, pero aun así se mantiene por debajo del rango de admisibilidad para la conformación de lotes mínimos de cada zonificación, se le asignará el derecho al 85% de la capacidad constructiva expresada en número de pisos permitidos.*

*En los casos en donde la unificación parcelaria llegare a ser integrada por la totalidad de propietarios de las Unidades de Actuación urbanística, se establecen los siguientes incentivos:*

1. *En Unidades de Actuación urbanística en donde el lote mínimo, sea conformado por dos a tres propietarios de terrenos, se adicionarán 1 pisos de altura por sobre lo establecido en la zonificación; y la repartición de usos de suelo al interior del proyecto urbano arquitectónico será libre en función del uso de suelo principal establecido en el artículo 28. Usos de Suelo.*
2. *En Unidades de Actuación urbanística en donde el lote mínimo, sea conformado por cuatro o cinco propietarios de terrenos, se adicionarán 2 pisos de altura por sobre lo establecido en la zonificación; y la repartición de usos de suelo al interior del proyecto urbano arquitectónico será libre en función del uso de suelo principal establecido en el artículo 28. Usos de Suelo.*
3. *En Unidades de Actuación urbanística en donde el lote mínimo, sea conformado por cinco a más propietarios de terrenos, se adicionarán 3 pisos de altura por sobre lo establecido en la zonificación; y la repartición de usos de suelo al interior del proyecto urbano arquitectónico será libre en función del uso de suelo principal establecido en el artículo 28. Usos de Suelo.*

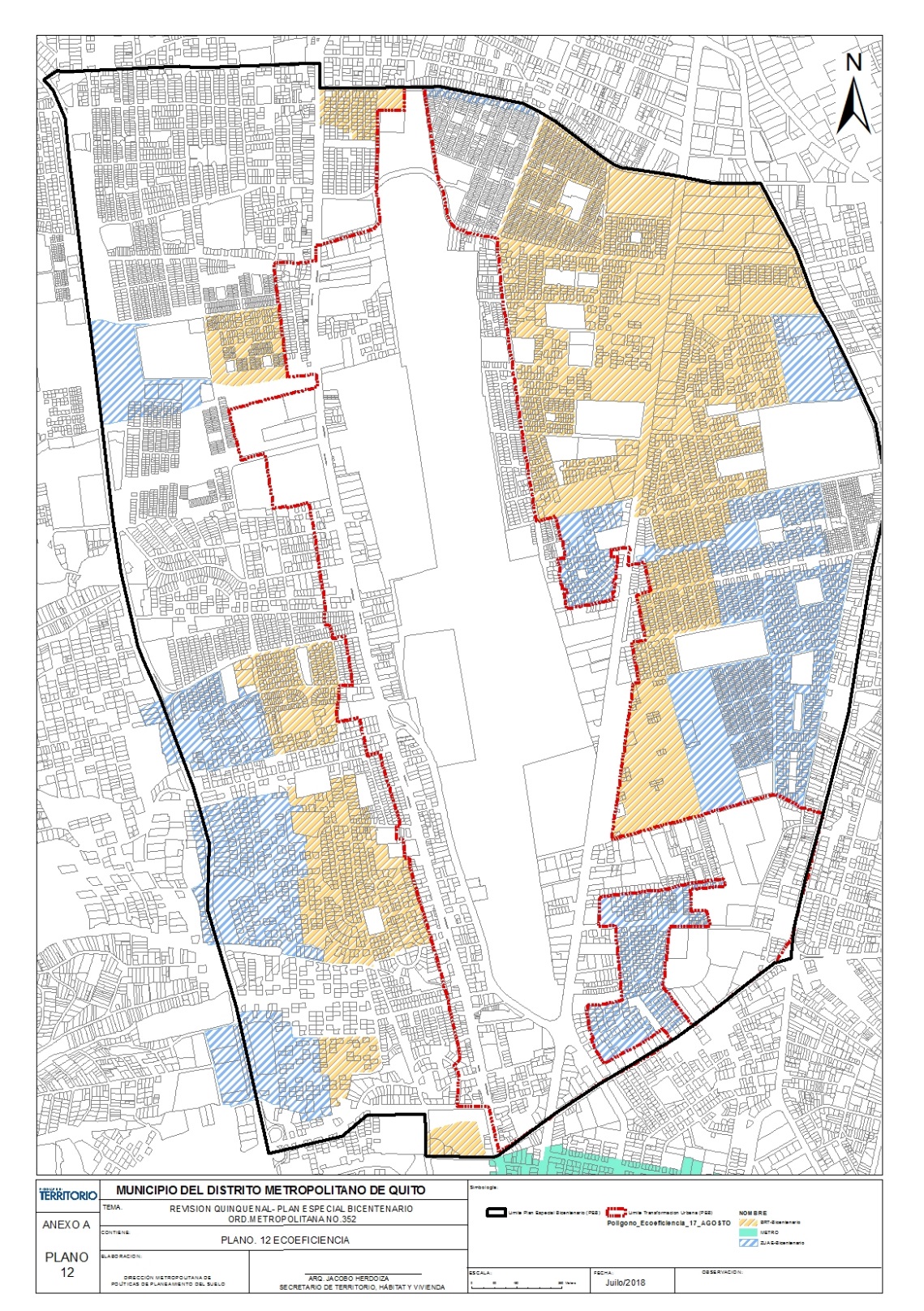
*Como incentivo complementario para todos los casos casos en donde la unificación parcelaria, llegare a ser integrada por la totalidad de propietarios de las Unidades de Actuación urbanística, esta unidad integrada, no será objeto de cobro por efectos del valor residual del suelo.*

***Temporalidad de Desarrollo:***

1. *Para los proyectos que se aprueben y ejecuten dentro de los 3 primeros años después de sancionada la presente Ordenanza, tendrán una rebaja del 50% del Impuesto predial, hasta el año en el que se produzca la transferencia de dominio de los predio, conforme las determinaciones de la ordenanza metropolitana vigente.*
2. *Para los proyectos que se aprueben y ejecuten dentro de los 5 primeros años después de sancionada la presente Ordenanza, que contengan viviendas de interés social y viviendas de interés público, tendrán una reducción del cien por ciento sobre el impuesto predial generado durante el bienio 2018-2019, conforme las determinaciones de la ordenanza metropolitana vigente.*

**Artículo 15.-** Incorpórese el siguiente artículo:

***“Artículo XX.- Sistema de incentivos en el tratamiento de sostenimiento****.- los propietarios de predios localizados en el anillo (3) del plan especial Bicentenario podrán acogerse a la herramienta del Incremento de Número de Pisos por Suelo Creado por sobre lo establecidos en el PUOS vigente, en el Distrito Metropolitano, conforme los polígonos establecidos en el Plano No.11 Ecoeficiencia y suelo creado en el anillo (3), Plan Especial Bicentenario.”*

**Artículo 16.-** Incorpórese a la Disposición General Primera el Plano No. 11. de *Ecoeficiencia y suelo creado en el Plan Especial Bicentenario.”* con el siguiente:

**Plano No. 11. Ecoeficiencia y suelo creado en el Plan Especial Bicentenario**

***Los siguientes articulados, atienden al NUDO CRÍTICO 2: Vivienda de Interés Social (VIS).***

**Artículo 17.**- Sustitúyase el literal b, numeral 4 del Artículo No. 40, por el siguiente texto:

1. *“De la oferta de vivienda generada en nuevos proyectos urbano arquitectónicos, un porcentaje deberá ser calificada como vivienda de interés social (VIS) según los siguientes parámetros de localización para la dotación de dicha vivienda:*
   1. *En el caso de que la vivienda calificada como VIS se localizare dentro del predio del nuevo proyecto urbano arquitectónico, el porcentaje de dotación será del 5% de la vivienda generada.*
   2. *En el caso de que la vivienda calificada como VIS se localizare fuera del predio del nuevo proyecto urbano arquitectónico pero dentro del área de transformación urbanística (anillo 2) del plan, el porcentaje de dotación será del 10% de la vivienda generada.*
   3. *En el caso de que la vivienda calificada como VIS se localizare fuera del predio del nuevo proyecto urbano arquitectónico pero dentro del área de sostenimiento (anillo 3), el porcentaje de dotación será del 20% de la vivienda generada.*
   4. *En el caso de que la vivienda calificada como VIS se localizare fuera del área del plan pero dentro del área urbana consolidada de la meseta central de Quito, el porcentaje de dotación será del 35% de la vivienda generada.*

**Artículo 18.**- Sustitúyase el literal b, numeral 3 del Artículo No. 41, por el siguiente texto:

1. *“De la oferta de vivienda generada en nuevos proyectos urbano arquitectónicos, un porcentaje deberá ser calificada como vivienda de interés social (VIS) según los siguientes parámetros de localización para la dotación de dicha vivienda:*
   1. *En el caso de que la vivienda calificada como VIS se localizare dentro del predio del nuevo proyecto urbano arquitectónico, el porcentaje de dotación será del 5% de la vivienda generada.*
   2. *En el caso de que la vivienda calificada como VIS se localizare fuera del predio del nuevo proyecto urbano arquitectónico pero dentro del área de transformación urbanística (anillo 2) del plan, el porcentaje de dotación será del 10% de la vivienda generada.*
   3. *En el caso de que la vivienda calificada como VIS se localizare fuera del predio del nuevo proyecto urbano arquitectónico pero dentro del área de sostenimiento (anillo 3), el porcentaje de dotación será del 20% de la vivienda generada.*
   4. *En el caso de que la vivienda calificada como VIS se localizare fuera del área del plan pero dentro del área urbana consolidada de la meseta central de Quito, el porcentaje de dotación será del 35% de la vivienda generada.*

***Los siguientes articulados, atienden al NUDO CRÍTICO 3: Operador Urbano Metropolitano Bicentenario***

**Artículo 19.**- incorpórese la siguiente fórmula de cálculo al artículo 52, beneficios del plan:

**CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO**

**Precio residual del suelo.-** *se entiende por precio residual del suelo, al resultado de un cálculo inverso estimado aplicado al valor del producto inmobiliario en el mercado al que se le resta los costos de construcción y urbanización, utilidades y demás costos secundarios.*

**Fórmula del Precio Residual del suelo.-** en función de lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitano No.352, se establece la siguiente fórmula para el cálculo del precio residual del suelo:

PRS= [(VPI - (Cs+ Cc + C.urb + C/otros+ C ( util.))]

En donde:

1. VPI= valor del producto inmobiliario;
2. Cs= costo del suelo;
3. Cc=costo de construcción;
4. Curb= costo de urbanización;
5. C(otros)= costos /otros;
6. C(util.)= costo de utilidades/ rentas.

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

*Para éste fin, el Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB), realizará un monitoreo constante del mercado inmobiliario; teniendo en consideración lo siguiente:*

1. *Perspectiva de los promotores inmobiliarios reflejado en la producción de proyectos nuevos para oferta inmobiliaria.*
2. *La oferta nueva, recoge la información sobre los proyectos inmobiliarios de productos nuevos que generan los promotores y constructores en la ciudad, y que se refleja en la oferta disponible en cada sector.*
3. *La información se recopilará a través de un trabajo de campo por proceso de “barrido”, para sectores de la ciudad, así como información proveniente de bases de datos de agentes vendedores, revistas inmobiliarias, páginas web u otros; con una periodicidad anual; y, recomendablemente, con intervalos de 6 meses para vivienda (casas y departamentos), oficinas, locales comerciales, conforme el comportamiento de oferta. Esta información deberá ser almacenada en bases datos de información inherente a diversos sistemas de software.*

***Costo del suelo (Cs).-*** *con la finalidad de estimar el costo en términos monetarios, del suelo de los predios, se establece la siguiente fórmula:*

***Cs=*** *[área del lote (m2)\*AIVAU]*

*En donde:*

***(AIVAU )=*** *Área de intervención valorativa en suelo urbano, conforme la norma técnica vigente que corresponde al Valor del Suelo bianual.*

***Costo de construcción (Cc).****- se establece la siguiente fórmula:*

***Cc=*** *[AUV\*( TC($/m2)]*

*En donde:*

***AUV****= Es el área de edificación máxima expresada en metros cuadrados, equivalente al coeficiente de ocupación total.*

***TC(Tipología constructiva)=*** *es el valor por metro cuadrado de una determinada tipología constructiva expresada en dólares, conforme la categoría de acabados exteriores utilizados por proyecto, conforme las determinaciones de la ordenanza metropolitana vigente.*

***Costo de urbanización (C.urb).-*** *se establece la siguiente fórmula:*

***C.urb=*** *[área del lote (m2)\* CEO (usd/m2))*

*En donde:*

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

***Costos /Otros (C(Otros)).-*** *se establece en función del valor destinado para costos de publicidad, procedimientos, gastos administrativos entre otros; en los que pudiera incurrir un proyecto.*

*Para efectos del cálculo por éste ítem, se estima un 10% de la totalidad del monto asignado por costos de inversión por proyecto; en donde se consideran costos de inversión a la suma de los costos de suelo, construcción y el costo de urbanización.*

***Costos de utilidades/rentas (C (útil.)).-*** *se establece en función del valor monetario destinado al margen de ganancia por proyecto, y corresponde a un 30 % de la totalidad del monto asignado por costos directos; en donde los costos directos viene del resultado de la suma de cosos de suelo, costo de construcción, urbanización y Costos/Otros (C(Otros).*

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

***Dónde:***

***PRS= PRF-PRA***

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

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

***Porcentaje de participación: (en función del análisis realizado en Excel).*** *La entidad encargada del cálculo en función de la fórmula, así como del cobro será, el Operador Urano Metropolitano Bicentenario (OUMB).*

**Los siguientes articulados, atienden al NUDO CRÍTICO 5: Proyecto Urbano Arquitectónicos Especiales.**

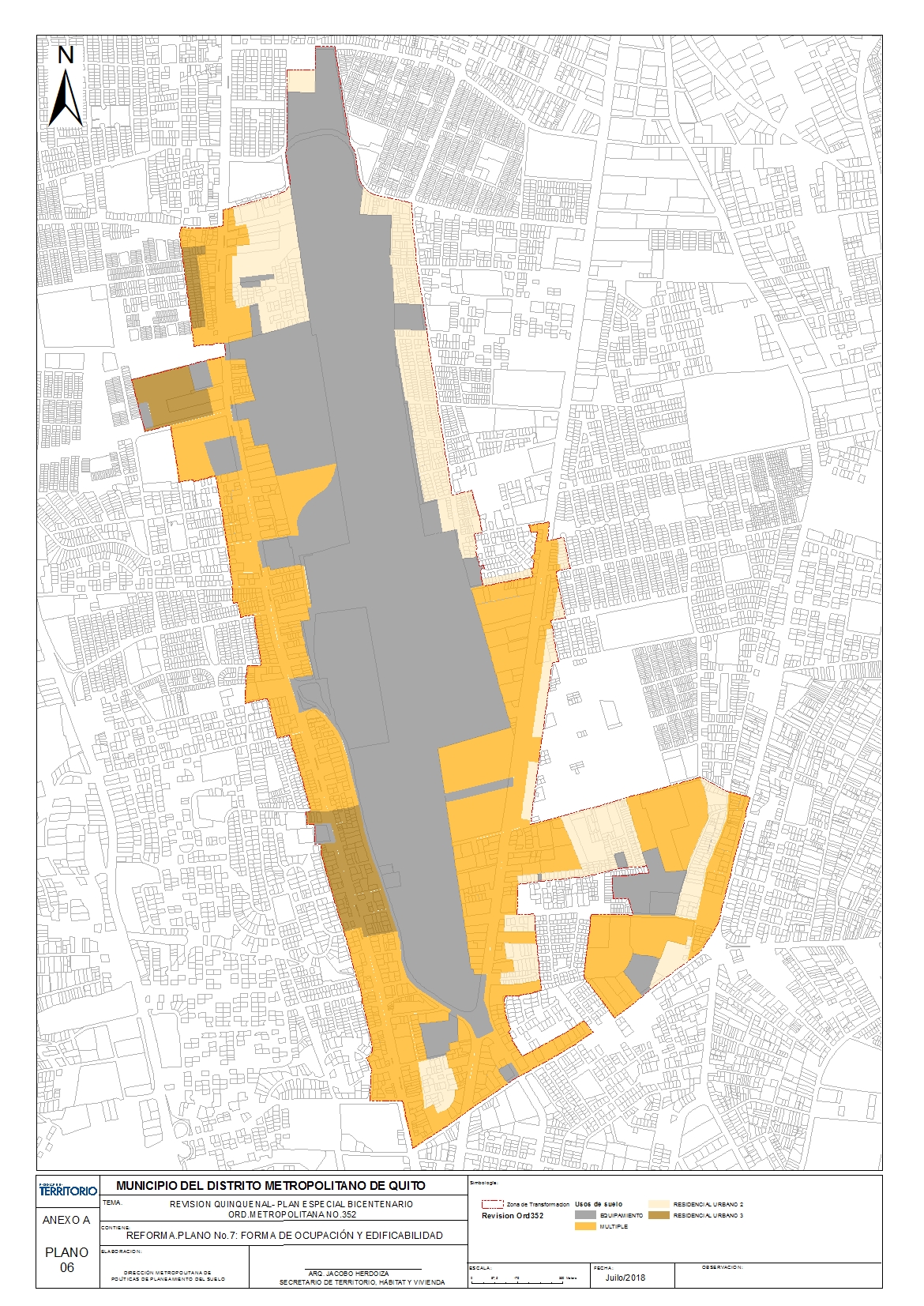
**Artículo 20.-** Incorpórese a la Ordenanza Metropolitana No. 352 un artículo con el siguiente texto:

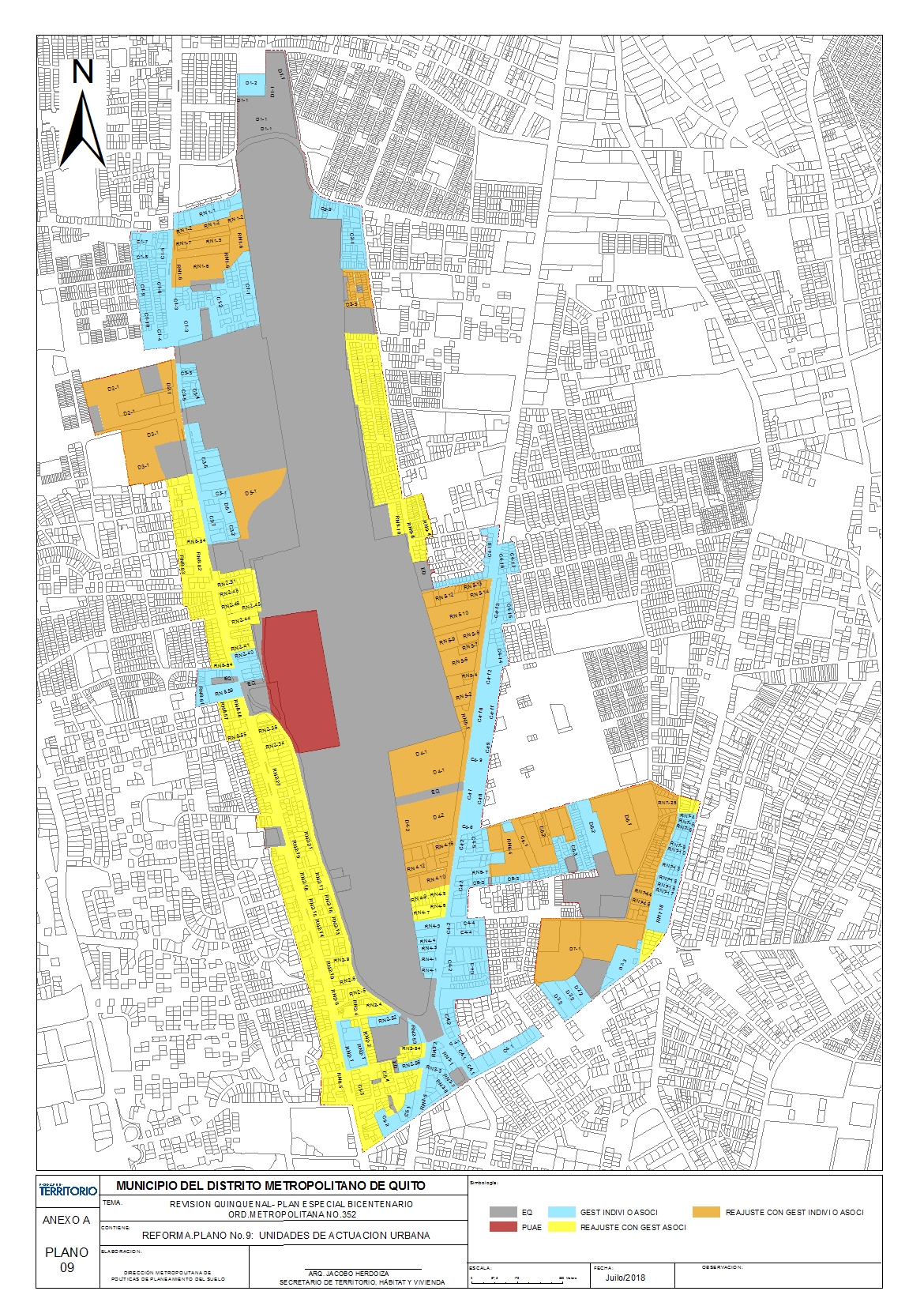
***“Artículo 18.- Implementación de PUAES en el Plan Especial Bicentenario.-*** *se podrán implementar Proyecto Urbanístico Arquitectónicos Especiales (PUAE), en el área del Plan Especial Bicentenario, Plano No.01; siempre y cuando se constituyan en un aporte urbanístico por sobre los parámetros establecidos para los tratamientos urbanísticos de este instrumento. De igual manera se cumplirán con las obligaciones definidas como cargas urbanísticas en el marco de las determinaciones del Anexo 10. Los valores por concepto de concesión onerosa de derechos por efectos del PUAE, serán calculados en función de la fórmula de cálculo por valor residual del suelo y serán destinados para la consolidación de los sistemas públicos de soporte del área del Plan Especial Bicentenario.”*

**Artículo 21.-** Eliminar el artículo 54, porcentajes de participación de los polígonos en los costos totales de las cargas generales.

**Artículo 22.- A**ñádase y modifíquese lo siguiente, en las Disposiciones Generales de la Ordenanza Metropolitana No. 352:

***Disposición General Primera.*-** *los planos 6 de Usos de Suelo; 7 de la Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, 8 de Tratamientos Urbanísticos, 9 de Unidades de Gestión y PUAE , se añade 10 de Aprovechamiento básico de edificabilidad; y, 10 Ecoeficiencia y suelo creado en el anillo (3), Plan Especial Bicentenario.*

**Plano No. 06. Usos de Suelo**

**Plano No. 09 de Unidades de Gestión y PUAE**

***Disposición General Cuarta.*-** *La designación del Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB) podrá ser adjudicada a cualquier entidad pública o mixta que sea previamente calificada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito,* en esta función deberá asumir las siguientes obligaciones:

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

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

***Disposición General Sexta.*-** *El predio que compone el Parque de la Ciudad, podrá ser sujeto de cambio de categoría de bien municipal de dominio público, una vez que se cumpla lo determinado en la Ordenanza Metropolitana No. 3535.*

**Artículo 23.-** Modifíquese e Incorpórese lo siguiente, en las Disposiciones Transitorias de la Ordenanza Metropolitana No. 352:

*“****Disposición Transitoria Cuarta.”-*** La EPMMOP debe presentar en un plazo de 12 meses a partir de la sanción de esta ordenanza, los diseños definitivos para el sistema vial arterial, colector y vías con dimensiones superiores a 12.00m de ancho y las intersecciones entre los nuevos recorridos transversales y las vías arteriales y colectoras existentes en el área del Plan.

*“****Disposición Transitoria Quinta.”-*** La EPMAAPS debe presentar en un plazo de 10 meses a partir de la sanción de esta ordenanza, la planificación a mediano plazo para la reposición de redes de agua vetustas en el área del plan, así como las medidas a tomarse para la implementación de estrategias de diseño urbano sensible al agua en los anillos (1) y (2).

*“****Disposición Transitoria Octava”.-*** *la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda en un plazo de 180 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, establecerá el procedimiento, parámetros de calificación y establecerá el reglamento procedimental que permita entrar en operación al ente gestor, con el fin de asignar a la entidad que asumirá el cargo de Operador Urbano Metropolitano Bicentenario, los cuales serán presentados ante la Comisión de Uso del Suelo previa aprobación del Concejo Metropolitano.*

*“****Disposición Transitoria Novena”.-*** *La Dirección Metropolitana Tributaria en coordinación con la STHV, en un plazo de 60 días, el procedimiento y los mecanismos de cobro por efectos del valor residual del suelo y establecerá los requisitos adicionales o metodología de aplicación de las deducciones, conforme lo dispuesto en el artículo 503 del COOTAD para el sistema de incentivos del plan especial Bicentenario.*

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

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

***HASTA AQUÍ LOS AJUSTES A LOS PUNTOS CRÍTICOS***

***Ajustes Complementarios:***

**Artículo 10.** Refórmese el artículo 26. Compatibilidad de Usos de Suelo, con el siguiente texto:

***“Artículo 26. Compatibilidades de Usos de Suelo.-*** *Para establecer la compatibilidad de usos de suelo se aplicará lo establecido en los literales a) b) y c) del artículo 9 de ésta ordenanza. Regirán determinaciones específicas para los sectores de tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación determinados en el Anexo No.06. La compatibilidad de usos de suelo se deberá obtener en la oficina del Operador Urbano Metropolitano Bicentenario (OUMB), a través del correspondiente informe técnico En el Sistema de Regulación metropolitana (IRM), se deberá hacer visible esta condición. Para aquellas actividades económicas que resultaren con uso de suelo incompatible podrán renovar su licencia (LUAE), hasta en una vez más por un período de tres años.*

**Artículo 28.- Imagen urbana, hábitat sustentable y de calidad** Se establecen los siguientes parámetros para el diseño urbano-arquitectónico de los conjuntos y edificaciones, en función de consolidar una imagen urbana contemporánea y sobria, diversa en la unidad, y de generar un hábitat urbano sustentable con espacios colectivos públicos y privados de calidad que brinden el óptimo confort para sus habitantes y usuarios.

Para ello se deben mantener en toda el área del plan las siguientes características urbano-arquitectónicas, definidas en función de los tratamientos urbanísticos:

1. En todas las edificaciones habrá fachadas, tanto hacia los espacios públicos como hacia los interiores de la manzana.
2. Debe diferenciarse el tratamiento de fachada a partir de variaciones en cada unidad de copropiedad e interrumpirse en los accesos vehiculares o peatonales.
3. Se prohíbe el uso de materiales reflectivos en las fachadas, a excepción del vidrio, el mismo que deberá demostrar en sus especificaciones técnicas porcentajes de reflectancia y/ ó absortancia de al menos el 50%.
4. Se permite el uso de máximo cinco tipos de materiales diferentes por fachada.
5. Volados, balcones y molduras.- No se permitirá la construcción de volados. Los balcones, molduras y salientes no podrán sobresalir de la línea de retiro definida.
6. Todas las edificaciones, tendrán como remate terrazas horizontales verdes como superficie predominante (mayor al 70%).
7. Todas las edificaciones con frente hacia los ejes de espacio público y red verde urbana y los parques lineales identificados en el plano No. 5, tendrán fachadas verdes con un mínimo del 15% del total de la superficie de fachada.
8. Está prohibido orientar o emplazar los patios posteriores, culatas o similares hacia las avenidas.

En el anexo 7 se detallan los parámetros específicos de diseño para los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación. En la respectiva memoria técnica de los proyectos arquitecticos, se indicarán las especificaciones técnicas de materiales y equipos a utilizarse en función de parámetros

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

Las playas de estacionamiento que se localicen a nivel de superficie serán arborizadas perimetralmente.

Los estacionamientos para el tratamiento sostenimiento se deberán implantar conforme la norma técnica vigente.

***Estacionamiento de bicicletas- .-*** *En los tratamientos urbanísticos de renovación, consolidación y desarrollo se implementarán al menos un puesto de bicicletas cada diez unidades de vivienda los cuales estarán localizados en correspondencia con los ejes determinados como de espacio público y red verde urbana constantes en el plan No.5.* y preferentemente serán de acceso público.

El dimensionamiento, localización y organización funcional de los estacionamientos vehiculares fuera de la vía pública para usos de comercio y servicios, se sujetan a lo dispuesto en el Código Municipal vigente.

1. Fuente: Ayuda Memoria (Taller realizado en la Administración general del MDMQ-Julio/2013). [↑](#footnote-ref-1)