

LIBRO IV

DEL EJE TERRITORIAL

LIBRO IV.1

DEL USO DE SUELO

TÍTULO I

DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

SECCIÓN I

OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN

Art. 2260.- Objeto.- Las disposiciones de este Título tienen por objeto establecer el Régimen Administrativo del Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito (también denominado Régimen Administrativo del Suelo), y la competencia exclusiva, privativa y prevalente, en el uso, ordenación, ocupación, habilitación, edificabilidad, control y gestión del suelo, aprovechamiento constructivo en subsuelo y espacio aéreo, del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, que excluye aquellas competencias exclusivas del gobierno central, a través de las herramientas e instrumentos de planificación, planeamiento y gestión del suelo; además, de establecer los conceptos y herramientas procedimentales y administrativas para la aplicación de la normativa urbanística en los procesos de planificación, gestión y control del suelo dentro de la circunscripción del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2261.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones de este régimen serán aplicables a todo ejercicio de planificación y ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades respecto del suelo que sean realizados por personas naturales o jurídicas; o entes públicos, privados o mixtos en el ámbito de sus competencias y atribuciones en el Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2262.- Fines del Régimen Administrativo del Suelo.- Son fines del Régimen Administrativo del Suelo:

1. Definir los conceptos, instrumentos y procedimientos relativos al ordenamiento territorial, planificación, planeamiento urbanístico, gestión y control del suelo que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo con un enfoque basado en el derecho a la ciudad, en la gestión democrática de esta, priorizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad y el bien común sobre el individual.
2. Promover el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, que favorezca el cumplimiento de los derechos a la ciudad, a un hábitat seguro y saludable, a la vivienda, a la naturaleza y a vivir en un medio ambiente sano, ecológicamente equilibrado y libre de contaminación.
3. Impulsar un desarrollo territorial inclusivo y democrático que permita el Buen Vivir de los habitantes.
4. Establecer parámetros de rectoría, en relación con la gestión, administración y manejo del espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos en el Distrito Metropolitano de Quito.
5. Implementar y potenciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios derivados de las actuaciones urbanísticas.

Art. 2263.- Absolución de consultas.- Los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación territorial, serán resueltos fundamentadamente por la entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Las consultas aclaratorias se refieren únicamente a los contenidos técnicos, a fin de dar claridad a su aplicación.

La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda no podrá interpretar las disposiciones normativas, ni pronunciarse respecto de la inteligencia del régimen jurídico metropolitano vigente y/o vacíos jurídicos. La interpretación con carácter generalmente vinculante del contenido de las disposiciones normativas es atribución exclusiva del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito.

Los actos administrativos que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en aplicación de la atribución contenida en el presente artículo serán apelables ante la máxima autoridad del ejecutivo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establece la normativa vigente.

Cuando un órgano metropolitano o entidad colaboradora, consulte al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, deberá adjuntar a su consulta, un informe técnico y jurídico, que justifique los fundamentos de su consulta.

Art. 2264.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.- Los lotes que cuenten con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de habilitación del suelo en cumplimiento de una norma anterior, y que ésta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad, mantendrá la norma de aprovechamiento urbanístico con la que fueron autorizados durante el tiempo de vigencia de la autorización administrativa, misma que podrá ser renovada por una sola vez de acuerdo a la normativa metropolitana vigente.

La disposición prevista en este artículo no será aplicable si la autorización caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad.

Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable. En caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.

Art. 2265.- Protección a las autorizaciones de edificación.- El proyecto constructivo que, en cumplimiento de una norma anterior, haya obtenido una autorización administrativa de edificación, podrá ejecutar la totalidad del proyecto, durante el tiempo de vigencia de la licencia o autorización metropolitana de edificación, en consecuencia dispondrá de tres (3) años para notificar el inicio del proceso constructivo, y dispondrá de tres (3) años para terminar el proceso constructivo desde la notificación de inicio, que podrá extenderse por una sola vez hasta por tres (3) años adicionales, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana sobre licenciamiento.

En consecuencia, el o los inmuebles que hayan obtenido una autorización administrativa de intervenciones constructivas mayores, en una o varias etapas, podrán ejecutar la totalidad del proyecto según lo autorizado en el acto administrativo correspondiente.

Esta protección no será aplicable si contándose con la licencia metropolitana urbanística correspondiente, no se ha notificado el inicio de obra dentro de su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado.

Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor, de acuerdo al análisis del órgano responsable de la seguridad o gestión de riesgos.

SECCIÓN II DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Art. 2266.- Derechos de los propietarios de suelo urbano y rural.- La norma urbanística otorga a los propietarios el derecho a participar en los beneficios derivados de la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

El derecho a edificar o habilitar el suelo es de carácter público, se concede a través de la aprobación definitiva de la licencia respectiva, y consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, y utilizarlo de acuerdo con las normas urbanísticas asignadas, estándares urbanísticos, normas y reglas técnicas, previo cumplimiento de las

obligaciones establecidas en el planeamiento urbanístico metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional y metropolitano.

Art. 2267.- Deberes de los propietarios de suelo urbano.- La ejecución del planeamiento implica el cumplimiento de los siguientes deberes para sus propietarios:

- a. Destinar los predios para los usos, actividades y aprovechamiento urbanístico de conformidad con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y demás planes urbanísticos complementarios.
- b. En procesos de urbanización y edificación, realizar las obras conforme con la normativa, planeamiento y cargas urbanísticas correspondientes.
- c. Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- d. Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.
- e. Sujetarse a los instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- f. Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- g. Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias, a fin de garantizar la seguridad de las personas, los bienes y el ambiente en el ejercicio de su actuación.
- h. Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.
- i. Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.
- j. Adoptar las medidas correspondientes, establecidas por la autoridad competente frente a una emergencia.

Art. 2268.- Deberes de los propietarios de suelo rural.- La clasificación del suelo como rural implica el cumplimiento de los siguientes deberes para sus propietarios:

- a. Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en la planificación territorial y normativa nacional y local vigente para suelo rural. Sujetarse al régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico.
- b. Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, otros planes urbanísticos complementarios, y las normas técnicas de arquitectura y urbanismo, siempre que cuente con la factibilidad de servicios básicos.
- c. Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- d. Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- e. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico, según lo previsto en la normativa vigente.
- f. Mantener las medidas correspondientes establecidas por la autoridad competente frente a una emergencia.
- g. Pagar los tributos derivados de la propiedad del suelo.
- h. Participar de las cargas derivadas del planeamiento urbanístico.

Art. 2269.- Intangibilidad de la propiedad.- El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios, los instrumentos técnicos e instrumentos administrativos, los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo, las ordenanzas y demás normativa conexas, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; únicamente especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse.

Art. 2270.- Carácter no indemnizable del ordenamiento y regulación.- Las actualizaciones y cambios en el ordenamiento y la regulación del suelo realizados a través de los instrumentos de planificación, no confiere a los propietarios de los bienes inmuebles de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito derecho a reclamar indemnizaciones.

El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en los instrumentos de planificación y gestión de suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

CAPÍTULO II ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECCIÓN I CONCEPTOS GENERALES

Art. 2271.- De la participación ciudadana.- Todo ciudadano, ciudadana u organización pública o privada, que residan o mantengan su domicilio principal y permanente dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito tienen derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, los programas y proyectos de obra pública, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional.

Art. 2272.- Ordenamiento Territorial y Planificación Urbanística.- El ordenamiento territorial y la planificación urbanística incluyen el proceso y resultado a través del cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito planifica el ordenamiento del territorio y organiza espacial y funcionalmente las actividades y recursos del mismo.

La planificación incluye la organización del crecimiento urbano mediante una adecuada distribución de la población; las actividades económicas, el aprovechamiento del suelo; la planificación del sistema vial, del espacio público y la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios, con el fin de lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente

sustentable en la circunscripción territorial del Distrito, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas, y el logro de los objetivos del desarrollo sostenible.

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

La planificación urbanística del Distrito Metropolitano de Quito será aprobada por el Concejo Metropolitano y se desarrollará a través de los instrumentos de planificación y gestión especificados en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, a cargo de los órganos responsables de la planificación, del territorio, hábitat y vivienda, y los demás órganos y empresas conforme las atribuciones contenidas en el presente instrumento y a la correspondiente estructura orgánica funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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

El ordenamiento territorial y la planificación urbanística es de obligatorio cumplimiento para el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y para todos sus habitantes.

SECCIÓN II INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

PARÁGRAFO I DEL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 2273.- Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT) es el instrumento de ordenamiento territorial integral del Distrito Metropolitano de Quito que tiene por objeto ordenar el suelo del territorio metropolitano, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será elaborado por el Alcalde Metropolitano conjuntamente por los órganos metropolitanos responsables de la planificación y del territorio, hábitat y vivienda, y aprobado por el Concejo Metropolitano, mediante ordenanza.

Art. 2274.- Vigencia y actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- La vigencia del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será la que se indique en la ordenanza que lo apruebe y sancione.

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

- a. Al inicio de cada período de gestión.
- b. Cuando un proyecto nacional de carácter estratégico se desarrolle en el Distrito Metropolitano de Quito.
- c. Por fuerza mayor o caso fortuito, que evidencie la necesidad de un cambio en alguno de sus componentes.

El órgano metropolitano responsable de la planificación, previa actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico que determine el estado de cumplimiento del referido plan. De encontrarse la necesidad y con la debida justificación jurídica y técnica, el órgano metropolitano responsable de la planificación en conjunto con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, actualizará el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sin que el alcance de la actualización altere su contenido estratégico y el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo que los articula.

La actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial deberá considerar, además de lo establecido en la normativa nacional vigente, lo siguiente:

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

PARÁGRAFO II DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 2275.- Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).- El Plan de Uso y Gestión del Suelo es el componente del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que tiene por objeto establecer el planeamiento territorial y urbanístico del suelo urbano y rural, para la asignación de norma urbanística a través de la definición de la clasificación y subclasificación del suelo, el aprovechamiento urbanístico, instrumentos de planeamiento, instrumentos de gestión de suelo y financiamiento del desarrollo urbano, y la identificación de instrumentos complementarios de planificación.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo incorporará los componentes estructurante y urbanístico, de acuerdo a lo establecido en la legislación nacional.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo, contendrá:

a. Documento del Plan de Uso y Gestión del Suelo con la siguiente cartografía básica:

1. Mapa de clasificación de suelo
2. Mapa de subclasificación de suelo
3. Mapa de polígonos de intervención territorial
4. Mapa de tratamientos urbanísticos
5. Mapa de usos de suelo generales
6. Mapa de usos de suelo específicos
7. Mapa de edificabilidad básica
8. Mapa de edificabilidad general máxima
9. Mapa del sistema vial
10. Mapa de áreas de protección especial

b. Estándares Urbanísticos

c. Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU)

d. Los demás instrumentos aprobados por el Concejo Metropolitano.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo será elaborado por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, y se aprobará mediante la misma ordenanza que aprueba el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 2276.- Componente estructurante del plan de uso y gestión del suelo.- El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y las disposiciones correspondientes en otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano rural y de la clasificación del suelo.

Art. 2277.- Componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.- El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá determinar los polígonos de intervención territorial, los tratamientos urbanísticos, los estándares urbanísticos y el aprovechamiento urbanístico en relación al componente estructurante; además, determinará los instrumentos de gestión a ser aplicados según los requerimientos específicos.

Los contenidos del componente urbanístico observarán las determinaciones establecidas en la legislación nacional vigente.

Art. 2278.- Vigencia y revisión del plan de uso y gestión del suelo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse únicamente durante el primer año de gestión de las autoridades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin que se modifique el componente estructurante.

SUBPARÁGRAFO I

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

Art. 2279.- Actualización de la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- La cartografía que forma parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo se actualizará, únicamente en los siguientes casos:

1. Mediante la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. Mediante la expedición y sanción de un plan urbanístico complementario.
3. Los mapas correspondientes a la vialidad podrán ser actualizados mediante la aprobación de planes urbanísticos complementarios y ordenanzas o actos legislativos que aprueban planes de vialidad principal y/o local.
4. Los mapas correspondientes a la vialidad local podrán ser actualizados a través de la aprobación de unidades de actuación urbanística, subdivisiones, urbanizaciones, y actos legislativos emitidos por el Concejo Metropolitano.
5. Cuando por efectos de estudios realizados o proporcionados por el órgano responsable de la gestión de riesgos en el Distrito Metropolitano de Quito, se determine un ajuste en la cartografía de amenazas y riesgos debidamente aprobados por el órgano nacional o metropolitano competente y sean aprobadas por el respectivo acto legislativo.
6. Por efecto de ajustes cartográficos, para lo cual se deberá seguir el instructivo correspondiente, emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda. Dichos ajustes deberán ser puestos en conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo mediante informes que serán remitidos de manera mensual.
7. En caso de actualizaciones de afectaciones por protecciones especiales, las mismas se incorporarán al mapa de afectaciones especiales del Plan de Uso y Gestión del Suelo una vez que obtengan la autorización de la autoridad nacional o local competente y sean aprobadas por la respectiva ordenanza o resolución del Concejo Metropolitano.

8. En caso de accidentes geográficos que requieran ser actualizados, en virtud del informe emitido por el órgano responsable del catastro.

Cuando se realice una restitución del aprovechamiento urbanístico, no se modificará la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin embargo, se incorporará una nota en el Informe de Regulación Metropolitana por parte de la administración zonal correspondiente, y, en la cartografía del Plan de Uso y Gestión del Suelo, para lo cual la administración zonal correspondiente remitirá al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, el informe motivado y el acto administrativo que sustenta la restitución.

PARÁGRAFO III DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Art. 2280.- Planes Urbanísticos Complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito y están dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción del plan parcial de expansión urbana que incorporará, por etapas, el suelo rural de expansión urbana al suelo urbano, de acuerdo a la ordenanza que lo apruebe.

Las zonas susceptibles a la aplicación de planes urbanísticos complementarios estarán definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sin perjuicio de la posibilidad de identificar y proponer nuevas áreas para la aplicación de planes urbanísticos complementarios.

Art. 2281.- Tipos de planes urbanísticos complementarios.- Para el ejercicio de la planificación complementaria en el Distrito Metropolitano de Quito, se establecen las siguientes tipologías de planes urbanísticos complementarios:

- a. Plan Maestro Sectorial
- b. Plan Zonal
- c. Plan Especial
- d. Plan Parcial
- e. Otros establecidos en las actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

De ser necesario el cambio de tipología de un plan urbanístico complementario definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, será justificado en el diagnóstico del plan urbanístico complementario y deberá acogerse al procedimiento, alcance y contenidos del mismo.

Art. 2282.- Vigencia y revisión de los planes urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios estarán vigentes durante el plazo previsto en la ordenanza que los aprueba y podrán superar la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Los planes urbanísticos complementarios podrán ser revisados por el órgano responsable en razón de la materia y deberán cumplir con las siguientes consideraciones generales:

- a. Toda modificación de un plan vigente deberá contener una propuesta sustentada de manera integral de la reforma al instrumento de planificación, respetando su escala y alcance.
- b. La propuesta de modificación será aprobada por el Concejo Metropolitano.
- c. Los planes urbanísticos complementarios podrán ser modificados a través de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo. En los casos que el Plan de Uso y Gestión del Suelo reforme el contenido de un plan urbanístico complementario vigente, deberá motivar la reforma e identificar los aspectos específicos que serán modificados, considerando lo siguiente:
 - i. Toda modificación de un plan urbanístico complementario deberá incorporar el procedimiento participativo y técnico determinado en el presente título y la normativa nacional vigente.
 - ii. La propuesta de ordenanza deberá incluir un informe que sustente las razones técnicas y normativas por las cuales se requiere modificar el contenido del plan urbanístico complementario, sin que éste modifique los objetivos y alcance del plan.
 - iii. Se deberá indicar de manera expresa, los artículos, disposiciones y/o anexos, incluyendo los mapas específicos, que serán reformados respecto al componente urbanístico.
 - iv. En caso de plan parcial, la modificación de la propuesta deberá garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el mismo.

Art. 2283.- Contenidos generales para la propuesta de los planes urbanísticos complementarios.- La propuesta para los planes urbanísticos complementarios deberán contener como mínimo lo siguiente:

1. Documento técnico de soporte
 - a. Memoria justificativa
 - b. Diagnóstico del plan
2. Propuesta del Plan
3. Cartografía
4. Proyecto de Ordenanza.

Adicional a los contenidos mínimos suscritos en este artículo, se deberá observar lo establecido en el instructivo para la formulación de planes urbanísticos complementarios, elaborado por el órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

SUB PARÁGRAFO I DEL PROCEDIMIENTO PARA EL DESARROLLO DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Art. 2284.- Responsabilidad de los órganos metropolitanos para la elaboración de planes urbanísticos complementarios.- La propuesta de los planes complementarios será elaborada por las autoridades y órganos metropolitanos que tengan competencia en el ámbito de cada plan. La elaboración del plan incorporará los mecanismos de participación ciudadana previstos en la legislación nacional y metropolitana vigente.

La atribución de los órganos metropolitanos para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios, de manera coordinada con los demás involucrados, será la siguiente:

- a. Para planes maestros sectoriales y planes especiales, será el órgano metropolitano responsable en razón de la materia.
- b. Para planes zonales, será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y/o la Administración Zonal correspondiente, en coordinación con los órganos metropolitanos competentes y otros niveles de gobierno, de ser el caso.
- c. Para planes parciales, a excepción de los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos, y planes de zonas especiales de interés social (ZEIS), será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda. Las administraciones zonales y las entidades municipales, podrán desarrollar planes parciales en coordinación y bajo supervisión del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.
- d. Para planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho, le corresponderá a la unidad técnica responsable de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.
- e. Para planes parciales que desarrollen zonas especiales de interés social (ZEIS), le corresponderá al órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

En casos de iniciativa mixta, los planes urbanísticos complementarios se coordinarán con los proponentes del plan.

Para el desarrollo de un plan urbanístico complementario en un sector que no haya sido identificado dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, la entidad proponente presentará a la Comisión del Concejo Metropolitano correspondiente un informe que motive la necesidad de elaboración del plan.

Art. 2285.- Iniciativa de los planes urbanísticos complementarios.- La iniciativa para la elaboración de los planes urbanísticos complementarios será pública y/o mixta, de acuerdo a su tipología.

Art. 2286.- Formulación técnica de los planes urbanísticos complementarios.- La formulación técnica de los planes urbanísticos complementarios deberá considerar un diagnóstico del área definida para la implementación del plan, y la propuesta del mismo de acuerdo a su tipología. Además, incorporará los contenidos específicos establecidos en el presente Título y en la normativa nacional y metropolitana aplicable.

Para la elaboración de planes urbanísticos complementarios se deberá garantizar la participación ciudadana y cumplir con la resolución que emita el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Art. 2287.- Informes técnicos de la propuesta de los planes urbanísticos complementarios.- Los órganos metropolitanos que forman parte del desarrollo del plan emitirán un informe técnico favorable respecto a la propuesta del mismo, en el ámbito de las atribuciones de cada institución. El órgano metropolitano proponente o competente en la materia del plan emitirá un informe mediante el cual presentará a la comisión del Concejo Metropolitano correspondiente, toda la documentación técnica del plan, el diagnóstico, la propuesta, el proyecto de ordenanza y el expediente con los informes técnicos de los órganos metropolitanos que correspondan.

Art. 2288.- Aprobación de los planes urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios deberán ser aprobados por el Concejo Metropolitano mediante ordenanza.

Art. 2289.- Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo por la aprobación del plan urbanístico complementario.- Una vez aprobada la ordenanza del plan urbanístico complementario, la Secretaría General del Concejo Metropolitano notificará dicha aprobación al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, en el término de tres (3) días contados desde la aprobación de la ordenanza, a fin de actualizar la información cartográfica del Plan de Uso y Gestión del Suelo y el sistema de Información de Regulación Metropolitana.

Art. 2290.- Divulgación de los planes urbanísticos complementarios.- A través de instancias municipales y ciudadanas, se difundirá el desarrollo de los planes urbanísticos complementarios. Una vez sancionada la ordenanza del plan y sus contenidos técnicos, se garantizará el acceso a los datos públicos mediante la plataforma de gobierno abierto.

Art. 2291.- De la evaluación y seguimiento de los planes urbanísticos complementarios.- La responsabilidad de la evaluación y seguimiento de los planes urbanísticos complementarios será del órgano metropolitano proponente, quien deberá coordinar con las entidades correspondientes el cumplimiento de la propuesta técnica en la materia del plan, como también la gestión necesaria con las empresas públicas y metropolitanas para la ejecución de los programas y proyectos.

SUB PARÁGRAFO II

DEL PLAN MAESTRO SECTORIAL

Art. 2292.- Plan Maestro Sectorial.- El plan maestro sectorial es el plan urbanístico complementario cuyo objetivo es ordenar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y proyectos públicos de carácter sectorial y establecerá la inversión pública territorial relativa a infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, gestión de riesgos del desastre, sistemas de áreas verdes, áreas comunitarias, áreas comunitarias y de espacio público, entre otros.

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 2293.- Ámbito de aplicación del Plan Maestro Sectorial.- El plan maestro sectorial se podrá desarrollar en suelo urbano y rural sobre la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito y no podrá modificar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, ni el aprovechamiento urbanístico establecido en el mismo y en los planes parciales.

Art. 2294.- Alcance y contenidos mínimos del Plan Maestro Sectorial.- El plan maestro sectorial establece la política relativa a infraestructura y equipamiento sectorial. Los planes maestros sectoriales deberán incorporar el siguiente contenido mínimo:

1. Determinación de la política, programas y proyectos relacionados con la temática sectorial.
2. Estrategias que conduzcan al mejoramiento de la provisión, prestación y calidad de los servicios públicos y/o sistemas públicos de soporte en el Distrito Metropolitano de Quito, de aplicar.
3. Delimitación de afectaciones generadas por la propuesta.
4. Estándares urbanísticos y reglas técnicas conforme a la temática del plan, de aplicar.
5. Identificación de instrumentos de gestión aplicables.
6. Cartografía que incluya al menos las redes o sistemas principales en la materia del plan.

El plan maestro sectorial podrá identificar la necesidad de aplicar otros tipos de planes urbanísticos complementarios en el territorio, adicionales a los que hayan sido delimitados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de manera justificada.

Art. 2295.- Iniciativa del Plan Maestro Sectorial.- La iniciativa del plan maestro sectorial provendrá del órgano responsable de la política competente en razón de la materia, en coordinación con los órganos ejecutores y empresas que dotan los sistemas públicos de soporte.

Art. 2296.- Plan Zonal.- El plan zonal es el plan urbanístico complementario que establece los criterios y condiciones para el ordenamiento de una zona del territorio donde existe la necesidad de establecer estrategias de planificación integral y directrices que orientarán las actuaciones urbanísticas y el mejoramiento o desarrollo de los sistemas públicos de soporte. Podrá incorporar estándares urbanísticos específicos necesarios para el mejor funcionamiento del territorio, de ser el caso.

Guardarán concordancia con los planes del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 2297.- Ámbito de aplicación del Plan Zonal.- El plan zonal se podrá desarrollar en suelo urbano y rural. No podrá modificar el componente estructurante, ni el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo respecto a polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos y aprovechamiento del suelo de usos y edificabilidad.

El plan zonal se podrá desarrollar en uno o varios polígonos de intervención territorial.

Art. 2298.- Alcance y contenidos mínimos del Plan Zonal.- El plan zonal podrá determinar los tipos de planes urbanísticos complementarios y/o proyectos integrales que sean necesarios dentro de su área de intervención, en concordancia con la clasificación, subclasificación del suelo y los tratamientos urbanísticos.

Se deberá incorporar el siguiente contenido mínimo:

1. La propuesta de sistemas públicos de soporte respecto a trazados, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento de: espacio público, equipamientos, áreas verdes, sistemas de movilidad principal y/o local, redes de abastecimiento de infraestructura y servicios públicos.
2. Delimitación de afectaciones generadas por la propuesta, que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, vías, entre otras.
3. Desarrollo de estándares urbanísticos específicos, de requerir.
4. Identificación de instrumentos de gestión, de aplicar.

El plan zonal podrá identificar de manera justificada la necesidad de aplicar, dentro de su área de intervención, planes parciales o especiales, adicionales a los delimitados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 2299.- Iniciativa del Plan Zonal.- La iniciativa del plan zonal será pública o mixta y podrá ser coordinada con otros niveles de gobierno, con actores públicos y/o privados.

SUB PARÁGRAFO IV DEL PLAN ESPECIAL

Art. 2300.- Plan Especial.- El Plan Especial es el plan urbanístico complementario que permite planificar y gestionar el suelo en los siguientes casos:

1. Protección y conservación de áreas pertenecientes al patrimonio natural con vocación de protección ecológica, de recreación paisajística y otros.
2. Protección y conservación de áreas de patrimonio cultural, zonas con alto valor histórico, cultural y simbólico: construcciones, territorios, costumbres, actividades culturales u otros.
3. Protección y conservación de áreas del patrimonio cultural arqueológico: zonas arqueológicas identificadas o declaradas y sus respectivas áreas de influencia.
4. Áreas de producción, con el fin de fortalecer las políticas de soberanía alimentaria.
5. Áreas de influencia de un proyecto estratégico, en las cuales el plan especial podrá aplicarse cuando la zona se encuentre dentro del radio de influencia de un proyecto estratégico según el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
6. Áreas urbanas y rurales que requieran la mejora de sistemas públicos de soporte y la creación de estándares urbanísticos en función de los tratamientos urbanísticos.

Guardarán concordancia con los planes del gobierno central, de otros niveles de gobierno, de otras instituciones y órganos metropolitanos, y con las determinaciones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 2301.- Ámbito de aplicación del Plan Especial.- El plan especial se podrá desarrollar en suelo urbano y/o rural, en todos los tratamientos urbanísticos según la clasificación de suelo y no podrá modificar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 2302.- De la modificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo en el Plan Especial.- De acuerdo al ámbito de aplicación del Plan Especial, podrá modificar el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo en lo siguiente:

1. Creación de estándares urbanísticos específicos.
2. Vialidad dentro del área del Plan.
3. Áreas de afectaciones.
4. Áreas de amenazas y riesgos.
5. Disminución del aprovechamiento urbanístico respecto a edificabilidad y ocupación, únicamente para realizar ajustes en la protección ecológica y la delimitación de áreas arqueológicas, de acuerdo a lo establecido por la autoridad nacional rectora en materia cultural o ambiental.

Art. 2303.- Contenidos mínimos del Plan Especial.- El desarrollo del Plan Especial deberá considerar como mínimo el siguiente contenido:

1. Determinación de programas y proyectos para la concreción de los objetivos del plan.
2. La definición de propuestas de sistemas públicos de soporte respecto a trazados, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento de: espacio público, equipamientos, áreas verdes, sistemas de movilidad principal y/o local, redes de abastecimiento de infraestructura y servicios públicos de ser el caso.
3. Desarrollo de estándares urbanísticos específicos o adicionales a los establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
4. Identificación de instrumentos de gestión, de aplicar.
5. Estrategias para la gestión y financiamiento necesarias para la protección, recuperación, conservación y revitalización del patrimonio natural y construido.

Cuando la temática del plan esté orientada a la conservación ambiental, se podrán establecer estrategias de intervención que incluyan criterios para la sostenibilidad, de adaptación y mitigación al cambio climático.

Art. 2304.- Iniciativa del Plan Especial.- Los planes especiales serán de iniciativa pública o mixta.

SUB PARÁGRAFO V DEL PLAN PARCIAL

Art. 2305.- Plan Parcial.- El Plan Parcial es el plan urbanístico complementario que tiene por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada de áreas territoriales delimitadas dentro de uno o varios polígonos de intervención territorial.

Los planes parciales determinarán:

1. La norma urbanística específica.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos humanos de hecho, y/o la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbanística necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte, promover la oferta de vivienda, incluyendo vivienda de interés social y/o de interés público, y para la captación o recuperación del valor del suelo por la asignación de un mayor aprovechamiento urbanístico de uso de suelo y edificabilidad.

El plan parcial podrá modificar las asignaciones de aprovechamiento del suelo y los tratamientos urbanísticos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción del tratamiento urbanístico de Conservación, cuyos polígonos no podrán ser disminuidos.

Art. 2306.- Ámbito de aplicación de los planes parciales.- Los planes parciales podrán aplicarse en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Se aplicarán en los siguientes casos:

- a. En las modificaciones del aprovechamiento urbanístico del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a lo establecido en el presente Libro.
- b. En zonas que requieran desarrollo y/o consolidación de suelo urbano no consolidado, cuando corresponda.
- c. Para la incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- d. En el desarrollo, ejecución y adecuación de vivienda, incluyendo la de interés social, siempre que se requiera la aplicación de instrumentos de gestión de suelo.
- e. En programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, de conformidad a este libro.
- f. Programas para la relocalización de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y sin capacidad de integración urbana, así como para la declaratoria y desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.
- g. Renovación, rehabilitación o regeneración urbanística siempre que requieran instrumentos de gestión de suelo.
- h. En caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y cooperación entre participantes, y otros procesos de subdivisión, cuando se necesiten y apliquen instrumentos de reparto de cargas y beneficios.

Los planes parciales podrán desarrollarse en parte o en la totalidad del área de uno o varios polígonos de intervención territorial, pudiendo considerar a los sectores, barrios o parroquias, delimitados según la normativa metropolitana vigente.

En todos los casos, la unidad mínima para el diagnóstico del plan parcial será la totalidad del o los polígonos de intervención territorial a los que pertenece el plan.

Art. 2307.- Iniciativa del plan parcial.- La iniciativa del plan parcial será pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

Art. 2308.- Declaratoria de interés social de asentamientos humanos de hecho.- En las ordenanzas que aprueban planes parciales, donde se identifiquen asentamientos humanos de hecho, se realizará la declaratoria de interés social del asentamiento siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la normativa nacional o metropolitana vigente y en el instructivo para la aplicación del instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.

La declaratoria de interés social del asentamiento humano de hecho y consolidado, dará lugar a las exoneraciones referentes a la contribución de las áreas verdes y áreas comunitarias, cuando sea imposible dejarlas, posibilita la participación administrativa y a los incentivos que la normativa metropolitana y nacional determinen cuando exista dicha declaratoria.

Art. 2309.- Tipos de planes parciales.- Sin perjuicio de los planes parciales que se determinen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a las consideraciones de planificación del Distrito Metropolitano de Quito, los tipos de planes parciales son:

- a. Plan parcial urbano
- b. Plan parcial de expansión urbana.
- c. Plan parcial de regularización prioritaria.
- d. Plan parcial en zonas especiales de interés social.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá definir tipologías de planes parciales urbanos de acuerdo a la planificación.

Art. 2310.- Plan parcial urbano.- El plan parcial urbano es el plan urbanístico complementario que, en concordancia con el tratamiento urbanístico determinado, permite la planificación, desarrollo y gestión de áreas consolidadas y no consolidadas de suelo urbano, a través de la implementación de sistemas públicos de soporte, equipamientos, provisión de vivienda, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

Los tipos de planes parciales urbanos serán los que defina el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 2311.- Ámbito de aplicación del plan parcial urbano.- El plan parcial urbano aplicará en zonas o sectores en suelo urbano de acuerdo a los tratamientos urbanísticos requeridos y deberá tener un área mínima de dos (2) hectáreas.

Art. 2312.- Contenidos mínimos del plan parcial urbano.- Los planes parciales urbanos, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberán considerar al menos lo siguiente:

- a. Sistemas públicos de soporte, que considere el sistema vial general y/o local necesario; áreas verdes y equipamientos; dotación o mejora de la infraestructura y cobertura de servicios.
- b. La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad.
- c. Estándares urbanísticos, de ser el caso.
- d. Identificación de unidades de actuación urbanística e instrumentos de gestión de suelo aplicables.
- e. Afectaciones especiales, viales o de amenazas que limiten el derecho a construir, de existir.
- f. Cartografía.
- g. Estimación económica de los costos de las cargas del plan.
- h. Estimación económica de los beneficios producidos por la propuesta del plan y de la asignación de un mayor aprovechamiento urbanístico.
- i. Mecanismos de financiación en consideración a la normativa nacional vigente.

j. Modelo de gestión del plan.

Art. 2313.- Plan parcial de expansión urbana.- El plan parcial de expansión urbana es el plan urbanístico complementario que permite la planificación, desarrollo y gestión, así como la integración territorial del suelo rural de expansión urbana de manera controlada, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

Los procesos de incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, se podrá realizar en uno o más planes parciales de expansión urbana y, de ser el caso, considerar etapas de incorporación a partir de la colindancia con el suelo urbano, con el objetivo de facilitar la implementación de los instrumentos de gestión del suelo.

Art. 2314.- Ámbito de aplicación del plan parcial de expansión urbana.- El plan parcial de expansión urbana aplicará en zonas o sectores que cumplan las siguientes condiciones:

- a. Ubicarse en suelo rural con subclasificación de expansión urbana en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- b. Tener una superficie mínima de diez (10) hectáreas.

Art. 2315.- Contenidos mínimos del plan parcial de expansión urbana.- El plan parcial de expansión urbana, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos lo siguiente:

- a. El sistema vial general proyectado garantizará la continuidad vial y espacial de los sistemas viales de jerarquía arterial, colectora y local.
- b. La previsión de los sistemas públicos de soporte para los nuevos desarrollos.
- c. Afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental, oleoductos, líneas de alta tensión, afectaciones viales, entre otras.
- d. Determinación de áreas verdes y equipamientos requeridos.
- e. La norma de aprovechamiento urbanístico.
- f. Previsión de instrumentos de gestión de suelo a utilizarse para la aprobación de los nuevos desarrollos.
- g. Delimitación de unidades de actuación urbanística.
- h. Estimación económica de los costos de las cargas del plan de acuerdo a las etapas de incorporación y dotación de infraestructura, equipamientos y servicios.
- i. Estimación económica de los beneficios producidos por la propuesta del plan.
- j. Las etapas de incorporación del suelo, que serán establecidas en base a la capacidad de provisión de servicios públicos y de los tiempos de aplicación de los planes parciales u otros instrumentos de gestión de suelo, de ser el caso.

Art. 2316.- Plan parcial de regularización prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria determina los procedimientos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, define la norma urbanística, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el modelo de gestión del plan parcial.

La ordenanza del plan parcial de regularización prioritaria aprobará además, el proyecto urbanístico que contiene la propuesta de fraccionamiento en cada unidad de actuación urbanística.

El contenido específico del plan parcial de regularización prioritaria se define en el instructivo desarrollado para el efecto.

Art. 2317.- De las unidades de actuación urbanística en procesos de regularización.- Las unidades de actuación urbanísticas dentro de un plan parcial que contenga asentamientos humanos de hecho y consolidados contendrán la norma de aprovechamiento urbanístico, el cálculo y reparto de cargas y beneficios, los instrumentos de gestión aplicables, el proyecto de fraccionamiento del asentamiento, las modalidades, responsables y plazos de cumplimiento para la ejecución de obras locales y las obligaciones establecidas en el instrumento.

Art. 2318.- Ámbito de aplicación del plan parcial de regularización prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria aplica para suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, siempre y cuando, los asentamientos humanos de hecho hayan sido previamente declarados de regularización prioritaria.

Art. 2319.- Alcance del plan parcial de regularización prioritaria.- El plan parcial de regularización prioritaria determinará:

1. La regularización física y legal de los asentamientos de hecho que hayan sido declarados de regularización prioritaria.
2. La promoción, el mejoramiento y la dotación de los sistemas públicos de soporte en los asentamientos humanos de hecho.
3. La norma urbanística que especifique los usos de suelo y edificabilidad para cada asentamiento declarado en suelo urbano y en el suelo rural de expansión urbana.
4. El proyecto de fraccionamiento del asentamiento de acuerdo a la norma urbanística.
5. La creación de estándares urbanísticos, de ser el caso.

Art. 2320.- Contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria.- Los contenidos mínimos del plan parcial de regularización prioritaria, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, determinarán al menos lo siguiente:

- a. La delimitación georreferenciada del asentamiento humano de hecho, su condición actual, que incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, loteamiento o parcelación y propuesta de aprovechamiento urbanístico.

b. La propuesta de regularización incluirá:

- i. Los ajustes prediales que sean del caso;
- ii. Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, de ser el caso;
- iii. El sistema vial local y su conexión al sistema principal;
- iv. Zonas de reserva y zonas de protección, de existir;
- v. Espacio público y áreas verdes, de existir;
- vi. Norma urbanística;
- vii. El proyecto de fraccionamiento;
- viii. Etapas de la operación urbanística, de ser el caso.

c. Cronograma de obras civiles y de infraestructura que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.

d. Instrumentos de gestión del suelo y de acompañamiento social para su ejecución.

e. Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del Distrito Metropolitano de Quito y del área del plan.

El procedimiento para la identificación de beneficiarios y otros contenidos técnicos y legales del plan parcial de regularización prioritaria, se regularán en el capítulo correspondiente al instrumento de gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.

Art. 2321.- Plan parcial en zonas especiales de interés social.- El plan parcial en zonas especiales de interés social es el plan urbanístico complementario que permite el ordenamiento territorial, el desarrollo y la gestión en zonas declaradas como de interés social, que incluye la obligatoriedad de la planificación y construcción de vivienda de interés social, la dotación y mejoramiento de sistemas públicos de soporte, mediante la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y la equitativa distribución de cargas y beneficios.

Art. 2322.- Ámbito de aplicación del plan parcial en zonas especiales de interés social.- El plan parcial en zonas especiales de interés social se aplica en las áreas declaradas como especiales de interés social dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, que requieren una modificación del aprovechamiento urbanístico establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, para la relocalización de asentamientos humanos de hecho que no apliquen para la declaratoria de regularización prioritaria por efectos de no cumplir con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural.

Art. 2323.- Alcance y contenidos mínimos del plan parcial en zonas especiales de interés social.- El plan parcial en zonas especiales de interés social, además de los contenidos generales de los planes urbanísticos complementarios, deberá considerar al menos lo siguiente:

- a. La norma urbanística que especifique el aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y edificabilidad.
- b. Definición de las unidades de vivienda de interés social de la propuesta del plan.
- c. Sistemas públicos de soporte, que considere el sistema vial general y local necesario; áreas verdes y equipamientos; dotación o mejora de la infraestructura y cobertura de servicios.
- d. Estándares urbanísticos, de ser el caso.
- e. Identificación de instrumentos de gestión de suelo y de unidades de actuación urbanística.
- f. Afectaciones especiales, viales o de amenazas naturales que limiten el derecho a construir, de ser el caso.
- g. Modelo de gestión del plan.

PARÁGRAFO IV DE LAS INTERVENCIONES TERRITORIALES

SUB PARÁGRAFO I DEL PROYECTO INTEGRAL

Art. 2324.- Proyecto Integral.- El proyecto integral es la intervención física que ejecuta y desarrolla las decisiones de planeamiento y estrategias del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, o de los planes urbanísticos complementarios, a través de proyectos de transformación de las zonas urbanas y rurales que por sus características territoriales, socio-económicas y ambientales requieren la dotación o mejoramiento de sistemas públicos de soporte, espacio público, paisaje natural o construido.

Art. 2325.- Ámbito de aplicación del Proyecto Integral.- El proyecto integral se desarrollará en suelo urbano y en suelo rural, de manera parcial o total en uno o varios polígonos de intervención territorial, y no podrá modificar el componente estructurante o el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes parciales.

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

Art. 2326.- Iniciativa del Proyecto Integral.- El proyecto integral será de iniciativa pública o mixta. La iniciativa pública de la propuesta estará prevista en el marco de la coordinación entre el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, las administraciones zonales competentes, los institutos metropolitanos y/o las empresas públicas, según corresponda.

El proyecto integral será aprobado mediante resolución administrativa por el órgano encargado de la operación urbana.

CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I DEL SUELO

Art. 2327.- Del suelo.- Se entiende por suelo al soporte físico territorial, incluidos el subsuelo y el espacio aéreo, en donde la población realiza sus actividades en búsqueda de un desarrollo integral y sostenible, y en donde se materializan las estrategias territoriales, de acuerdo con sus dimensiones, social, económica y ambiental.

La utilización y actividades a desarrollar en el suelo se dará en función de las asignaciones de aprovechamiento urbanístico establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y otros instrumentos de planificación complementaria.

SECCIÓN II DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 2328.- Clasificación del suelo.- El suelo se clasifica en urbano y rural, en función de sus características. La determinación del suelo como urbano o rural, es independiente de la definición político-administrativa de una parroquia como urbana o rural.

En función de la clasificación y subclasificación del suelo se determinará la norma urbanística.

PARÁGRAFO I SUELO URBANO

Art. 2329.- Suelo Urbano.- El suelo urbano es aquel que se encuentra ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

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

PARÁGRAFO II SUELO RURAL

Art. 2330.- Suelo Rural.- El suelo rural es aquel destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas, o forestales, que por su condición natural o ambiental, su interés paisajístico, histórico, cultural, o sus características biofísicas y geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

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

PARÁGRAFO III LINEAMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO

Art. 2331.- Lineamientos para la delimitación del suelo urbano.- Para delimitar el suelo urbano del distrito metropolitano, se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a. La conformación de zonas de concentración de población, independientemente de la división político-administrativa.
- b. La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento y el tamaño de los lotes.
- c. Los usos y grado de consolidación y ocupación existente en los predios, construcción de infraestructura, sistemas viales, y sistemas de espacios públicos, servicios públicos, equipamientos, áreas verdes y áreas comunitarias.
- d. La existencia de zonas y factores de riesgo mitigable o no mitigable.
- e. Topografía y sistemas hidrológicos.
- f. Presencia de áreas protegidas y/o ecosistemas frágiles.
- g. Presencia de áreas con alto valor agroproductivo.
- h. Presencia de actividades de mediano o alto impacto para la calidad de vida de la población, de acuerdo a lo establecido en las leyes y reglamentos nacionales y normas locales correspondientes.
- i. Disposiciones establecidas por la normativa nacional y metropolitana vigente, respecto al suelo rural.

SECCIÓN III SUBCLASIFICACIÓN DE SUELO

PARÁGRAFO I SUELO URBANO

Art. 2332.- Subclasificación del suelo urbano.- El suelo urbano se subclasifica en:

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

Para subclasificar el suelo urbano se considerarán de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como

gradientes, amenazas naturales y antrópicas, sistema de áreas protegidas de nivel nacional y metropolitano, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad poblacional y edificatoria, integración con la malla urbana y demás aspectos determinados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Art. 2333.- Suelo urbano consolidado.- El suelo urbano consolidado es aquel que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá establecer diferentes niveles de consolidación y la metodología para su definición.

Art. 2334.- Suelo urbano no consolidado.- El suelo urbano no consolidado es aquel que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Art. 2335.- Suelo urbano de protección.- El suelo urbano de protección es aquel que por sus características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

Para la definición del suelo urbano de protección, se deberá observar lo previsto en la legislación nacional y metropolitana ambiental, patrimonial y de riesgos.

PARÁGRAFO II SUELO RURAL

Art. 2336.- Subclasificación del suelo rural.- El suelo rural se subclasifica en:

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

Art. 2337.- Suelo rural de producción.- El suelo rural de producción es el destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. El suelo rural de producción permite usos residenciales rurales compatibles con actividades agroproductivas.

Esta subclasificación de suelo no es susceptible a procesos de fraccionamiento y densificación con características urbanas.

Art. 2338.- Suelo rural para aprovechamiento extractivo.- El suelo rural para aprovechamiento extractivo es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza de conformidad a lo previsto por la normativa vigente.

Art. 2339.- Suelo rural de expansión urbana.- El suelo rural de expansión urbana es aquel que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las políticas establecidas por la autoridad agraria y ambiental nacional competente.

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

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

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

Art. 2340.- Determinación del suelo rural de expansión urbana.- Para determinar la localización del suelo rural de expansión urbana se deberá tomar en cuenta de manera obligatoria lo siguiente:

- a. Las proyecciones de crecimiento poblacional y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento en relación a la existencia de suelo vacante y el aprovechamiento de la norma urbanística vigente.
- b. La cuantificación del suelo urbano disponible, que permanezca en condiciones de baja consolidación, que justifique la incorporación, o no, de suelo rural al trazado urbano existente.
- c. La estructura predial, incluyendo el nivel de fraccionamiento, el tamaño de los predios y los lineamientos establecidos por el ente rector agropecuario nacional en materia de seguridad alimentaria y productividad agrícola.
- d. La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.
- e. El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ecosistemas frágiles, a sistemas de dominio hídrico público, áreas de conservación natural y cultural, áreas productivas o actividades extractivas.
- f. La presencia de zonas y factores de riesgo mitigable y no mitigable.
- g. El impacto que puede causar a los nuevos desarrollos la presencia de actividades industriales o extractivas de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población que ocupará los nuevos desarrollos, de acuerdo a lo establecido en la norma técnica

nacional y local correspondiente.

h. Topografía y sistemas hidrológicos.

i. La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios.

j. Para incorporar suelo rural, al suelo rural de expansión urbana o al suelo urbano, los gobiernos autónomos descentralizados deberán excluir suelo ocupado por actividades agrícolas productivas, de conservación, de protección, de riesgos, ambientales, patrimoniales, acogiendo lo previsto en la legislación competente.

Art. 2341.- Suelo rural de protección.- El suelo rural de protección es aquel que por sus características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

En este suelo, únicamente, se podrán realizar actividades que no modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento destinada a dichos fines. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE SUELO

Art. 2342.- Instrumentos de planeamiento del suelo.- Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

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

SECCIÓN I

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Art. 2343.- Polígonos de intervención territorial.- Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico demográfico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre los cuales se aplicarán los tratamientos urbanísticos.

SECCIÓN II

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Art. 2344.- Tratamientos urbanísticos.- Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo podrá determinar e incorporar, de manera justificada, tratamientos urbanísticos que no estén previstos en la presente sección, en base a las características y dinámicas territoriales del Distrito Metropolitano de Quito.

PARÁGRAFO I

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO

Art. 2345.- Tratamientos urbanísticos para suelo urbano.- Los tratamientos urbanísticos aplicables al suelo urbano son:

a. Conservación: Se aplica en suelo urbano que posea valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.

b. Protección urbanística: Se aplica en suelo urbano que evidencie valores urbanísticos y/o paisajísticos representativos en su historia y desarrollo; existencia de patrimonio edificado; volumetrías, trazados, tejidos y parcelarios en los cuales es necesario mantener la armonía morfológica de su conjunto.

Este tratamiento busca cualificar, ordenar, mantener, abastecer y, de ser el caso, transformar las zonas en concordancia con las necesidades y estrategias de protección.

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

Estas áreas podrán tener ejes con edificabilidad general máxima sin que esto suponga un cambio en las condiciones normativas generales.

d. Potenciación: Se aplica en suelo urbano consolidado con potencial para desarrollarse, que se encuentra en proceso de

transformación e incremento del aprovechamiento urbanístico y requiera mejorar los servicios públicos de soporte.

Este tratamiento permite la regulación de las áreas urbanizadas para posibilitar su potenciación, densificación, mixticidad de usos y adaptación de las construcciones y de la oferta de sistemas públicos de soporte a las necesidades de la ciudad.

e. Renovación: Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

f. Mejoramiento gradual: Se aplica en suelo urbano consolidado que requiere mejorar la dotación y calidad de los sistemas públicos de soporte, que permita su integración a la trama urbana y mejora de las condiciones de habitabilidad. Las intervenciones municipales se realizarán de manera gradual.

g. Mejoramiento integral: Se aplica en suelo urbano no consolidado caracterizado por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana, o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

h. Consolidación: Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

i. Desarrollo: Se aplica en suelo urbano que no presenta procesos previos de urbanización y que debe ser transformado para su articulación a la estructura urbana existente, y dotación de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

j. Recuperación: Se aplica en el suelo urbano que ha sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Art. 2346.- Aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo urbano.- La aplicación de tratamientos urbanísticos para suelo urbano será de un (1) tratamiento por cada polígono de intervención territorial, en consideración de lo siguiente:

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento, potenciación, renovación, mejoramiento gradual o protección urbanística.
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo urbano de protección se aplicarán los tratamientos de conservación o recuperación.

Además, el tratamiento de conservación aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y metropolitana vigente.

PARÁGRAFO II TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL

Art. 2347.- Tratamientos urbanísticos para suelo rural.- En suelo rural se aplicarán los siguientes tratamientos:

a. Desarrollo: Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

b. Conservación: Se aplica en suelo rural que posea valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

c. Recuperación: Se aplica en suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

d. Ocupación restringida: Se aplica en suelo rural con subclasificación de protección y producción. Tiene por objetivo restringir el fraccionamiento, la ocupación y el aprovechamiento constructivo para conservar el patrimonio natural y promover la producción agrícola en zonas con presencia de asentamientos humanos. En este tratamiento se priorizará la vivienda unifamiliar para evitar la expansión y densificación de los asentamientos humanos.

e. Ocupación sostenible: Se aplica en suelo rural con subclasificación de producción. Tiene por objetivo regular la ocupación del suelo para promover la agroproducción sostenible de pequeña escala, en equilibrio con los asentamientos humanos existentes.

f. Promoción productiva: Se aplica en suelo rural de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

g. Mitigación: Se aplica en suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Art. 2348.- Aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo rural.- La aplicación de los tratamientos urbanísticos para suelo rural será de un (1) tratamiento por cada polígono de intervención territorial, en consideración de lo siguiente:

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

SECCIÓN III ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Art. 2349.- Estándares urbanísticos.- Los estándares urbanísticos son las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda de interés social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del territorio.

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

La creación y/o modificación de los estándares urbanísticos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en los planes urbanísticos complementarios deberá estar sustentada en informes técnicos emitidos por las entidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas metropolitanas, en el ámbito de sus competencias.

Art. 2350.- De la aplicación de los estándares urbanísticos.- La aplicación de los estándares urbanísticos se determinará según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Mediante regla técnica, se podrán especificar las condiciones y ámbitos de aplicación de los estándares urbanísticos que hayan sido aprobados, en función de la clasificación de suelo urbano y rural, usos de suelo, tratamientos urbanísticos, edificabilidades básicas o máximas, destino de actividad del inmueble y escalas y subescalas de edificación por pisos o área útil de construcción, entre otros factores que promuevan el desarrollo sostenible del territorio.

El Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito mediante resolución expedirá las reglas técnicas de aplicación de los estándares urbanísticos.

En caso de requerirse, los órganos e instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y sus empresas públicas metropolitanas, emitirán los informes previos correspondientes para la aplicabilidad de los estándares urbanísticos, de conformidad a lo previsto en la normativa metropolitana vigente.

Art. 2351.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos.- Los estándares urbanísticos serán de obligatorio cumplimiento en los siguientes casos:

1. Proyectos constructivos nuevos aprobados en base a la normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. Proyectos ampliatorios o ampliatorios-modificatorios de una edificación existente, que haya obtenido el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo previo a la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los cuales deberán cumplir los estándares urbanísticos en el área de ampliación.
3. En proyectos que se encuentran en proceso de construcción y requieran realizar procesos ampliatorios.

Art. 2352.- Regla Técnica del Estándar de Edificabilidad.- La regla técnica del estándar de edificabilidad define el ámbito y metodología de aplicación de los estándares de edificabilidad para proyectos en suelo de clasificación urbana y de clasificación rural.

En suelo de clasificación urbana, la aplicabilidad se establecerá en función del tipo de edificabilidad, la escala de la edificación, el tipo de usos de la edificación y los estándares mínimos por tipo de edificabilidad. En suelo de clasificación rural, la aplicabilidad se determinará en función del uso de suelo y el tipo de usos de la edificación.

CAPÍTULO V DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Art. 2353.- Aprovechamiento Urbanístico.- El aprovechamiento urbanístico o de suelo, en función de su clasificación y subclasificación, determina las posibilidades de utilización de usos, ocupación y edificabilidad, de conformidad a lo establecido en la normativa metropolitana vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que contengan normativa urbanística relacionada al uso y la edificabilidad.

Art. 2354.- Restricciones al aprovechamiento urbanístico.- Para efectos de la aplicación de la normativa contenida en este título, se consideran como restricciones a los límites respecto a la edificación, habitación y actividades permitidas sobre el suelo en razón de lo definido por la normativa urbanística vigente contenida en los instrumentos de planificación.

SECCIÓN I DEL USO DE SUELO

Art. 2355.- Uso de Suelo.- El uso de suelo es el destino y vocación asignado al suelo conforme con su clasificación y subclasificación en relación a las potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas.

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

Art. 2356.- De las condiciones de implantación.- Las condiciones de implantación son aquellas disposiciones y lineamientos que podrán condicionar la implantación y funcionamiento de las actividades económicas en los usos de suelo específicos.

Las condiciones de implantación se detallarán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios, de ser el caso, y serán de obligatorio cumplimiento previa la obtención del licenciamiento correspondiente.

Las condiciones de implantación que deben cumplir los establecimientos, determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en planes urbanísticos complementarios, se verán reflejadas en el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).

PARÁGRAFO I DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

Art. 2357.- Uso General.- El uso general es el que caracteriza un determinado ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario. Generaliza y contiene las actividades que se desarrollan mayoritariamente en el territorio. Los usos generales no tienen incidencia directa sobre la habitación del suelo, el aprovechamiento urbanístico y las licencias de actividades económicas.

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

Art. 2358.- Clasificación de usos generales.- Los usos generales se clasifican en:

- a. Residencial (R): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que tienen como destino mayoritario la vivienda permanente.
- b. Suelo de expansión (SE): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial que únicamente pertenecen a la subclasificación de suelo rural de expansión urbana, en los cuales su destino dependerá de la situación territorial circundante y las decisiones de planeamiento para su incorporación a suelo urbano.
- c. Múltiple (M): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en los que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- d. Comercios y Servicios Especializados (CSE): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, que tienen como uso específico mayoritario o exclusivo el de Comercios y Servicios Especializados.
- e. Patrimonio Cultural (PC): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales, que mayoritariamente contengan o constituyan bienes patrimoniales de orden natural, espacial o cultural, tangible e intangibles, que forman parte del proceso de desarrollo de los asentamientos humanos y que han adquirido tal significado social, que los hace representativos de su tiempo y de la creatividad humana.
- f. Industrial (I): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos, cuyo destino mayoritario es la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento, mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados, de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- g. Equipamiento (E): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos y rurales, los cuales, están destinados a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el distrito, independientemente de su carácter público o privado.
- h. Protección Ecológica (PE): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial urbanos o rurales en los que su uso mayoritario se destina a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger y restaurar la diversidad ecológica. Incluye a las áreas naturales protegidas que forman parte del Patrimonio Natural Estatal (PANE), que constituye el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) y Bosque Protectores dentro del DMQ, al Patrimonio Natural Distrital constituido por el Subsistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas (SMANP), y demás áreas de protección y conservación de acuerdo a las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- i. Recurso Natural Renovable (RNR): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en los cuales su uso mayoritario es destinado al manejo, producción sostenible, uso racional y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas y agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.

j. Recurso Natural No Renovable (RNNR): Corresponde al uso asignado a los polígonos de intervención territorial en suelo rural, en el que su uso mayoritario está destinado a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa local y nacional vigente. Se establecerá en base a parámetros normativos que garanticen su preservación y explotación sostenible, los cuales serán definidos por los entes rectores competentes.

Art. 2359.- Usos Específicos.- Los usos de suelo específicos son aquellos que detallan de manera particularizada las disposiciones del uso general en un área de asignación, en relación con potenciales densidades edificatorias y a las actividades a ser desarrolladas, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

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

Los usos de suelo específicos podrán contener condiciones de implantación de acuerdo a sus compatibilidades.

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

Art. 2360.- Clasificación de los usos específicos.- Los usos específicos se clasifican en las siguientes categorías:

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

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

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

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

SUB PARÁGRAFO I DEL USO ESPECÍFICO RESIDENCIAL

Art. 2361.- Usos específicos residenciales para suelo urbano.- Los usos específicos residenciales para suelo urbano son:

- a. Residencial urbano de Baja Densidad (RUB): Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan bajas densidades poblacionales netas, comprendidas entre 5 a 50 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los cuales es necesario restringir la altura de edificaciones y la forma de ocupación de la vivienda, en concordancia con la capacidad de carga de los sistemas públicos de soporte. Aplica también, en zonas con exposición a amenazas altas y muy altas de movimientos en masa, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencias y/o pendientes.
- b. Residencial urbano de Media Densidad (RUM): Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan medias densidades poblacionales netas, comprendidas entre 51 a 150 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, con ciertas restricciones en la edificabilidad, en concordancia con la capacidad de los sistemas públicos de soporte.
- c. Residencial urbano de Alta Densidad (RUA): Es el uso residencial asignado a zonas urbanas que presentan o proyectan altas densidades poblacionales netas, mayores a 151 hab/ha. Aplica en suelos urbanos consolidados o no consolidados, en los que se promueve mayor edificabilidad, en concordancia con la capacidad de sistemas públicos de soporte.

Para los usos residenciales urbanos se podrán definir tipologías de compatibilidad en función del Modelo Territorial Deseado en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 2362.- Usos específicos residenciales para suelo rural.- Los usos específicos residenciales para el suelo rural son:

- a. Residencial Rural (RR): Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos localizados en suelo rural colindante o próximo al suelo urbano, con excepción del suelo subclasificado como expansión urbana. Presentan procesos parciales de urbanización, y de producción agrícola, pecuaria o pesca de producción para autoconsumo.
- b. Residencial Rural Restringido (RRR): Es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos dispersos, localizados en suelo rural no colindante al suelo urbano y fuera del suelo de expansión urbana. Presentan procesos iniciales de urbanización, y se evidencia producción agrícola, pecuaria o pesca para consumo local.

En suelo con subclasificación de protección, se asignará este uso indistintamente de la colindancia con el suelo urbano, así como en zonas colindantes a polígonos urbanos industriales de alto impacto y alto riesgo.

SUB PARÁGRAFO II

DEL SUELO DE RESERVA (SR)

Art. 2363.- Suelo de Reserva.- El suelo de reserva es el uso residencial asignado a zonas con asentamientos humanos que presentan procesos parciales de urbanización, o suelos que se encuentran sin ocupación pero necesitan ser reservados para la planificación urbana a mediano y largo plazo. Están localizados en la subclasificación de suelo rural de expansión urbana y están sujetos a una planificación complementaria que permita la gestión de suelo para abastecer o fortalecer los sistemas públicos de soporte.

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

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

SUB PARÁGRAFO III DEL USO MÚLTIPLE (M)

Art. 2364.- Uso Múltiple.- El uso múltiple es el uso asignado a las zonas urbanas que promueven la diversidad y aglomeración de actividades económicas destinadas al intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, que permite la implantación de equipamientos y comercios de todas las escalas, industrias de bajo impacto y actividades residenciales. Aplica en suelos urbanos consolidados y no consolidados. Este uso se incorpora principalmente a las centralidades y ejes de vías colectoras.

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

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

Art. 2365.- Uso Comercios y Servicios Especializados.- El uso de comercios y servicios especializados es el uso asignado a zonas urbanas que contienen actividades económicas especializadas destinadas a fortalecer las cadenas de producción de escala zonal y metropolitana. No promueve actividades económicas relacionadas al consumo doméstico. Dentro de este uso principal, los usos residenciales se encuentran restringidos.

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

SUB PARÁGRAFO V DEL USO PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (PA)

Art. 2366.- Uso Protección Arqueológica.- El uso de protección arqueológica es el uso asignado a zonas urbanas o rurales en las cuales se ha detectado y expuesto vestigios materiales dejados por las sociedades humanas del pasado, como muestra de sus actividades políticas, rituales, económicas y sociales, en un tiempo y lugar determinados. Los vestigios arqueológicos están compuestos por la materialidad expresada tanto en la modificación del paisaje como en la elaboración de objetos.

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

Toda edificación, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse dentro de este uso de suelo se someterán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y la normativa nacional y metropolitana vigente.

SUB PARÁGRAFO VI DEL USO PROTECCIÓN URBANA PATRIMONIAL (PUP)

Art. 2367.- Uso Protección Urbana Patrimonial.- El uso protección urbana patrimonial es el uso asignado a las zonas urbanas que se encuentran constituidas por edificaciones con inventario selectivo o elementos representativos del patrimonio arquitectónico y/o urbanístico, destinados a la protección, recuperación, conservación o mantenimiento por su alto valor histórico o cultural.

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

SUB PARÁGRAFO VII DEL USO INDUSTRIAL (I)

Art. 2368.- Uso Industrial.- El uso industrial específico corresponde al destinado a la elaboración, transformación, tratamiento, y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, así como su almacenamiento,

mediante la utilización de maquinaria especializada y recursos humanos organizados.

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

- a) Actividad Industrial de Bajo Impacto (IBI): Son actividades artesanales, de manufactura y de bajo impacto, compatibles con usos residenciales y comerciales. Será asignado únicamente como uso específico complementario, restringido o prohibido dentro del cuadro de compatibilidades del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- b) Industrial de Mediano Impacto (IMI): Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales de impacto moderado de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos causados. No es compatible con los usos residenciales.
- c) Industrial de Alto Impacto (IAI): Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que producen la emisión de combustión, de procesos, ruido, vibración y/o residuos sólidos. No es compatible con los usos residenciales. Su localización deberá ser particularizada.
- d) Industrial de Alto Riesgo (IAR): Es el uso específico asignado a zonas urbanas en donde se implantan establecimientos industriales en los que se desarrollan actividades que implican impacto al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. No es compatible con los usos residenciales. Su localización deberá ser particularizada.

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

En los usos de suelo industriales se encuentran permitidas las actividades económicas incluidas en el código del respectivo uso específico principal del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SUB PARÁGRAFO VIII DEL USO EQUIPAMIENTO (EQ)

Art. 2369.- Uso Equipamiento.- El uso específico equipamiento es el uso destinado a actividades e instalaciones que generan bienes y servicios, tanto públicos como sociales, con la finalidad de ejercer la promoción de los derechos de la ciudadanía, el acceso a los servicios públicos, satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el DMQ, independientemente de su carácter público o privado de acuerdo a la función social y ambiental de la propiedad.

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

Art. 2370.- Tipología de equipamientos.- El uso principal de equipamiento tendrá las siguientes tipologías:

a. Equipamientos de servicios sociales: relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

- i. Educación (EE): corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
- ii. Cultura (EC): corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura, y la promoción de la creatividad cultural.
- iii. Salud (ES): corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento y rehabilitación. Abarca servicios médicos que permiten hacer efectivo el derecho a la salud y el bienestar de la población.
- iv. Bienestar social (EB): corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
- v. Recreación y deporte (ED): corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
- vi. Culto religioso (ECR): comprende las edificaciones o espacios para la celebración de los diferentes cultos.

b. Equipamientos de servicios públicos: relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

- i. Seguridad ciudadana (EG): comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección ciudadana;
- ii. Servicios de la administración pública (EA): son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;
- iii. Servicios funerarios (EF): son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o entierro de restos humanos y animales;
- iv. Transporte (ET): es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
- v. Instalaciones de infraestructura (EI): comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los sistemas públicos de soporte y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios mencionados.
- vi. Especial (EP): comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su

carácter y/o superficie extensiva, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

En función de su área o radio de influencia y cobertura, los equipamientos se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano. Dichas tipologías serán consideradas para la definición de las actividades complementarias, restringidas y prohibidas, vinculadas a los usos principales de suelo.

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

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

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

SUB PARÁGRAFO IX DEL USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE)

Art. 2371.- Uso Protección Ecológica.- El uso de protección ecológica es el uso asignado a las áreas urbanas o rurales destinadas a la conservación del patrimonio natural. Permite las actividades de gestión ambiental y ecológica con el objetivo principal de proteger, conservar y restaurar el patrimonio natural, los ecosistemas, y la biodiversidad contenida en ellos.

En el uso de protección ecológica se aplicarán las siguientes consideraciones:

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

Art. 2372.- Categorías de Protección Ecológica.- Las categorías de protección ecológica corresponden a las áreas de manejo ambiental, según el siguiente detalle:

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

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

- a. Santuarios de Vida Silvestre.- Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Sujetas a alta protección y restricciones de uso.
- b. Áreas de Protección de Humedales.- Áreas que constituyen fuentes de agua como arroyos, ciénegas, ojos de agua, manantiales, bofedales, pantanos, glaciares, así como sus ecosistemas asociados aportantes o estabilizadores de cuencas hidrográficas y del ciclo hídrico en general, los cuales son esenciales para la estabilización ambiental, reproducción o de importancia temporal para aves migratorias y de uso recreacional.
- c. Áreas de Conservación y Uso Sustentable ACUS.- Áreas que incluyen una zona núcleo de protección estricta, una zona de recuperación y una de uso sustentable. El área permitirá la adopción de prácticas de conservación, uso y manejo sustentable de ecosistemas y recursos naturales, de desarrollo agroforestal sostenible, de manera que estas aporten al mantenimiento de la viabilidad ecológica, así como a la provisión de bienes y servicios ambientales para las comunidades involucradas. En algunos casos, protegerá muestras significativas del patrimonio cultural.
- d. Áreas de intervención especial y recuperación AIER.- Áreas de propiedad pública, privada o comunitaria que por sus condiciones biofísicas y socioeconómicas, previenen desastres naturales, tienen connotaciones histórico-culturales, disminuyen la presión hacia las Áreas de Conservación, posibilitan o permiten la funcionalidad, integridad y conectividad con la Red de Áreas Protegidas y la Red Verde Urbana (corredores verdes) y constituyen referentes para la ciudad. Por sus características deben ser objeto de un manejo especial.
- e. Áreas del PANE.- Áreas protegidas oficialmente declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional, que se destacan por su valor protector, científico, escénico, educacional, turístico y recreacional. Son administradas por la Autoridad Ambiental

Nacional o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.

f. Bosques y Vegetación Protectora.- Formaciones vegetales, naturales o cultivadas, que tengan como función principal la conservación del suelo y la vida silvestre; están situados en áreas que permitan controlar fenómenos pluviales torrenciales o la preservación de cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas de escasa precipitación pluvial. Ocupan cejas de montaña o áreas

contiguas a las fuentes o depósitos de agua. Constituyen cortinas rompevientos o de protección del equilibrio del ambiente. Están localizados en zonas estratégicas y de interés nacional. Son administradas por la Autoridad Ambiental Nacional o mediante convenios de co-manejo con otras organizaciones locales.

SUB PARÁGRAFO X DEL USO RECURSO NATURAL RENOVABLE (RNR)

Art. 2373.- Uso Recurso Natural Renovable.- El uso recurso natural renovable es el uso destinado al manejo, producción sostenible, uso racional, y eficiente de los recursos naturales renovables, debido a sus condiciones biofísicas, agroclimáticas y a la aptitud del suelo. Incluye a la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de protección agraria y otras actividades productivas.

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

Art. 2374.- Tipologías del uso Recurso Natural Renovable.- Las tipologías del uso recurso natural renovable son:

a. Recurso Natural Renovable Tipo 1 (RNR-1): Contempla las actividades relacionadas con la producción agrícola y forestal sostenible y no extensiva, en concordancia con la conservación ambiental. Limita la producción de monocultivos, explotación de madera y cría de animales; prohíbe las actividades industriales de mediano impacto

b. Recurso Natural Renovable Tipo 2 (RNR-2): Contempla la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola así como actividades recreativas, ecoturísticas y actividades productivas. Limita las actividades industriales de mediano impacto.

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

Art. 2375.- Uso Recurso Natural No Renovable.- El uso recurso natural no renovable es el uso de suelo asignado a las áreas en suelo rural destinadas a la exploración, explotación, extracción racional, manejo y beneficio de recursos naturales no renovables, de conformidad a la normativa nacional vigente.

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

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

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

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

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

No se permite la actividad residencial en ese uso.

SUB PARÁGRAFO XII DE LAS ACTIVIDADES DE COMERCIOS Y SERVICIOS

Art. 2376.- Actividades de comercio y servicios.- Las actividades de comercio y servicios son actividades complementarias a los usos principales, destinadas al intercambio u oferta de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, tales como: barrial, sectorial, zonal y de ciudad o metropolitano.

Art. 2377.- Tipologías de comercios.- En función de su área o radio de influencia, se tipifican como: barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano.

a. Comercial y de servicio barrial: Son actividades compatibles con el uso de suelo residencial y están conformadas por comercios básicos que son los establecimientos donde se intercambia o comercializa bienes de consumo cotidiano. Su accesibilidad será principalmente peatonal y proveerá artículos y servicios de uso habitual.

- b. Comercial y de servicios sectorial: Son actividades de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio de bajo impacto en el ámbito urbano.
- c. Comercial y de servicios zonal: Son actividades que se generan en centralidades urbanas o corredores urbanos.
- d. Comercial y de servicios de ciudad o metropolitano: Las actividades correspondientes a esta categoría tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad.

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

Las clasificaciones y categorías de las tipologías de comercio se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en los planes urbanísticos complementarios.

PARÁGRAFO II DE LAS COMPATIBILIDADES DE LOS USOS DE SUELO

Art. 2378.- Compatibilidades de Usos de Suelo Específicos.- Los usos de suelo específicos se clasifican en las siguientes categorías: complementarios, restringidos y prohibidos con relación al uso principal, con la finalidad de establecer las actividades que se pueden o no realizar dentro de cada zona en función del uso principal asignado.

Art. 2379.- Cuadro de compatibilidades.- El cuadro de compatibilidades deberá incorporar las variables de: uso, tipología, simbología, compatibilidades entre los usos específicos, en concordancia con las actividades especificadas en los cuadros de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), que forma parte de los anexos del Plan de uso y Gestión del Suelo.

Art. 2380.- Alcance del informe de compatibilidad de uso de suelo.- El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), es uno de los requisitos para la emisión de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE) u otras licencias metropolitanas que las requieran, sin que por ello exima el cumplimiento obligatorio de los otros requisitos reglamentarios.

PARÁGRAFO III DEL LICENCIAMIENTO ESPECIAL EN USOS DE SUELO INCOMPATIBLES

Art. 2381.- Actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido.- Las actividades económicas correspondientes a las diferentes tipologías que de acuerdo al uso de suelo específico vigente sean incompatibles y/o no cumplan condiciones de implantación, de conformidad con lo previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrán obtener la preexistencia y permanecer en su ubicación actual, siempre y cuando cumplan al menos una de las condiciones señaladas a continuación: a) Haber obtenido una o más autorizaciones municipales, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica con anterioridad al año 2016, en el mismo lote o predio. b) Haber obtenido una o más Licencias Metropolitanas Únicas para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE) en el período comprendido entre enero de 2016 y la fecha de entrada en vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, que evidencien que han venido realizando la misma actividad económica, en el mismo lote o predio.

Art. 2382.- Normas especiales para el licenciamiento de actividades económicas.- Los establecimientos donde se desarrollen las actividades económicas detalladas en el artículo precedente, previo a la obtención de la LUAE, deberán cumplir con lo siguiente:

- a. Normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y sus anexos y, en particular, en lo referente a la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito (LUAE), con excepción de la compatibilidad de uso del suelo y las condiciones de implantación.
- b. Cumplir con las normas y requisitos establecidos en la resolución administrativa expedida por la máxima autoridad ejecutiva o su delegado, en el que se establecen las condiciones técnicas para el funcionamiento de las actividades económicas, estas condiciones técnicas serán proporcionadas por los componentes de la LUAE y otras dependencias metropolitanas.

Art. 2383.- Autoridades Administrativas Otorgantes.- Las administraciones zonales en su respectiva circunscripción territorial, serán la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de Actividades Económicas (LUAE), de las actividades económicas preexistentes en uso de suelo prohibido y/o que no cumplan condiciones de implantación, a través del Procedimiento Ordinario con inspección previa. Se exceptúan de este procedimiento las actividades de tipologías CZ1A, CZ1B, CM1A, IBI, IMI, IAI, IAR, CZ4, centros de faenamiento y procesamiento de carne y otras catalogadas como Categoría III, cuya Autoridad administrativa Otorgante será el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, a través del Procedimiento Especial.

SECCIÓN II EDIFICABILIDAD

PARÁGRAFO I DE LA EDIFICABILIDAD

Art. 2384.- Edificabilidad.- La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo.

Será establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios.

Art. 2385.- Capacidad de Aprovechamiento Constructivo.- La capacidad de aprovechamiento constructivo es el volumen total edificable resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, determinados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y normativa metropolitana vigente.

Art. 2386.- Tipos de edificabilidad.- La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

- a. Edificabilidad básica: Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. Se asignará a todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la planificación territorial.
- b. Edificabilidad general máxima: Es la edificabilidad asignada de manera onerosa a un polígono de intervención territorial o a una unidad territorial de menor escala dentro del Polígono de Intervención Territorial, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o en los planes parciales. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.
- c. Edificabilidad específica máxima: Es la edificabilidad resultante de la aplicación de la ocupación del suelo, estándares urbanísticos, reglas técnicas y casos especiales de uso y ocupación de suelo, en relación con la edificabilidad básica y general máxima asignada.

La aplicación de este tipo de edificabilidad resultará siempre en un aprovechamiento constructivo igual o menor al determinado por la edificabilidad general máxima y mayor al determinado por la edificabilidad básica. Esta edificabilidad está sujeta al pago de la concesión onerosa de derechos.

PARÁGRAFO II DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 2387.- Ocupación del suelo.- La ocupación del suelo determinará el volumen total edificable en un lote en función de los siguientes componentes, conforme se establece en la presente sección y el Plan de Uso y Gestión del Suelo:

- a. Forma de ocupación
- b. Lote mínimo
- c. Altura de edificación
- d. Coeficiente de ocupación del suelo.

SUB PARÁGRAFO I DE LA FORMA DE OCUPACIÓN

Art. 2388.- Forma de ocupación para las edificaciones.- La forma de ocupación determina retiros específicos en relación con el lote mínimo, coeficiente de ocupación y altura de edificabilidad.

Las edificaciones observarán como referencia la línea de fábrica y las colindancias del lote.

Las formas de ocupación de suelo son:

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

Las condiciones de ocupación de los retiros, se establecerán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios, Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y la normativa metropolitana vigente.

SUB PARÁGRAFO II DEL LOTE MÍNIMO

Art. 2389.- Lote mínimo.- El lote mínimo es el área mínima en la cual se puede fraccionar un lote a través del procedimiento administrativo previsto en la normativa vigente.

El lote mínimo se define por sectores, en concordancia con las condiciones físicas, geomorfológicas, urbanísticas y ambientales, de conformidad al Modelo Territorial Deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Adicionalmente, para el fraccionamiento del lote se deberá cumplir con el frente mínimo, entendido como la dimensión frontal del lote.

SUB PARÁGRAFO III DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

Art. 2390.- Altura de edificación.- La altura de edificación corresponde al número de pisos, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

La altura de edificación se contará desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja, determinado en base al nivel natural del terreno, hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta. El mezzanine se contabilizará como piso.

Art. 2391.- Altura libre del local.- La altura libre del local es la distancia vertical medida en metros lineales, entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o cielorraso terminado, según el caso, medida en el interior del local.

Las condiciones y especificaciones técnicas de la altura libre del local se determinan en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 2392.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial.- La pendiente referencial es la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos todo terreno contará con un levantamiento topográfico georeferenciado mismo que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa.

Art. 2393.- Edificaciones en bloques.- Se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen.

La distancia mínima entre bloques es la longitud libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir, adicionalmente, las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y estándares urbanísticos.

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

SUB PARÁGRAFO IV DE LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 2394.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.- El coeficiente de ocupación del suelo es el porcentaje o área determinada del lote, que podrá ser desarrollada con edificación, tanto en la planta baja como en la totalidad del aprovechamiento constructivo en altura, de acuerdo a las asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Los coeficientes de ocupación del suelo se definen de la siguiente manera:

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

En ningún caso el aprovechamiento constructivo de la edificabilidad básica o máxima podrá superar el coeficiente de ocupación del suelo total asignado para cada una.

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

Art. 2395.- Incremento de coeficiente de ocupación del suelo.- Los lotes de acuerdo a lo determinado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios, podrán incrementar el coeficiente de ocupación del suelo.

El incremento del coeficiente de ocupación del suelo resulta en el incremento de edificabilidad, por lo cual está condicionado al pago de la concesión onerosa de derechos y al cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Art. 2396.- Condiciones para el incremento del coeficiente de ocupación del suelo.- Para el incremento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja y total se aplicarán las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 2397.- Redistribución del coeficiente de ocupación del suelo.- El coeficiente de ocupación del suelo total de la edificabilidad básica en suelo urbano, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, podrá ser redistribuido cumpliendo las condiciones especiales de uso y ocupación de suelo, estándares urbanísticos y su respectiva regla técnica.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo establecerá los casos y condiciones en los que se podrá redistribuir el coeficiente de ocupación del suelo total.

PARÁGRAFO III
DEL CÓDIGO DE EDIFICABILIDAD

Art. 2398.- Código de Edificabilidad.- El Código de Edificabilidad resume los siguientes componentes de la ocupación del suelo: forma de ocupación del suelo, lote mínimo, altura de edificación y coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, para la edificabilidad básica y máxima asignadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o los planes urbanísticos complementarios.

En el caso de que en un lote se presenten dos o más códigos de edificabilidad, se aplicarán las condiciones establecidas en este instrumento y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 2399.- Código de edificabilidad en uso de suelo de equipamiento.- Los lotes con uso de suelo de equipamiento definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios podrán tener una asignación con Código de Edificabilidad "CEQ", cuyo aprovechamiento constructivo específico se podrá asignar en función de las necesidades de dotación.

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

Art. 2400.- Código de edificabilidad para asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados.- Los lotes de los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados serán identificados con un Código de Edificabilidad asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 2401.- Código de edificabilidad para áreas históricas.- El patrimonio arquitectónico y urbanístico continuo se identificará con el código especial de áreas históricas (H). De igual manera se asignará a edificaciones de los entornos de las plazas centrales de las cabeceras urbanas de las parroquias rurales, en centros urbanos y áreas con tratamiento de conservación, protección urbanística, uso de suelo de protección urbanística patrimonial o uso de protección arqueológica.

El patrimonio arquitectónico del inventario selectivo se sujetará a la zonificación de edificabilidad de su entorno urbano.

Toda edificación o su intervención arquitectónica, habilitación del suelo y actividades a desarrollarse en el inventario continuo y/o selectivo, así como en las áreas patrimoniales se someterán a lo establecido en la normativa metropolitana respecto de áreas históricas y patrimonio, y demás normas conexas vigentes.

Art. 2402.- Condiciones de asignación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.- Las condiciones para la asignación de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar se definen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

PARÁGRAFO IV
CASOS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

Art. 2403.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo.- En lotes que cuenten con dos o más asignaciones de aprovechamiento urbanístico se podrá aplicar las siguientes condiciones:

a. En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, en las que existan dos (2) o más asignaciones de uso de suelo y Código de Edificabilidad, los lotes podrán acogerse a la asignación con mayor aprovechamiento y compatibilidad siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- i. Exista un lote posterior.
- ii. La totalidad del lote deberá encontrarse en clasificación de suelo urbano.

b. En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales, expresas o locales, con manzanas definidas por la estructura vial, que tengan dos o más asignaciones de uso de suelo y Código de Edificabilidad, la normativa se aplicará de la siguiente manera:

- i. La totalidad del lote se podrá acoger al uso de suelo múltiple.
 - ii. El lote se podrá acoger a la edificabilidad que asigne el mayor aprovechamiento constructivo cuando éste tenga frente a dos o más vías colectoras, arteriales o expresas.
 - iii. Cuando el lote tenga frente a una vía colectora, arterial o expresa, y a una o más vías de categoría local, el lote deberá respetar la asignación de edificabilidad básica en el frente de la vía local y se podrá asignar las edificabilidades que generan mayor aprovechamiento constructivo, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c. En predios esquineros que tengan dos o más códigos de edificabilidad, podrán acogerse a cualquiera de ellos respetando los retiros correspondientes cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales y observando lo establecido en los literales a) y b) de este artículo.

Se exceptúan de esta condición aquellas edificabilidades con uso de suelo de protección ecológica, en las cuales se aplicará el Código de Edificabilidad asignado a cada una de las áreas del lote identificadas con el referido uso, y los predios cuyos Códigos de Edificabilidad y uso de suelo sean susceptibles de ajuste cartográfico, conforme los parámetros establecidos para el efecto en el instructivo correspondiente.

Los predios que se acojan a estas condiciones están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos por el mayor aprovechamiento urbanístico de uso de suelo y edificabilidad asignado.

Art. 2404.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo en relación a la habilitación de suelo.- En caso de habilitación de suelo en lote urbano con dos o más códigos de edificabilidad, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor.

Se exceptúan de esta disposición aquellos lotes con uso de suelo de protección ecológica, en los cuales se aplicará la edificabilidad asignada a cada una de las áreas del lote, y los predios cuyos Códigos de Edificabilidad y uso de suelo sean susceptibles de ajuste cartográfico, conforme los parámetros establecidos para el efecto en el instructivo correspondiente.

Art. 2405.- Casos especiales de uso y ocupación de suelo en pendientes negativas.- Los lotes en suelo urbano y rural que tengan pendientes negativas que les permita edificar pisos por debajo de la planta baja, se acogerán a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Cuando la edificación colinda con borde de quebrada y uso de suelo de protección ecológica, no se permitirá la redistribución del coeficiente de ocupación del suelo, ni edificar más de dos (2) pisos habitables por debajo de la planta baja.

En caso de existir afectación por amenaza alta y muy alta, el diseño de la edificación estará sujeto a un informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, que determine la viabilidad del proyecto.

Art. 2406.- Autorización de adosamiento entre predios particulares y municipales.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, previa inspección e informe técnico, podrá autorizar el adosamiento y servidumbre de vista entre lotes de propiedad municipal y lotes particulares, siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como plazas, parques y canchas deportivas exclusivamente, sin que implique un cambio en la asignación del aprovechamiento urbanístico, luego de lo cual se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una Notaría del Distrito Metropolitano de Quito.

En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida en los instrumentos de planificación, y se sujetará a las condiciones de adosamiento establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 2407.- Adosamiento entre lotes particulares.- Los lotes particulares con forma de ocupación aislada, que por sus dimensiones morfológicas no permitan mantener una forma de ocupación aislada en sus colindancias laterales, ni aplicar el Código de Edificabilidad, podrán adosarse a través de un convenio de adosamiento entre particulares debidamente notariado, el cual constituye un requisito previo al licenciamiento.

La Administración Zonal correspondiente, mediante informe técnico, establecerá que el lote por sus dimensiones morfológicas no podrá aplicar la forma de ocupación aislada y por lo tanto sujetarse a la presente disposición normativa.

En ningún caso el adosamiento podrá superar la altura de la edificabilidad básica establecida en los instrumentos de planificación, y se sujetará a las condiciones de adosamiento establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

En todos los casos, la altura de edificabilidad máxima deberá respetar la forma de ocupación y los retiros asignados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, aplicar los estándares urbanísticos y su regla técnica.

PARÁGRAFO V DE LA OCUPACIÓN PROVISIONAL

Art. 2408.- Ocupación provisional.- Los predios particulares podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con la respectiva licencia metropolitana urbanística.

Esta autorización tendrá el carácter temporal por un plazo máximo de seis meses contado desde la emisión de la licencia y solo será renovable por una vez en las mismas condiciones y por el mismo plazo.

Deberá respetarse la edificabilidad asignada para cada caso.

La autorización se obtendrá en la administración zonal correspondiente.

CAPÍTULO VI DE LA GESTIÓN DEL SUELO

Art. 2409.- Gestión de Suelo.- Se entiende por gestión de suelo a la acción y efecto de administrarlo en función de lo establecido en los instrumentos de planificación, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivadas del desarrollo urbano, en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

SECCIÓN I DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Art. 2410.- Instrumentos de gestión de suelo.- Los instrumentos de gestión de suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición, administración y desarrollo del suelo necesario para el cumplimiento de

las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo metropolitano.

Los instrumentos de gestión de suelo, sin perjuicio de que se puedan establecer otros instrumentos de gestión en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, son:

1. Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

a. Unidades de actuación urbanística

2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.

- a. Reajuste de terrenos
- b. Integración inmobiliaria
- c. Fraccionamiento

3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.

- a. Derecho de adquisición preferente
- b. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
- c. Declaración de zonas especiales de interés social
- d. Anuncio del proyecto
- e. Derecho de superficie
- f. Banco de suelo

4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

a. Concesión onerosa de derechos

5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

a. Declaratoria de regularización prioritaria

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

Art. 2411.- Aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda especificará los parámetros y condiciones de aplicación e implementación de los instrumentos de gestión de suelo, mediante resolución administrativa. Se podrán aplicar más de un instrumento de gestión a la vez.

Su aplicación, además, está sujeta a las determinaciones del Plan de Uso Gestión de Suelo y de los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen.

PARÁGRAFO I

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

Art. 2412.- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.- Los instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y beneficios son aquellos instrumentos que promueven el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas.

Los planes parciales y unidades de actuación urbanística permitirán la distribución equitativa de cargas y beneficios entre una o varias unidades.

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

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución, definirá los parámetros y metodología para la aplicación del instrumento de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Art. 2413.- Beneficios.- Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles a partir de la dotación, mejora de los sistemas públicos de soporte, y/o un mayor aprovechamiento urbanístico derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

Art. 2414.- Cargas.- Las cargas son las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de instrumentos complementarios de planificación y unidades de actuación urbanística, sin perjuicio de las demás obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, las cuales no se considerarán como cargas.

Art. 2415.- Cargas generales.- Las cargas generales son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros

sectoriales y otros planes urbanísticos complementarios, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y de los sistemas públicos de soporte.

Las cargas generales se conectan con la red de infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística y benefician tanto a los propietarios que forman parte de la unidad de actuación urbanística como a aquellos que están por fuera de ella.

Dentro de las cargas generales se consideran tanto el suelo como el costo de construcción de la infraestructura principal.

El costo de las cargas generales será asumido por la o las unidades de actuación urbanística y/o el plan parcial en proporción a los beneficios asignados y su diferencia será financiada por el resto de beneficiarios, de conformidad al régimen impositivo general.

Estas cargas deben ser financiadas a través de cualquier medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.

Art. 2416.- Tipos de cargas generales.- Dentro de las cargas generales se encuentran:

1. Las redes principales de servicios públicos y redes de infraestructura, de conformidad a la normativa nacional y metropolitana vigente, que incluye tanto el suelo, como el costo de construcción.
2. El suelo y la construcción de la infraestructura vial principal, de conformidad a la normativa vigente, y otras infraestructuras de los sistemas de transporte masivo y de movilidad activa de interés general.
3. El suelo y construcción de equipamientos que se propongan en el plan parcial.
4. El suelo y la construcción del sistema de espacio público en relación a la escala del plan parcial, además de los siguientes casos:
 - a. Red de parques: parque metropolitano ecológico, parque metropolitano urbano, parque de ciudad, parque lineal de escala metropolitana.
 - b. Red de plazas: plazas centrales y menores.
5. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y en la propuesta del plan parcial.

Art. 2417.- Cargas locales.- Las cargas locales son aquellas cargas establecidas en los planes parciales y/o unidades de actuación urbanística. Corresponde a las imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo que son necesarias para la aplicación de los planes urbanísticos complementarios y la gestión de las unidades de actuación urbanística, definidas en el plan parcial o en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y cuyo beneficio es particular y se distribuye para los propietarios que están dentro de una unidad de actuación urbanística.

Art. 2418.- Las cesiones obligatorias de suelo y obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente no se considerarán como cargas locales.

Art. 2419.- Tipos de cargas locales.- Se consideran cargas locales las siguientes:

1. El suelo y la construcción de la infraestructura vial local conforme lo establecido en la normativa vigente.
2. El suelo y la construcción del sistema de espacio público en relación a la escala de la unidad de actuación urbanística.
3. Las redes principales de servicios públicos y redes de infraestructura, de conformidad a la normativa nacional y metropolitana vigente.
4. Suelo para equipamientos, que se propongan en la unidad de actuación urbanística.
5. Otras cargas que se consideren en el diagnóstico y en la propuesta del plan parcial.

Art. 2420.- Cálculo de beneficios.- Para el cálculo de beneficios se utilizará la fórmula establecida en el anexo No. 01 "De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" del presente Título.

Art. 2421.- Cálculo de cargas.- Para el cálculo de las cargas, se utilizarán los precios unitarios determinados por las entidades competentes en función del ámbito de la intervención de la obra a ejecutarse, y/o el valor catastral del suelo.

Art. 2422.- El cálculo de las cargas y beneficios.- En la formulación de planes parciales, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda realizará la estimación económica de las cargas y beneficios.

El cálculo de las cargas y beneficios resultantes de la gestión de una unidad de actuación urbanística, estará a cargo del órgano encargado de la operación urbana.

Art. 2423.- Del pago de las cargas.- El o los propietarios de cada inmueble que forme parte de los planes parciales o unidades de actuación urbanística, deberán realizar el pago de las obligaciones consideradas como cargas que le corresponden.

El valor de pago por concepto de cargas podrá realizarse a través de:

- a. Valor de carga urbana: se aplicará para el cobro de los valores de las cargas, producto de los beneficios generados por la planificación urbana y/o los sistemas públicos de soporte, en la aplicación del instrumento de distribución equitativa de cargas y beneficios.
- b. Concesión onerosa de derechos: en los ámbitos de aplicación y con los procedimientos previstos en la normativa

metropolitana vigente.

c. Otros medios de recaudación que se creen para el efecto, mediante ordenanza.

La contribución especial de mejoras se aplicará en los casos previstos en la normativa metropolitana vigente.

Art. 2424.- Formas de pago de la carga urbana.- Los pagos por valor de carga urbana se podrán realizar en monetario a través del pago de contado, cronograma de pagos o, en especie.

La forma de pago estará aprobada en el modelo de gestión y financiamiento de la unidad de actuación urbanística.

El órgano encargado de la operación urbana, definirá las condiciones y procedimientos para el pago del valor de las cargas establecidas.

Art. 2425.- Pago en especie de la carga urbana.- El pago en especie de las cargas podrá realizarse mediante:

- a. Suelo,
- b. Suelo urbanizado,
- c. Proyectos construidos exclusivamente para vivienda de interés social,
- d. Equipamientos de servicios sociales y públicos, o
- e. Sistemas públicos de soporte.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones, ni de las obligaciones urbanísticas contempladas en la normativa nacional y metropolitana vigente, ni pueden confundirse con estas.

En estos casos, el pago en especie deberá realizarse dentro del área de la unidad de actuación urbanística.

Art. 2426.- Responsable del reparto equitativo de las cargas y beneficios.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de gestionar y garantizar el cumplimiento, la distribución y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

SUBPARÁGRAFO I DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Art. 2427.- Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el plan parcial.

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

Las unidades de actuación urbanística deberán asegurar el desarrollo de los objetivos, disposiciones generales y criterios establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios.

Art. 2428.- Iniciativa de las Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, podrán ser motivadas por:

- a. La administración pública;
- b. Los propietarios del suelo incluidos en el plan parcial;
- c. Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

SUBPARÁGRAFO II DE LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Art. 2429.- De la delimitación de las unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas espacialmente por uno o varios lotes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en el plan parcial, con el objetivo de desarrollar un proyecto urbanístico para el reparto equitativo de cargas y beneficios y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo.

Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda en el Plan de Uso y Gestión del suelo o en plan parcial.

Las unidades de actuación urbanística en los planes parciales de regularización prioritaria serán delimitadas por la unidad técnica encargada de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho.

Art. 2430.- Derecho y obligaciones y derechos de los propietarios del suelo en una Unidad de Actuación Urbanística.- Los propietarios de suelo que conforman una unidad de actuación urbanística aprobada, tendrán las obligaciones y derechos establecidos en la normativa nacional vigente y metropolitana vigente.

Art. 2431.- Contenido de la delimitación de unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas en la formulación o actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo o en planes parciales, estableciendo, como mínimo, los siguientes aspectos:

- a. La definición del ámbito espacial de las unidades de actuación urbanística para la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo que correspondan.
- b. La estimación económica de las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística en función de las necesidades y objetivos de la planificación, para la asignación de norma urbanística.

La delimitación, el modelo de gestión y la ejecución de las unidades de actuación urbanística se realizará de acuerdo al instructivo establecido para el efecto.

Art. 2432.- Aprobación de la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.- La delimitación de las unidades de actuación urbanística será aprobada en la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial.

Art. 2433.- De la afectación para la obtención de licencias metropolitanas urbanísticas.- Una vez aprobada la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial, los predios que hayan sido delimitados dentro de una unidad de actuación urbanística serán afectados con el impedimento de obtención de licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación de suelo LMU (10) y de edificación LMU (20) en el informe de regulación metropolitana, hasta la emisión de la resolución administrativa que aprueba la unidad de actuación urbanística.

Los lotes que se encuentren dentro de una unidad de actuación urbanística podrán obtener únicamente la licencia metropolitana urbanística de intervenciones constructivas menores LMU (20).

En el caso de que se efectúe una transferencia de dominio de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística, el o los nuevos propietarios adquieren, las condiciones, afectaciones y obligaciones de la unidad de actuación urbanística.

SUBPARAGRAFO III

DE LA GESTIÓN, APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Art. 2434.- De la gestión de las Unidades de Actuación Urbanística.- La gestión de las unidades de actuación urbanística corresponde al desarrollo de la propuesta del proyecto urbanístico, del modelo de financiamiento y gestión, aplicación de instrumentos de gestión del suelo, a fin de alcanzar los objetivos de planificación.

Las unidades de actuación urbanística serán gestionadas por el órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el proponente de la unidad.

El órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el órgano de territorio, hábitat y vivienda, emitirá el instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística.

Art. 2435.- De la conformidad de los propietarios del suelo en la Unidad de Actuación Urbanística.- Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación urbanística deberán manifestar su conformidad a la iniciativa los que sean titulares de al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie de la unidad a través de una declaración juramentada.

Los propietarios que no hayan manifestado su conformidad en la delimitación de la unidad de actuación urbanística, podrán adherirse hasta la emisión de Resolución administrativa que la aprueba a través de una declaración juramentada. Caso contrario, una vez aprobada la resolución administrativa, los propietarios adheridos podrán solicitar al órgano encargado de la operación urbana, que proceda con el proceso de enajenación forzosa mediante subasta pública de los predios cuyos propietarios no manifestaron su conformidad.

El procedimiento para la enajenación forzosa será emitido por el órgano encargado de la operación urbana mediante resolución.

Art. 2436.- Aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística.- Las unidades de actuación urbanística serán aprobadas por la máxima autoridad administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o su delegado, a través de una resolución administrativa, para lo cual el órgano encargado de la operación urbana remitirá un informe conforme lo establecido en el instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística.

Una vez aprobada la unidad de actuación urbanística, los lotes que se encuentren dentro de la misma, podrán obtener las licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación LMU (10) y/o edificación LMU (20) en cumplimiento con el proyecto urbanístico y la norma urbanística asignada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el plan parcial.

Además, el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda registrará, en caso de existir, las respectivas afectaciones en el informe de regulación metropolitana.

Art. 2437.- De la aprobación de las unidades de actuación urbanística en planes parciales de regularización prioritaria.- Las unidades de actuación urbanística determinadas en planes parciales de regularización prioritaria, serán aprobadas en la ordenanza del plan parcial en cumplimiento con las disposiciones del presente parágrafo y el instructivo de planes parciales de regularización prioritaria desarrollado para el efecto.

Art. 2438.- Del proyecto urbanístico en las Unidades de Actuación Urbanística.- El proponente de la Unidad de Actuación Urbanística será el encargado de elaborar el proyecto urbanístico, en función de lo establecido en el Plan de Uso y Gestión

del Suelo o plan parcial.

En caso que el proyecto urbanístico contemple variaciones del valor de las cargas con respecto a las determinadas en el plan parcial, el órgano encargado de la operación urbana garantizará el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Art. 2439.- Notificación a los propietarios de los lotes que conforman la unidad de actuación urbanística.- El órgano encargado de la operación urbana en coordinación con la administración zonal correspondiente notificará a los propietarios de los predios dentro de la unidad de actuación urbanística, la resolución administrativa que la aprueba. La notificación se realizará de conformidad a lo establecido en la normativa nacional vigente.

Art. 2440.- Inscripción en el Registro de la Propiedad.- El órgano metropolitano que emite la resolución de aprobación de las unidades de actuación urbanística, solicitará al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la inscripción de las cargas urbanísticas de los predios que la conforman.

La referida inscripción será cancelada cuando se haya cumplido con las obligaciones de las cargas urbanísticas determinadas en la resolución de aprobación de la unidad de actuación urbanística.

Art. 2441.- Ejecución de las unidades de actuación urbanística.- La ejecución de las unidades de actuación urbanística consiste en el desarrollo del proyecto urbanístico, la obtención de licencias y en general, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en la unidad de actuación urbanística.

La resolución que aprueba las unidades de actuación urbanística establecerá el plazo para la ejecución y cumplimiento de las cargas urbanísticas.

Art. 2442.- Pago de cargas urbanísticas.- El pago de las cargas urbanísticas constituye el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de la aprobación de las unidades de actuación urbanística, para lo cual se deberá observar lo dispuesto en la distribución equitativa de cargas y beneficios detallada en el presente instrumento.

Art. 2443.- Seguimiento del cumplimiento de las obligaciones de la unidad de actuación urbanística.- En función de los plazos establecidos en la resolución administrativa que aprueba las unidades de actuación urbanística, el órgano encargado de la operación urbana realizará el seguimiento del cumplimiento de las obligaciones establecidas.

PARÁGRAFO II DE LOS INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL

Art. 2444.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.- Los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son: reajuste de terrenos, integración inmobiliaria y fraccionamiento.

SUB PARÁGRAFO I DEL REAJUSTE DE TERRENOS

Art. 2445.- Reajuste de terrenos.- El reajuste de terrenos permite agrupar varios lotes con el fin de reconfigurarlos y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios que forman parte de la unidad de actuación urbanística, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la misma.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda mediante resolución administrativa establecerá los parámetros y procedimiento para la aplicación de este instrumento.

Art. 2446.- Ámbito de aplicación.- Se aplicará en lotes privados y/o públicos, que formen parte de una unidad de actuación urbanística, y que requieran de una nueva configuración predial.

Art. 2447.- Aplicación del reajuste de terrenos.- La aprobación del proyecto se realizará a través de la resolución que aprueba las Unidades de Actuación Urbanística.

Una vez obtenida la licencia metropolitana urbanística (LMU 10) en la administración zonal correspondiente, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y se procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.

SUB PARÁGRAFO II DE LA INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

Art. 2448.- Integración inmobiliaria.- La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área, a través de la unión de dos o más lotes públicos y/o privados, en un cuerpo cierto nuevo, con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico.

Art. 2449.- Ámbito de aplicación.- La integración inmobiliaria se realizará en predios privados y/o públicos contiguos, sean

de uno o varios propietarios, en clasificación de suelo urbano o rural. Estos predios podrán formar parte de un plan parcial y de una unidad de actuación urbanística.

Art. 2450.- De la aplicación de la integración inmobiliaria.- En el caso de que la integración inmobiliaria se realice sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en la normativa nacional y metropolitana vigente.

En caso de que la integración inmobiliaria se ejecute dentro de una unidad de actuación urbanística, la aprobación del proyecto se realizará a través de la resolución que aprueba las unidades de actuación urbanística.

Una vez que se haya realizado el proceso de unificación de lotes, el administrado procederá a inscribir la unificación en el Registro de la Propiedad, para el posterior catastro del lote resultante a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.

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

SUB PARÁGRAFO III DEL FRACCIONAMIENTO

Art. 2451.- Fraccionamiento.- El fraccionamiento es el proceso mediante el cual un lote se divide en dos o más lotes, por iniciativa pública o privada, a través de la autorización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que viabiliza el registro e individualización de lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

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

Art. 2452.- Ámbito de aplicación.- El fraccionamiento se podrá realizar en lotes privados y/o públicos, en suelo con clasificación urbana o rural. Estos predios podrán formar parte de un plan parcial y de una unidad de actuación urbanística.

Art. 2453.- Consideraciones generales.- Los procesos de fraccionamiento, incluidos aquellos que se realizan dentro de unidades de actuación urbanística, se sujetarán a las siguientes consideraciones generales:

- a. La autorización de fraccionamiento en lotes de terreno que se encuentren dentro del inventario patrimonial nacional o ubicados en áreas históricas se someterán a la normativa específica para el efecto.
- b. Previa la autorización de fraccionamiento se entregará obligatoriamente, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el área verde y área comunitaria determinados por el porcentaje establecido en la legislación nacional vigente.

Art. 2454.- De la aplicación del fraccionamiento.- El fraccionamiento se realizará siguiendo los procedimientos y autorizaciones establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente.

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

Art. 2455.- De la aplicación del proyecto fraccionamiento en Unidades de Actuación Urbanística.- En caso de que el fraccionamiento se ejecute dentro de una unidad de actuación urbanística, el proyecto será aprobado en la resolución administrativa que apruebe la unidad de actuación urbanística, para posteriormente continuar con el proceso de licenciamiento establecido en la normativa vigente.

Una vez obtenida la licencia metropolitana urbanística (LMU 10) en la administración zonal correspondiente, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, y se procederá a catastrar los lotes resultado del reajuste, a través del organismo administrativo responsable del catastro metropolitano.

Art. 2456.- Exclusiones.- No se considera fraccionamiento y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en la normativa nacional y metropolitana vigente, en los siguientes casos, sin perjuicio de otros casos que establezca la normativa vigente:

- a. La partición que practica el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mediante acto normativo del Concejo Metropolitano en los bienes sobre los que ejerce dominio, en los que por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial no se requiera tal contribución.
- b. La partición que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación se sujetarán a lo estipulado en la normativa nacional y metropolitana vigente.

PARÁGRAFO III DE LOS INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DE SUELO

Art. 2457.- Instrumentos para regular el mercado de suelo.- Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la

declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, el derecho de superficie y el banco de suelo.

SUB PARÁGRAFO I DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Art. 2458.- Derecho de adquisición preferente.- El derecho de adquisición preferente es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para adquirir preferentemente aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico, cuyo propósito es la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social, cuando el propietario de dichos predios pretenda enajenarlos a título oneroso.

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

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

Art. 2459.- Determinación del derecho de adquisición preferente.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la ordenanza que apruebe el Plan del Uso y Gestión del Suelo o un plan urbanístico complementario, identificará y determinará aquellos predios sujetos a derecho de adquisición preferente.

La referida ordenanza contendrá el plazo de vigencia del derecho de adquisición preferente, el destino del o los predios, y la identificación de la institución municipal o empresa pública metropolitana que estará a cargo de la ejecución del proyecto, en caso de que se adquiera el bien.

El derecho de adquisición preferente tendrá la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan urbanístico complementario, independientemente del número de enajenaciones onerosas que se realicen respecto de un mismo bien inmueble.

Art. 2460.- Notificación del derecho de adquisición preferente.- La Secretaría General del Consejo notificará la ordenanza que declare el derecho de adquisición preferente, a las siguientes dependencias:

1. Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir dicha afectación en los inmuebles correspondientes.
2. Administración zonal correspondiente, quienes notificarán de la afectación a los propietarios de los bienes inmuebles, a través de los mecanismos previstos en la normativa nacional vigente.
3. Administración General para que, a través del órgano competente, no autorice transferencias de dominio a título oneroso de los predios afectados con el derecho de adquisición preferente, sin el pronunciamiento por escrito del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito respecto de si ejerce o no su derecho de adquisición preferente.
4. El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda incorporará una afectación en los Informes de Regulación Metropolitana de dichos lotes, estableciendo esta afectación y la determinación de la ordenanza mediante la que se aprueba.
5. Órgano responsable de la operación urbana, a fin de que coordine con las entidades municipales o empresas públicas metropolitanas que, en el ámbito de sus competencias, requieran el predio declarado con derecho de adquisición preferente.

Art. 2461.- De la aplicación del derecho de adquisición preferente.- Cuando el o los propietarios de un bien inmueble sobre el cual se haya realizado la declaratoria de derecho de adquisición preferente, decida enajenarlo de forma onerosa, deberá notificar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del órgano responsable de la operación urbana, quien coordinará con las entidades municipales y empresas públicas metropolitanas pertinentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para el efectivo ejercicio del instrumento.

La notificación contendrá el precio de venta, las condiciones de pago, y se acompañará con una promesa de compraventa celebrada entre el o los propietarios del predio y un tercer interesado. La notificación al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá realizarse en el término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la referida promesa de compraventa.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través del órgano responsable de la operación urbana, tendrá el término de treinta (30) días para notificar por escrito, a él o los propietarios si ejerce o no su derecho de adquisición preferente. En caso de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no notifique al administrado en el término de treinta (30) días, se entenderá que no ejercerá su derecho de adquisición preferente, pudiendo el propietario efectuar la venta a un tercero bajo las condiciones declaradas en la promesa de compraventa.

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

El justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación de conformidad con lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente, el cual será determinado por el órgano responsable del catastro municipal.

Para cada transferencia a título oneroso que se realice respecto del predio afectado con derecho de adquisición preferente, durante el tiempo de vigencia de la ordenanza, se deberá seguir el procedimiento establecido en este título.

Art. 2462.- Prohibición.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus dependencias, no autorizará ninguna transferencia de dominio a título oneroso de los predios afectados con el derecho de adquisición preferente, de conformidad a lo previsto en el presente título. Se autorizarán las transferencias de dominio cuando el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no ejerza el derecho de adquisición preferente.

Art. 2463.- Efecto de compraventa sin notificación.- El perfeccionamiento de la compraventa sin haber procedido con la notificación a la que se refiere este párrafo, o en condiciones diferentes a las notificadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, será una causal de nulidad del contrato.

Además, le faculta al Concejo Metropolitano de Quito a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir de la perfección de la compraventa.

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

SUB PARÁGRAFO II DE LA DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

Art. 2464.-Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.- La declaración de desarrollo y construcción prioritaria es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios, los predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deberán iniciar el proceso de habilitación o construcción a través de la obtención de la licencia metropolitana urbanística en un plazo establecido que no será inferior a tres (3) años.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será habilitado o edificado de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, de acuerdo a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Art. 2465.- Ámbito de aplicación.- La declaración de desarrollo y construcción prioritaria aplicará en predios privados o públicos, que requieran ser habilitado o edificado en el suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2466.-Procedimiento de la declaratoria.- La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria se realizará mediante una resolución administrativa del Alcalde Metropolitano o su delegado, que deberá ser inscrita en el registro de la propiedad.

Art. 2467.- Plazo para obtención de licencia metropolitana urbanística.- El plazo para la obtención de la licencia metropolitana urbanística de habilitación o edificación, será de tres (3) años contados a partir de la respectiva notificación de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria a los propietarios por parte de la administración zonal correspondiente.

Art. 2468.- Caducidad de la declaratoria.- Una vez obtenida la notificación del informe de finalización de obra por parte del órgano metropolitano responsable del control, la resolución de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria caducará. Si la habilitación o edificación no se ejecuta dentro de la vigencia de la licencia metropolitana urbanística a través de la notificación de inicio de obra o de inicio del proceso constructivo, se procederá con la enajenación forzosa del bien.

SUB PARÁGRAFO III DE LA DECLARATORIA DE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

Art. 2469.-Declaratoria de zonas especiales de interés social.- La declaratoria de zonas especiales de interés social es la facultad que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para determinar, a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo o planes urbanísticos complementarios, las zonas que deberán integrarse o estar integradas al suelo urbano o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán planificadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y/o para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y áreas de protección ecológica o cultural, en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.

Art. 2470.- Del desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.- Las Zonas Especiales de Interés Social se desarrollarán mediante un proyecto de urbanización o un plan parcial, de acuerdo a la normativa nacional y metropolitana aplicable.

Art. 2471.-Del órgano responsable del desarrollo y gestión de Zonas Especiales de Interés Social.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable del desarrollo, la gestión y seguimiento de las Zonas Especiales de Interés Social.

SUB PARÁGRAFO IV DEL ANUNCIO DEL PROYECTO

Art. 2472.- Anuncio del Proyecto.- El anuncio de proyecto es el instrumento que permite congelar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

Art. 2473.- De la aplicación del Anuncio del Proyecto.- Previo a la ejecución de un proyecto que contemple procesos de

expropiación, la entidad ejecutora de la obra pública, aplicará este instrumento de manera obligatoria mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en el Distrito Metropolitano de Quito y en la página electrónica institucional del Municipio.

La entidad ejecutora del proyecto, previo a la determinación de la zona de influencia de dicho proyecto y el plazo de inicio de ejecución de las obras, deberá solicitar al órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda, el informe de que el proyecto se adecua al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El procedimiento para la aplicación del anuncio del proyecto será emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, mediante resolución.

Art. 2474.- Notificación del Anuncio del proyecto.- La Resolución que declare el anuncio del proyecto será emitida en cumplimiento con la normativa nacional y metropolitana vigente y será notificada a:

1. Los propietarios de los predios afectados a través de la administración zonal correspondiente. Se utilizarán los medios de notificación previstos en la normativa nacional vigente.
2. Registro de la Propiedad, con el objeto de inscribir la afectación en los bienes inmuebles que se encuentren dentro del área de influencia determinada.
3. Órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda quien incorporará la afectación en los Informes de Regulación Metropolitana de los predios que se encuentren en el área de influencia del Proyecto anunciado.

Art. 2475.- Inicio del proyecto.- El proyecto deberá iniciarse en un plazo no mayor a tres (3) años desde su notificación a todos los propietarios.

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

SUB PARÁGRAFO V DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Art. 2476.- Derecho de Superficie.- El derecho de superficie es la facultad que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito transfiere a favor de un tercero, persona natural o jurídica, para edificar en suelo de propiedad municipal, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada en el Registro de la Propiedad.

El derecho de superficie es transable y/o será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización de la entidad o empresa pública municipal titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie a través de la terminación del respectivo contrato.

El derecho de superficie no supone la transferencia de dominio de la propiedad municipal. Una vez cumplido el plazo determinado para el ejercicio del derecho de superficie, el administrado deberá entregar la construcción al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en óptimas condiciones arquitectónicas, estructurales y funcionales, de conformidad a lo previsto en la normativa metropolitana vigente y el contrato.

Art. 2477.- Ámbito de aplicación.- El instrumento del derecho de superficie será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social, identificados en el Banco de Suelo.

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

Art. 2478.- De la aplicación del Derecho de Superficie. Para la aplicación del derecho de superficie el administrado o promotor deberá ingresar una solicitud escrita al órgano encargado de la operación urbana, adjuntando un anteproyecto sobre lo que se prevé realizar en el predio seleccionado.

Una vez que se haya suscrito el contrato con la entidad o empresa municipal propietaria del inmueble, el promotor del proyecto tendrá el plazo previsto en el contrato para presentar el proyecto definitivo, su calificación ante el órgano nacional competente y la licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20); en caso de no cumplir con esta condición se dará por terminado el contrato y el promotor del proyecto deberá indemnizar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establezca el contrato.

Art. 2479.- Del contrato del Derecho de Superficie. - El contrato de derecho de superficie, deberá establecer al menos:

1. Identificación del bien en dónde se concederá el derecho de superficie y su estado inicial.
2. Si la facultad de edificar se otorga respecto de la totalidad o una fracción del bien.
3. Si el derecho de superficie se concede de forma gratuita u onerosa.
4. El plazo para el ejercicio de este derecho.
5. El plazo para la presentación del proyecto definitivo, calificación por el ente rector nacional y obtención de la licencia metropolitana urbanística de edificación, y cláusula penal en caso de incumplimiento.
6. Características del proyecto constructivo y plazo para su construcción.

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

Art. 2480.- Cumplimiento del contrato.- El incumplimiento de los compromisos adquiridos en el contrato, será sancionado en función de las cláusulas y estipulaciones previstas en el mismo y, serán causales de terminación del contrato, sin perjuicio de otras que establezca el referido contrato, las siguientes:

1. El incumplimiento en el deber de edificar, conservar y/o destinar a los usos establecidos en el contrato.
2. El incumplimiento del plazo para la presentación del proyecto definitivo; de la calificación por el ente rector nacional; o, de la obtención de la licencia metropolitana urbanística de edificación LMU (20).
3. No ejecutar el proyecto en el plazo establecido en el contrato. En este caso, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no deberá indemnizar al administrado.

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

Art. 2481.- Obligaciones del administrado o superficiario.- El administrado o superficiario, en el tiempo que dure el contrato de derecho de superficie, sin perjuicio de otras que establezca el referido contrato, deberá:

- a. Edificar en el plazo establecido en el contrato.
- b. Realizar los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble donde se hubiere constituido el derecho de superficie.
- c. Conservar las características y cualidades del bien y construcciones en él existentes al constituirse el derecho de superficie.
- d. Pagar las contraprestaciones e impuestos que afectan al proyecto de edificación.
- e. Entregar lo edificado sin indemnización alguna.
- f. No utilizar el inmueble para fines ajenos al objeto del derecho de superficie.

Art. 2482.- Obligaciones del propietario.- El propietario en el tiempo que dure el contrato de derecho de superficie, sin perjuicio de otras que establezca el referido contrato, deberá:

- a. No impedir en forma alguna ejercer el derecho de superficie, en virtud del contrato.
- b. Consolidar en su favor la propiedad, al extinguirse el derecho de superficie.
- c. Realizar inspecciones una vez al año o cuando sea necesario, para verificar el cumplimiento del derecho de superficie, de conformidad con lo establecido en el contrato.

SUB PARÁGRAFO VI DEL BANCO DE SUELO

Art. 2483.- Banco de Suelo.- El Banco de Suelo se compone por los bienes inmuebles municipales de dominio privado para destinarlos a los fines establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

El Banco de Suelo identificará y promoverá el desarrollo y uso eficiente de inmuebles de propiedad municipal en desuso y/o subutilizados, y priorizará su utilización para usos residenciales, de vivienda de interés social, equipamientos públicos y de servicios.

Art. 2484.- Administración del Banco de Suelo.- El Banco de Suelo será administrado por el órgano encargado de la operación urbana. Para la administración del Banco de Suelo, podrá:

- a. Gestionar recursos para la adquisición de bienes inmuebles,
- b. Asignar los inmuebles del inventario de Banco de Suelo a las entidades y/o empresas públicas metropolitanas proponentes de proyectos urbanísticos.

Art. 2485.- Del inventario del Banco de Suelo.- El inventario del Banco de Suelo se constituirá por inmuebles de dominio privado de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y los que adquiera a cualquier título y modalidad.

Los medios económicos para financiar la adquisición de inmuebles para alimentar el inventario del Banco de Suelo podrán gestionarse a través de las siguientes fuentes:

1. Recaudación de la concesión onerosa de derechos,
2. Recursos provenientes de la venta de inmuebles del inventario del Banco de Suelo,
3. El usufructo de los inmuebles del inventario del Banco de Suelo,
4. Asignación de presupuesto municipal,
5. Aplicación de instrumentos de gestión del suelo,
6. Otros recursos que resulten de la propia gestión del órgano encargado de la operación urbana o empresas públicas metropolitanas.

Art. 2486.- Creación y actualización del inventario del Banco de Suelo.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda creará la geodatabase que contiene la información de los bienes inmuebles de propiedad municipal de dominio privado que formarán parte del inventario del Banco de Suelo.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda solicitará periódicamente las bases de datos actualizadas correspondientes a los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito a la entidad encargada de la gestión de bienes inmuebles, con el objetivo de actualizar el inventario de Banco de Suelo y determinar de manera referencial, el uso potencial o vocación de dichos bienes.

PARÁGRAFO IV
DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO

Art. 2487.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.- Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

SUB PARÁGRAFO I
DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Art. 2488.- Concesión Onerosa de Derechos.- La concesión onerosa de derechos es un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano del que dispone el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano, en función de los ámbitos de aplicación establecidos en este parágrafo.

Art. 2489.- Ámbitos de aplicación de la concesión onerosa de derechos.- Se aplicará la concesión onerosa de derechos en los siguientes ámbitos:

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

Art. 2490.- Transformación de clasificación del suelo.- Se considera transformación de la clasificación del suelo, cuando se transforma el suelo clasificado como rural de expansión urbana, en suelo de clasificación urbana.

El cambio en las asignaciones de clasificación de suelo implica la asignación simultánea de usos de suelo y de edificabilidad.

Art. 2491.- Modificación de uso del suelo.- Se considera modificación del uso de suelo cuando se cambia el uso de suelo específico asignado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, o por un Plan Parcial.

Art. 2492.- Parámetros para el cálculo y cobro de la concesión onerosa de derechos por transformación de clasificación del suelo y modificación de uso del suelo.- Para calcular el valor de la concesión onerosa de derechos se analizará la transformación de la clasificación del suelo y la modificación del uso del suelo, conforme se detalla en el Anexo No. 1 " De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" de la presente ordenanza.

En estos casos el pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos será efectuado previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas (LUAE).

Art. 2493.- Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de edificabilidad.- Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por incremento de la edificabilidad, a los siguientes casos:

a. Mayor aprovechamiento por incremento de pisos por sobre lo establecido en la edificabilidad básica: El incremento de pisos sólo podrá aplicarse en los predios que tengan asignados edificabilidad máxima de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un Plan Parcial. Los predios que se acojan a esta disposición están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.

b. Mayor aprovechamiento por incremento del coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación urbano: Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), según lo establecido en Plan de Uso y Gestión del Suelo o Plan Parcial.

c. Mayor aprovechamiento por incremento de coeficiente de ocupación del suelo en suelo de clasificación rural: Serán sujetos de pago de la concesión onerosa de derechos los proyectos arquitectónicos que adquieran mayor coeficiente de ocupación de suelo en planta baja (COS PB) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), de acuerdo a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o un Plan Parcial.

d. Mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo: Se considera mayor aprovechamiento urbanístico del suelo por cambio de lote mínimo, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

- i. El tamaño del lote mínimo sea menor al asignado en la normativa anterior y, cuando el área de al menos uno de los lotes resultantes del fraccionamiento sea menor al lote mínimo establecido en la normativa anterior; y,
- ii. El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) y el número de pisos asignados sean iguales o mayores, respecto de la normativa urbanística anterior.

Los predios que se acojan a esta disposición están sujetos al cobro de concesión onerosa de derechos.

Art. 2494.- Pago de la concesión onerosa de derechos.- El pago por concepto de concesión onerosa de derechos en los casos previstos en el artículo precedente, se realizará previo a la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20) y/o Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo (LMU 10).

Art. 2495.- Fórmula de la concesión onerosa de derechos.- La determinación del valor a pagar por concepto de la concesión onerosa de derechos será efectuada, según corresponda, con la aplicación secuencial de la fórmula contenida en el anexo No. 01 "De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" del presente instrumento.

Art. 2496.- Entidad responsable del cálculo para determinar el valor de la concesión onerosa de derechos.- Dentro del proceso de licenciamiento, la entidad responsable para determinar el valor a cancelar por concepto de concesión onerosa de derechos será la administración zonal competente donde se encuentre ubicado el predio que acceda al mayor aprovechamiento urbanístico asignados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios.

Art. 2497.- Sujetos obligados al pago de la concesión onerosa de derechos.- Estarán sujetos al pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, según los ámbitos de aplicación de la misma, los propietarios de los predios que accedan al mayor aprovechamiento urbanístico asignados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios.

Art. 2498.- Modalidades de pago.- El obligado al pago de la concesión onerosa de derechos podrá optar por alguna de las siguientes formas de pago:

- a. De contado
- b. Por cronograma
- c. En especie
- d. Mixto

Los procedimientos para el pago de la concesión onerosa de derechos serán especificados en el anexo No. 01 "De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" al presente instrumento.

Art. 2499.- Pago monetario de contado.- El pago monetario o de contado es la modalidad de pago a través de la cual, el administrado efectúa el pago del valor total de la concesión onerosa de derechos en las entidades municipales y/o entidades financieras autorizadas para el efecto.

Art. 2500.- Pago por cronograma.- El pago por cronograma es la modalidad de pago a través del cual el administrado efectúa el pago de al menos el veinte por ciento (20%) del monto total de la concesión onerosa de derechos, bajo las mismas condiciones y procedimientos previstos para el pago de contado; y, podrá solicitar facilidades de pago al órgano encargado de la operación urbana, por el valor restante de la concesión onerosa de derechos, de conformidad a lo previsto en la normativa nacional vigente.

El pago del porcentaje restante será exigible a partir del mes trece (13), contado a partir de la obtención de la licencia metropolitana correspondiente. El referido pago podrá realizarse en un plazo máximo de doce (12) meses.

En caso de mora en el pago de una cuota, se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente.

De verificarse la falta de pago en tres cuotas consecutivas, el órgano encargado de la operación urbana recurrirá al cobro por vía coactiva; para tal efecto, el órgano encargado de la operación urbana verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas.

El órgano encargado de la operación urbana llevará un registro individualizado de control y cumplimiento de los pagos, debiendo, en caso de incumplimiento, realizar las acciones legales y administrativas que correspondan, y reportar inmediatamente al órgano responsable del catastro para el bloqueo de claves catastrales.

Art. 2501.- Pago en especie.- El pago en especie es la modalidad de pago mediante la cual se realiza la entrega, cesión o ejecución de obras a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a los lineamientos de la distribución de la concesión onerosa de derechos y al Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

En caso de que el valor de la concesión onerosa de derechos no coincida con el valor de alguno de los proyectos o sus respectivas fases que se encuentren en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, se realizará el pago de la diferencia mediante pago de contado.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones, ni de las obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente, ni pueden confundirse con éstas.

De existir, no serán imputables al pago de la concesión onerosa de derechos, las obras de mitigación requeridas por los órganos nacionales o metropolitanos, a los impactos en la movilidad, ambiente, urbanismo u otras que deban ser asumidas por el administrado, a su costo.

En caso de que el administrado decida realizar el pago en especie, éste deberá ingresar al órgano encargado de la operación urbana la petición formal del pago en especie y suscribir un contrato de cumplimiento de obligaciones referentes al monto correspondiente al pago de la concesión onerosa de derechos, rindiendo una garantía a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Una vez obtenida la licencia metropolitana correspondiente, en el término máximo establecido en el contrato, las partes suscribirán un adendum al contrato de cumplimiento de obligaciones en donde se establecerá el proyecto a ser ejecutado, las especificaciones técnicas, plazos y condiciones a ser acatadas y ejecutadas por el administrado.

Art. 2502.- Pago mixto.- El pago mixto se podrá realizar de la siguiente forma:

- a. Pago en especie y pago de contado
- b. Pago en especie y pago por cronograma.

Art. 2503.- Contrato de cumplimiento de obligaciones del valor de la concesión onerosa de derechos.- El contrato de cumplimiento de obligaciones es el acuerdo de carácter público que suscribirá el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través del órgano encargado de la operación urbana, con el administrado, cuando la modalidad de pago del valor por concepto de concesión onerosa de derechos sea en especie o mixta; y, por medio del cual el administrado se compromete a dar cumplimiento a los requisitos que serán detallados en las determinaciones técnicas.

El contrato, como mínimo deberá contener: objeto, cláusulas necesarias para garantizar la cantidad, calidad y plazo para la ejecución y/o entrega de las obras o actuaciones a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de conformidad con las condiciones técnicas a ser cumplidas contenidas en el informe técnico del proyecto, obligaciones de las partes, garantías a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, multas, penalizaciones a las cuales se sujetarán por probado incumplimiento o retraso de sus obligaciones, forma de cálculo de multas, formas de terminación del contrato, controversias, determinación del administrador, supervisor, fiscalizador de las obras a ejecutarse o de los bienes a transferirse a favor del Municipio y otros aspectos que correspondan según la naturaleza del contrato.

El incumplimiento del contrato de cumplimiento de obligaciones será sancionado en función de las cláusulas y estipulaciones previstas en el mismo.

El órgano encargado de la operación urbana efectuará el seguimiento a los compromisos asumidos por el administrado descritos en el contrato de cumplimiento de obligaciones y verificará que el proyecto sea destinado a los fines establecidos en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

Art. 2504.- Exoneración del pago de la concesión onerosa de derechos.- Para la exoneración del pago del valor de la concesión onerosa de derechos se deberá contemplar los siguientes casos:

a. Vivienda de Interés Social, bajo las siguientes consideraciones:

i. Para acceder a la exoneración, el área útil del proyecto deberá incluir al menos el 20% de área útil para vivienda de interés social, en el mismo proyecto, si el porcentaje es menor al 20% no accederá a exoneración alguna. El cálculo del porcentaje de la exoneración se determinará conforme a lo establecido en el anexo No. 01 "De la Aplicabilidad de la Concesión Onerosa de Derechos y Cargas y Beneficios" al presente instrumento.

ii. Para acceder a la exoneración se deberá ejecutar un proyecto de vivienda de interés social en el mismo polígono de intervención territorial del proyecto sujeto de pago. El área útil del proyecto de vivienda de interés social deberá ser al menos el 20% del área útil total del proyecto sujeto de pago. Se exonerará únicamente el valor correspondiente de la concesión onerosa de derechos en función del porcentaje de vivienda de interés social construido. Para estos casos el dominio del proyecto de vivienda de interés social será transferida a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

iii. Para acceder a la exoneración se deberá ejecutar un proyecto de vivienda de interés social en un polígono de intervención territorial diferente al del proyecto sujeto de pago, siempre y cuando este polígono sea colindante al polígono de intervención territorial del proyecto sujeto de pago.

El área útil del proyecto de vivienda de interés social deberá ser al menos el 30% del área útil del proyecto sujeto de pago. Se exonerará únicamente el valor correspondiente de la concesión onerosa de derechos en función del porcentaje de vivienda de interés social construido. Para estos casos el dominio del proyecto de vivienda de interés social será transferida a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Para los casos ii y iii, la metodología de aplicación de exoneración por proyectos de vivienda de interés social será aprobada a través de resolución del Concejo Metropolitano.

El porcentaje de exoneración por la construcción de vivienda de interés social no podrá exceder el cien por ciento de la concesión onerosa de derechos.

Previo al otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística, el promotor del proyecto entregará una garantía para la construcción de la vivienda de interés social al órgano encargado de la operación urbana.

Como garantía se podrá hipotecar la edificación que acceda a un mayor aprovechamiento urbanístico.

Todo proyecto de vivienda de interés social deberá cumplir con las reglas técnicas, estándares urbanísticos, requisitos previstos en la normativa nacional y metropolitana vigente y encontrarse calificado por el ente rector nacional de desarrollo urbano y vivienda.

La vivienda de interés social, prevista en el presente acápite, únicamente podrá ser enajenada en favor de los beneficiarios calificados por el ente rector nacional de desarrollo urbano y vivienda, y validados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

El procedimiento administrativo simplificado municipal para la calificación de un proyecto de vivienda de interés social se desarrolla en el título correspondiente a la vivienda de interés social del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

b. Los proyectos de equipamiento público, destinados a la administración pública municipal y/o a la provisión de servicios públicos municipales, tendrán una exoneración total.

El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de exonerar el pago de la concesión onerosa de derechos conforme lo previsto en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Art. 2505.- Emisión de órdenes de pago y recaudación de la concesión onerosa de derechos.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de emitir la orden de pago por el valor de la concesión onerosa de derechos y de recaudar los pagos monetarios de contado o por cronograma.

Art. 2506.- Distribución de los recursos recaudados por concepto de la concesión onerosa de derechos.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de destinar los recursos recaudados por concepto de la concesión onerosa de derechos, únicamente para la ejecución de proyectos disponibles en el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

PARÁGRAFO V DEL INSTRUMENTO PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Art. 2507.- Instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.- El instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho establece el procedimiento integral para la regularización física y legal de los asentamientos humanos de hecho, que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en la presente sección y en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Art. 2508.- Ámbito de aplicación del instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho.- El instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho aplicará a los asentamientos de hecho localizados en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana que requieran su regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios y para su integración planificada con el suelo urbano del distrito.

SUB PARÁGRAFO I DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

Art. 2509.- Etapas del proceso integral de regularización.- El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho tendrá las siguientes etapas:

1. Identificación de los asentamientos humanos de hecho
2. Declaratoria de Regularización Prioritaria
3. Proceso de regularización
4. Proceso de titularización
5. Dotación de sistemas públicos de soporte.

SUB PARÁGRAFO II DE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Art. 2510.- Identificación de asentamientos humanos de hecho.- La identificación de los asentamientos humanos de hecho, podrá realizarse de manera pública o de parte:

1. Identificación pública: Será realizada por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, previo al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en la presente sección.
2. Identificación de parte: La comunidad y/o interesados, podrán solicitar su incorporación al análisis de identificación como asentamientos humanos de hecho y consolidados, conforme al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en la presente sección.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización realizará la identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados y remitirá la información del levantamiento al ente rector nacional de hábitat y vivienda para su registro particular en el Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado en conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente.

SUB PARÁGRAFO III DE LA DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN PRIORITARIA

Art. 2511.- Declaratoria de Regularización Prioritaria.- La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios, a través de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo o de los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, y su diagnóstico integral, serán delimitadas y declaradas como de regularización prioritaria dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 2512.- Diagnóstico integral para la declaratoria de regularización prioritaria.- Para determinar las zonas que deban ser objeto de procesos de regularización física y legal de forma prioritaria, el diagnóstico integral deberá considerar los siguientes requisitos obligatorios:

- a. Capacidad de integración urbana
- b. Respeto al patrimonio natural y cultural
- c. Análisis de exposición ante amenazas naturales
- d. Identificación de beneficiarios.

Art. 2513.- Capacidad de integración urbana.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados con capacidad de integración urbana, serán aquellos ubicados en suelos con clasificación urbana y con subclasificación de suelo consolidado o no consolidado; en el caso del suelo rural, únicamente serán aquellos que se encuentren ubicados en suelos subclasificados como de expansión urbana, acorde con lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 2514.- Respeto al patrimonio natural y cultural.- Las zonas que forman parte del patrimonio natural y cultural del Distrito Metropolitano de Quito son aquellas definidas en la subclasificación de protección en suelo urbano y rural dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo; en consecuencia, aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren emplazados en dichas zonas no podrán ser declarados de regularización prioritaria. En casos en los cuales, la delimitación del asentamiento se encuentre intersecando con áreas de protección pertenecientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas y al Subsistema Metropolitano de Áreas Protegidas, se solicitará al órgano responsable del ambiente nacional o metropolitano un informe de factibilidad para la regularización del asentamiento.

Art. 2515.- Análisis de las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El órgano responsable de la gestión de riesgos deberá emitir un informe de factibilidad en donde se analicen las amenazas y exposición de los asentamientos humanos de hecho identificados en el Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2516.- Identificación de beneficiarios.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con los parámetros de capacidad de integración urbana, que cuenten con un informe de factibilidad favorable emitido por el órgano responsable de la gestión de riesgos, y no se localicen en suelo urbano o rural con subclasificación de protección dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo; deberán cumplir con los siguientes requisitos físicos y legales mínimos:

- a. Demostrar la ocupación del bien inmueble a regularizar, por un tiempo mínimo de doce (12) años previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación;
- b. Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sean personas naturales o jurídicas, de forma colectiva mediante la figura de derechos y acciones o cuerpo cierto;
- c. Directiva actualizada de la organización social constituida en representación de los beneficiarios u organización Ad-Hoc.
- d. Una ocupación que no podrá ser menor del 50% y será regulada en el instructivo del instrumento para la gestión del suelo de los asentamientos humanos de hecho.

SUB PARÁGRAFO IV DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

Art. 2517.- Aplicación del proceso de regularización.- Los procesos de regularización serán aplicados exclusivamente sobre los asentamientos humanos de hecho y consolidados declarados como de regularización prioritaria. La aplicación del proceso de regularización se desarrollará a través del plan parcial.

Art. 2518.- Regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados dentro de un plan parcial de regularización prioritaria.- La regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, que son parte de la declaratoria de regularización prioritaria se desarrollará a través del plan parcial de regularización prioritaria, acorde a los contenidos mínimos establecidos en este Título.

El plan parcial de regularización prioritaria podrá contener uno o varios asentamientos humanos de hecho; sin embargo, la gestión y titularización de cada asentamiento se realizará de manera independiente para cada unidad de actuación urbanística del plan parcial.

Art. 2519.- Regularización en otro tipo de plan parcial.- Cuando un asentamiento humano de hecho y consolidado conste en la declaratoria de regularización prioritaria y se encuentre dentro del ámbito de aplicación territorial de un plan parcial, diferente al de tipología de regularización prioritaria, la propuesta del plan delimitará el o los asentamientos dentro de unidades de actuación urbanística, realizará la estimación y reparto de las cargas y beneficios del plan, asignará la norma de aprovechamiento urbanístico, definirá el proyecto de fraccionamiento, y determinará los instrumentos de gestión aplicables, de acuerdo a lo determinado en la presente sección y en la normativa nacional y metropolitana vigente.

SUB PARÁGRAFO V DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN

Art. 2520.- Obligación de los beneficiarios del proceso de regularización.- Los copropietarios y/o beneficiarios de los inmuebles fraccionados durante el proceso de regularización deberán protocolizar e inscribir la ordenanza metropolitana del

plan parcial, incluyendo el plano del proyecto de fraccionamiento. Para el efecto podrán solicitar a la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, que efectúe el acompañamiento en el proceso de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

Art. 2521.- Titularización individual.- Una vez inscrita la ordenanza del plan parcial que aprueba el fraccionamiento del asentamiento humano de hecho y consolidado, los números de claves catastrales, los números de predios individuales y los beneficiarios del proceso de regularización deberán inscribir sus escrituras individuales.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización brindará acompañamiento a los beneficiarios para la titularización individual y/o partición administrativa de adjudicación de sus lotes.

Con el fin de realizar los procesos de titularización individual, los beneficiarios podrán recibir servicios legales públicos brindados por la entidad nacional rectora del desarrollo urbano y vivienda a través de los bonos de titulación, la Defensoría Pública o cualquier otra entidad pública; o, servicios legales privados.

Art. 2522.- Solicitud.- Los beneficiarios del proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados para iniciar el trámite de titularización deberán presentar una solicitud por escrito o de manera digital a la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización para la escrituración. Cuando se trate de partición administrativa al alcalde o alcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2523.- De la inadmisión de la solicitud.- En el caso de que la solicitud incumpla con los requisitos legales establecidos para el proceso de transferencia de dominio, en el proceso titularización individual, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización inadmitirá la misma mediante oficio, debidamente motivado.

Art. 2524.- Atención de trámites de transferencia de dominio.- La Dirección Metropolitana Tributaria, en coordinación con la Unidad Técnica Especializada en Regularización dará atención ágil en los procesos tributarios a las personas beneficiarias de los procesos de transferencia de dominio.

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

Art. 2525.- Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- Las inscripciones en el Registro de la Propiedad de las ordenanzas de regularización de los asentamientos humanos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios de la regularización, de la inscripción de las escrituras de hipoteca y levantamiento de hipoteca, así como la generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza.

Art. 2526.- Control y sanciones.- En base al análisis de fotogrametría en el cual se establece la temporalidad y realidad del asentamiento humano de hecho y consolidado, el órgano responsable de la inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procesos administrativos sancionadores verificará que el asentamiento humano de hecho y consolidado haya mantenido esta realidad dentro del proceso de regularización y titularización. En el caso que se compruebe que la realidad del asentamiento sufrió cambios se establecerá el proceso administrativo sancionador correspondiente.

SUB PARÁGRAFO VI DE LA DOTACIÓN DE SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE

Art. 2527.- De la dotación de los sistemas públicos de soporte.- La dotación de los sistemas públicos de soporte en los asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados, se realizará en el plazo y condiciones determinados por el plan parcial y sus obligaciones.

El instrumento que aprueba el asentamiento humano de hecho y consolidado regularizado definirá las cargas generales y locales, según las particularidades del territorio, para lo cual se establecen diferentes plazos para la ejecución de obras:

a. Cargas locales: Su plazo de ejecución no será mayor a cinco años, pudiendo este plazo prorrogarse máximo por un período igual. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte del proceso de regularización, realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, principalmente de los servicios de agua potable y saneamiento, y gestión integral de desechos.

b. Cargas generales: El plazo de ejecución de estas cargas las definirá el plan parcial y no estará vinculado al plazo de ejecución de las cargas locales y al levantamiento de la hipoteca.

Art. 2528.- De la ejecución de obras del plan parcial de regularización prioritaria.- La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización gestionará con las entidades prestadoras de servicio, la administración zonal correspondiente y los beneficiarios del proceso de regularización, la ejecución de obras establecidas en la ordenanza metropolitana que regulariza el asentamiento humano de hecho y consolidado.

Art. 2529.- Convenio de cogestión.- Con el fin de garantizar la ejecución de obras correspondientes a cargas locales, en los casos en los cuales la gestión sea compartida, quienes conforman la unidad de actuación urbanística del plan parcial suscribirán un convenio de cogestión con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Unidad Técnica Especializada en los Procesos de Regularización.

Art. 2530.- Financiamiento de los sistemas públicos de soporte.- La ejecución de obras relacionadas a los sistemas públicos de soporte podrán financiarse de la siguiente manera:

1. Gestión pública: Se financiarán a través del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual deberán incluir en su presupuesto anual un rubro específico para la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios en asentamientos humanos de hecho y consolidados regularizados. Las inversiones se recuperarán a través de la recaudación de la contribución especial de mejoras, conforme a lo determinado en la normativa nacional o metropolitana vigente.
2. Gestión privada: Se financiarán a través de los aportes directos de los beneficiarios. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Administración Zonal correspondiente realizará el seguimiento de la obra. Este tipo de gestión no generará posteriormente recaudación de contribución por mejoras para los beneficiarios.
3. Gestión compartida: Se financiarán a través del aporte compartido de bienes y servicios entre los beneficiarios del asentamiento humano de hecho y consolidado regularizado y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o de cualquier entidad pública o privada, ya sea de manera económica, con mano de obra, material de construcción o cualquiera que se defina dentro de la negociación, para lo cual se deberá firmar un convenio de gestión de obra entre las partes. En este caso los aportantes tendrán derecho a la exención del pago de la contribución especial de mejoras, conforme lo establece la normativa nacional y metropolitana vigente.

Art. 2531.- Garantías.- Las obras de infraestructura determinadas en las cargas locales del plan parcial que deban ejecutarse, constituye una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en el instrumento que aprueba el proyecto de regularización. Las cargas deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad una vez titularizados los predios de los beneficiarios. Su ejecución deberá estar respaldada por una garantía constituida mediante hipoteca, en el caso de financiamiento privado, a favor de la municipalidad sobre cada uno de los lotes materia del proceso de regularización.

No se podrán solicitar garantías adicionales a las establecidas en este instrumento, ni se impondrá ningún tipo de multa en la ejecución de las obras.

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

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

Art. 2532.- Levantamiento de hipoteca.- El levantamiento de hipoteca se realizará una vez ejecutadas la totalidad (100%) de las obras de infraestructura correspondientes a las cargas locales determinadas en el plan parcial. La Administración Zonal correspondiente emitirá el informe mediante el cual autorizará el levantamiento de la hipoteca.

Art. 2533.- Subrogación.- Las obligaciones contraídas en lo referente a la ejecución de las obras de infraestructura y sobre las garantías entregadas, podrán ser subrogadas previo la autorización de la municipalidad. Para tal efecto, la administración zonal deberá otorgar la autorización para la subrogación, previa solicitud de parte, siempre y cuando el comprador se subroga a las obligaciones y garantías constituidas a favor de la municipalidad.

SUB PARÁGRAFO VII

DE LAS ATRIBUCIONES Y FACULTADES ADMINISTRATIVAS EN LOS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS

Art. 2534.- Atribuciones de la unidad técnica especializada en procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Para el cumplimiento de la presente sección la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, será el órgano técnico operativo responsable del proceso integral de regularización.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización será la encargada de identificar, levantar y analizar toda la información física, social, económica y legal de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como elaboración del plan parcial, titularización, gestión y acompañamiento en el proceso integral de regularización.

Art. 2535.- Responsabilidades de la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, tendrá las siguientes responsabilidades:

- a. Realizar el levantamiento de los asentamientos humanos de hecho y consolidados dentro del Distrito Metropolitano de Quito.
- b. Elaborar el informe técnico y legal que sustente la declaratoria de regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho y consolidados identificados, incluyendo el diagnóstico integral que será remitido al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda para incluir la declaratoria dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c. Desarrollar los planes parciales de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho y consolidados, en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.
- d. Identificar y desarrollar los instrumentos y modelos de gestión de suelo aplicables en el plan parcial para el proceso de regularización.
- e. Desarrollar la propuesta técnica, económica, el reparto equitativo de cargas y beneficios y el proyecto de fraccionamiento dentro de las unidades de actuación urbanística que se encuentren en el plan parcial que contemple regularización de

asentamientos humanos de hecho y consolidados.

f. Coordinar con las dependencias para que, de acuerdo a sus responsabilidades, emitan los informes debidamente motivados para el proceso integral de regularización.

g. Realizar el acompañamiento a los beneficiarios de la regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados para el proceso de titularización.

h. Coordinar con el órgano responsable de la operación urbana y los órganos ejecutores responsables, el cumplimiento de las obras y obligaciones determinadas en el proceso de regularización, tanto públicas como privadas.

Art. 2536.- Atribuciones del órgano metropolitano responsable del territorio, hábitat y vivienda en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda tendrá las siguientes responsabilidades:

a. Incorporar dentro del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo, las zonas que deberán ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, considerando los asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido identificados por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, para su declaratoria.

b. Elaborar los informes técnicos respecto a la norma urbanística propuesta por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, en la formulación de los planes parciales de regularización prioritaria.

Art. 2537.- Atribuciones del órgano encargado de la operación urbana en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El órgano encargado de la operación urbana coordinará con la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, el cálculo de las cargas y beneficios del plan parcial.

Art. 2538.- Atribuciones del órgano metropolitano responsable de la gestión de riesgos en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- El órgano metropolitano responsable de la gestión de riesgos determinará la factibilidad de incorporación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados en la declaratoria de regularización prioritaria, según su exposición a amenazas y riesgos.

En el plan parcial emitirá un informe específico del nivel de amenaza y riesgo mitigable o no mitigable.

Art. 2539.- Atribuciones de las empresas ejecutoras de obras públicas y prestadoras de servicios en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Las empresas públicas metropolitanas y las empresas prestadoras de servicios, serán las responsables de la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización.

Los plazos de ejecución y sus posibles ampliaciones deberán constar en el instrumento que aprueba la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.

Art. 2540.- Atribuciones de las Administraciones Zonales en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Las administraciones zonales en el ámbito de su circunscripción territorial, en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, serán responsables de lo siguiente:

a. Determinar la necesidad de dotación de sistemas públicos de soporte en coordinación con el órgano responsable del desarrollo del plan parcial.

b. Dar seguimiento a las obras ejecutadas por las empresas de obras públicas y prestadoras de servicio en los plazos que hayan sido determinados por el plan parcial.

c. Elaborar el informe para el levantamiento de hipoteca en el caso de que el financiamiento de obras sea por gestión privada.

Art. 2541.- De las entidades de apoyo en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Además de los órganos metropolitanos mencionados en los artículos precedentes, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización podrá solicitar a otras dependencias metropolitanas, informes técnicos para el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.

SUB PARÁGRAFO VIII

DE LA RELOCALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Art. 2542.- Asentamientos humanos de hecho no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización prioritaria, los asentamientos humanos de hecho que se encuentren en los siguientes casos:

a. Los que se ubiquen en áreas verdes municipales;

b. Los que estén asentados en áreas declaradas de utilidad pública, a excepción de los casos establecidos en el Título I "Del procedimiento para expropiación especial, regularización y adjudicación de predios de los asentamientos humanos de hecho de interés social en suelo urbano y de expansión urbana" del Libro IV.7 de este Código Municipal y en el artículo correspondiente a la "expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana" del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

c. Los que se ubiquen en áreas de protección, franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, suelo urbano y rural con subclasificación de protección y áreas de protección especial;

d. Los que se ubiquen en terrenos con pendientes superiores a 45 grados;

e. Los que se ubiquen en áreas correspondientes a cuerpos de agua en general;

f. Los que se localicen dentro de bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y natural del ente rector ambiental nacional.

Donde se identifique un predio afectado parcialmente de acuerdo a los literales precedentes, se procederá a realizar el proceso integral de regularización en la totalidad del inmueble, sin embargo, las zonas afectadas no podrán ser adjudicadas y deberán ser consideradas en los procesos de relocalización.

Art. 2543.- Relocalización y reubicación de copropietarios.- Las familias asentadas en áreas no susceptibles de regularización, deberán ser reubicadas dentro del mismo predio a partir de la determinación de mecanismos de gestión del suelo y financiamiento que se desarrollarán dentro del plan parcial. De no ser posible la reubicación in situ, se iniciará un proceso de relocalización de las familias afectadas.

Para los casos de asentamientos humanos de hecho y consolidados que no sean susceptibles de regularización, se procederá acorde a la normativa de relocalización nacional y metropolitana vigente y aplicarán a proyectos de vivienda de interés social en Zonas Especiales de Interés Social, mediante el desarrollo del plan parcial correspondiente.

SUB PARÁGRAFO IX

DE LAS HABILITACIONES DE SUELO AUTORIZADAS POR EL EX INDA Y EX IERAC

Art. 2544.- Registro y Catastro de habilitaciones de suelo autorizadas por el ex INDA y el ex IERAC.- Las habilitaciones en suelos rurales de expansión urbana para el caso de asentamientos cuyo origen sea la autorización por parte del ex Instituto Nacional de Desarrollo Agropecuario (INDA) y el ex Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), que se hallen debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, serán registradas y catastradas por el órgano responsable del catastro municipal.

Art. 2545.- Áreas verdes, áreas comunitarias y de equipamiento municipal en las que no sea posible identificar propietario.- En suelos rurales de expansión urbana donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC, que hayan considerado áreas verdes, áreas comunitarias y de equipamiento público que no hayan sido transferidas aún a la municipalidad, serán declaradas como bienes de uso público, conforme lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. El proceso de individualización de estos predios será de competencia del órgano responsable del catastro.

SECCIÓN II

DE LA GESTIÓN URBANA

PARÁGRAFO I

DEL CATÁLOGO DE PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

Art. 2546.- Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.- El Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano será conformado por proyectos que tengan por objeto la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, proyectos de adquisición de suelo para alimentar el Banco de Suelo y proyectos de rehabilitación patrimonial en bienes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para los fines previstos en este artículo, y otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

El referido Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano será estructurado y gestionado por el órgano encargado de la operación urbana, y aprobado a través de resolución de la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

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

Art. 2547.- Lineamientos para la inclusión de proyectos al Catálogo.- Para la inclusión de proyectos al Catálogo, se considerará:

- a. La visión de desarrollo del Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.
- b. El Modelo Territorial Deseado.
- c. Las centralidades establecidas en el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.
- d. Los Polígonos de Intervención Territorial con tratamiento urbanístico definido como prioritario.
- e. Intervenciones territoriales definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.

El órgano encargado de la operación urbana, emitirá, mediante resolución, la metodología para la creación del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

Art. 2548.- Iniciativa de proyectos que conforman el Catálogo.- Los órganos municipales y empresas metropolitanas que se encuentran habilitadas a proponer proyectos o fases de proyecto para el Catálogo, son:

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

Art. 2549.- Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo urbano.- La Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano estará conformada por el órgano responsable del territorio hábitat y vivienda, el órgano responsable de la planificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el órgano encargado de la operación urbana.

La Comisión Técnica priorizará los proyectos que forman parte del referido Catálogo.

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

Art. 2550.- Seguimiento y fiscalización de los proyectos.- Los proyectos priorizados del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, estarán sujetos al seguimiento y fiscalización a fin de verificar que se hayan cumplido todas las condiciones técnicas, legales y administrativas dictaminadas para su ejecución.

Los órganos municipales ejecutores y empresas metropolitanas proponentes de los proyectos del referido Catálogo serán los encargados de efectuar el referido seguimiento y fiscalización.

Art. 2551.- Supervisión de la ejecución de los proyectos del Catálogo de Proyectos.- El órgano encargado de la operación urbana realizará la supervisión de los proyectos del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano, excepto de los proyectos que haya sido proponente, para aquellos casos, la supervisión será efectuada por las administraciones zonales.

PARÁGRAFO II DEL ÓRGANO ENCARGADO DE LA OPERACIÓN URBANA

Art. 2552.- Operador Urbano.- Es el órgano encargado de la operación urbana del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se constituye como gestor y ente ejecutor de las políticas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos, y de los objetivos territoriales planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, y en los instrumentos complementarios de planificación y gestión.

Art. 2553.- Objeto.- El órgano encargado de la operación urbana será el responsable de promover, fomentar, administrar y gestionar el suelo y la oferta de suelo para la vivienda con énfasis en la vivienda de interés social; la habilitación de equipamientos y espacios públicos, así como el desarrollo de dotaciones en infraestructura necesarias para garantizar el hábitat, el ejercicio del derecho a la ciudad, el derecho a la vivienda y el disfrute y goce de un hábitat seguro, adecuado, y digno.

Art. 2554.- Atribuciones y responsabilidades del órgano encargado de la operación urbana.- Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el órgano encargado de la operación urbana deberá:

1. Ejecutar las políticas de desarrollo urbano, desarrollo de infraestructura, equipamiento, y vivienda para el desarrollo territorial y renovación urbana, establecidas en los instrumentos de planificación territorial.
2. Gestionar y ejecutar programas, proyectos y operaciones urbanas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y planes urbanísticos complementarios.
3. Adquirir y habilitar inmuebles con el fin de incluirlos en el Banco de Suelo.
4. Administrar y gestionar el Banco de Suelo.
5. Realizar la subasta pública según lo establecido en la normativa correspondiente.
6. Coordinar con los órganos municipales la elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano que se financien con los recursos de la concesión onerosa de derechos.
7. Gestionar la obtención de los recursos de financiamiento para el desarrollo de proyectos que estén relacionados con la planificación urbana municipal, con mayor énfasis en vivienda de interés social y sistemas públicos de soporte.
8. Recaudar, gestionar y asignar los recursos de la concesión onerosa de derechos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.
9. Supervisar de manera directa los proyectos e intervenciones gestionados con recursos de la concesión onerosa de derechos.
10. Gestionar los procesos de reparto equitativo de cargas y beneficios.
11. Desarrollar el modelo de gestión de las unidades de actuación urbanísticas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, que incluye el reparto equitativo de cargas y beneficios.
12. Crear y administrar el Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.
13. Desempeñar las actividades que le corresponden en la Comisión Técnica del Banco de Suelo y en la Comisión Técnica del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.
14. Celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con su objeto.
15. Cumplir con las demás actividades, atribuciones y responsabilidades encomendadas por el Concejo Metropolitano y establecidas en la normativa metropolitana vigente.

El órgano encargado de la operación urbana desarrollará sus atribuciones y responsabilidades observando la normativa nacional y metropolitana vigente.

CAPÍTULO VII HABILITACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN I DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Art. 2555.- Habilitación del suelo.- La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los planes urbanísticos complementarios y las ordenanzas que establezcan determinaciones de uso y aprovechamiento del suelo.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo.

Se sujetarán a las disposiciones establecidas en el respectivo Código de Edificabilidad.

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

PARÁGRAFO I

DE LAS FORMAS DE HABILITAR EL SUELO

SUBPARÁGRAFO I DE LA SUBDIVISIÓN

Art. 2556.- Proyectos de Subdivisión.- Los proyectos de subdivisión tienen por finalidad dividir y habilitar lotes, conforme el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.

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

SUBPARÁGRAFO II DE LA URBANIZACIÓN

Art. 2557.- Proyectos de Urbanización.- Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito calificadas exclusivamente como suelo urbano, por el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y otros instrumentos urbanísticos complementarios. En urbanizaciones, el fraccionamiento del suelo contempla un número mayor a veinte (20) lotes, además del o los lotes correspondientes a las áreas de equipamiento comunitario y áreas verdes.

No podrán modificar las previsiones del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ni las determinaciones normativas establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Dichos proyectos deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicios y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad y de mitigación de riesgos si fuera el caso.

Los proyectos de urbanización podrán identificar etapas de ejecución de obras que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o las empresas públicas una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad.

La construcción de las obras de urbanización (infraestructura, vías, áreas verdes y comunitarias) y las obras de mitigación de riesgos, será de responsabilidad del propietario (persona natural o jurídica).

Las urbanizaciones pueden ser:

1. Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la edificabilidad y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con la licencia metropolitana urbanística correspondiente emitida por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunitarias al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente.

2. Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales (persona jurídica) legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio-organizativos y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de la edificabilidad, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunitarias al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés

social progresivo, a más de las opciones establecidas en la normativa metropolitana vigente, los lotes podrán ser gravados con primera hipoteca y prohibición de enajenar. Estas urbanizaciones deberán contar con la licencia metropolitana urbanística correspondiente emitida por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunitarias al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente.

SUBPARÁGRAFO III

DE LA REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

Art. 2558.- Reestructuración Parcelaria.- Los proyectos de reestructuración parcelaria son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y se realizan entre lotes contiguos de propiedad metropolitana y/o particular.

Cumplirán uno o más de los siguientes fines:

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

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

PARÁGRAFO II DE LAS CONDICIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO

SUB PARÁGRAFO I DE LAS DIMENSIONES Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES

Art. 2559.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- Las habilitaciones para el fraccionamiento del suelo observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, en los grados o porcentajes de pendientes, establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

Las regulaciones técnicas para la habilitación del suelo son: tamaño mínimo de lote expresado en metros cuadrados, frente mínimo del lote expresado en metros lineales y relación frente-fondo.

SUB PARÁGRAFO II DE LA VIALIDAD PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

Art. 2560.- Sistema Vial.- Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado a la trama vial existente y al previsto en la planificación vial metropolitana, siempre que estas vías contemplen un ancho mínimo que admita la circulación de vehículos motorizados de emergencia, de acuerdo a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. Su construcción será realizada por el propietario del bien inmueble objeto de la habilitación del suelo.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano.

Art. 2561.- Derecho de vía.- El derecho de vía es la faja de terreno permanente y obligatoria destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente. Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, la autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la ley de la materia.

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

Art. 2562.- Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.- En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de una subdivisión, urbanización o de una unidad de actuación urbanística, que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con la normativa nacional vigente, se entregará al Municipio el porcentaje de área verde, área comunitaria y vías previsto para cada uno de los siguientes casos:

- a. En fraccionamientos derivados de una autorización administrativa de subdivisión, el área verde y área comunitaria deberá ser entregada por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria, como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse;
- b. En urbanizaciones el área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria será como mínimo el 15% del área útil urbanizable del terreno a dividirse, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada, y se tomará en consideración los criterios establecidos en el estándar emitido para el efecto y las determinaciones establecidas en el capítulo de espacio público de este instrumento.

En los casos de subdivisiones por partición hereditaria en suelo urbano en los que se haya contribuido con el 15% de área verde pública y área comunitaria, el o los herederos que propongan una nueva subdivisión, en los lotes producto de la partición inicial deberán contribuir con el 15%.

Art. 2563.- Áreas verdes, áreas comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público derivados de una partición judicial.- En el caso de partición judicial de inmuebles, se deberá contribuir con el 15% de áreas verdes, y, áreas comunitarias públicas, para lo cual se seguirán las reglas y disposiciones previstas en este subparágrafo.

Art. 2564.- Casos en que no se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias, y vías.- No se exigirá la contribución de áreas verdes, áreas comunitarias, comunitarias y vías o el pago en valor monetario correspondiente, cuando se realicen particiones judiciales o fraccionamientos derivados de una autorización administrativa, en los siguientes casos:

- a. Las subdivisiones en suelo rural, con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destine para urbanización. Los administrados que subdividan los inmuebles en suelo rural, deberán presentar los documentos legales pertinentes que correspondan al caso, con el propósito de justificar los fines antes indicados; es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva, en donación insinuación judicial y en caso de venta las promesas de compra venta notariada de todos los lotes de terreno propuestos para la subdivisión. Los administrados a quienes se les haya otorgado la Licencia Metropolitana Urbanística estarán obligados a entregar a la Autoridad Administrativa Otorgante las Escrituras Públicas debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad de la venta o de la donación de la totalidad de los lotes. Hasta que no se entreguen estos documentos, no se podrá practicar un nuevo proceso de fraccionamiento en los lotes por parte de ningún administrado.
- b. Aquellas formas de partición o división del suelo originadas por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública, aprobada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano.
- c. Cuando se proponga una subdivisión de un lote producto de una subdivisión anterior en el cual, el administrado ya contribuyó con el aporte de áreas verdes, áreas comunitarias públicas y se trate del mismo propietario.

Art. 2565.- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes, y áreas para equipamiento comunitario o comunal. - Las condiciones y dimensiones para áreas: verdes, de equipamiento comunitario o comunal, vías, equipamientos, deberán ser diseñadas, ejecutadas y construidas de conformidad con las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y las consideraciones determinadas en el capítulo de espacio público, según corresponda, de este instrumento.

No obstante, lo previsto en el párrafo anterior:

- a. Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunitario o comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta veinte grados, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluadas previamente por el órgano responsable de la gestión del riesgo.
- b. Las quebradas, taludes y ríos, y sus áreas de protección, no serán consideradas como parte de la contribución de áreas verdes, ni equipamiento comunitario o comunal.
- c. No podrán ser destinados para áreas verdes, o de equipamiento comunitario o comunal las áreas que están afectadas por vías o trazados viales aprobados por los órganos competentes de los niveles de gobierno nacional, regional, provincial, distrital o cantonal. Tampoco las áreas de protección especial, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.

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

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

Art. 2566.- Casos de compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en subdivisiones.- En subdivisiones de lotes con una superficie igual o inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes, y, áreas comunitarias se observarán lo siguiente:

- a. Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente, se entregará como mínimo el 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria y en cumplimiento de la normativa metropolitana vigente;
- b. Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la edificabilidad vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la normativa vigente que aprueba el valor del suelo.

Art. 2567.- Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.- En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte de un lote que obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15% del área útil urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente.

Art. 2568.- Condiciones generales de la compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en subdivisiones y particiones judiciales.- En las particiones hereditarias, donaciones y ventas en suelo urbano de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

El valor del suelo se calculará en función de la normativa metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito. Las administraciones zonales serán las encargadas de realizar el referido cálculo.

Si la compensación en dinero suple o reemplaza la entrega de área verde pública y área comunitaria, dicha compensación debe ser equivalente, al valor monetario correspondiente al 15% del área útil urbanizable del terreno, según el avalúo catastral actualizado.

Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de la compensación, la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, áreas comunitarias, y obras para el mejoramiento, de preferencia en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble, de conformidad a lo establecido en la normativa nacional vigente.

Art. 2569.- Mantenimiento de áreas verdes, áreas comunitarias y áreas de equipamiento comunitario.- El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, volviéndose parte del sistema de espacio público, y regirá la categorización establecida en el capítulo de espacio público del presente instrumento. Posteriormente, se podrá suscribir un convenio con los representantes de la sociedad civil o sector privado para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público, de ser el caso.

Art. 2570.- Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterio, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Uso y Gestión del Suelo o en planes urbanísticos complementarios. Además se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.

Art. 2571.- Redes de infraestructura.- Todos los proyectos de habilitación en suelo urbano y rural deberán sujetarse a lo establecido en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y obtener la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana competente en materia de agua potable y alcantarillado, de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica y para la infraestructura de telecomunicaciones por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

El titular del inmueble donde se ejecute la habilitación del suelo construirá y entregará a título gratuito las redes de infraestructura sobre la base del cronograma valorado de obras y de acuerdo a la normativa para la instalación de redes subterráneas de infraestructura. En suelo rural se exigirá la vialidad y las obras de infraestructura básica.

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

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

Art. 2572.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.- Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en la ordenanza y/o acto administrativo de autorización, en caso de urbanizaciones, y en la licencia metropolitana urbanística, en caso de subdivisiones; y, deberán ser ejecutadas por los propietarios del suelo habilitado.

Art. 2573.- Recepción de áreas verdes, áreas comunitarias, vialidad e infraestructura.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las administraciones zonales, recibirán las obras de: áreas verdes, áreas comunitarias, y vialidad; de conformidad con los planos aprobados y la autorización para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en esta sección.

La recepción de infraestructura referente a redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de telecomunicaciones establecidos en la autorización de habilitación de suelo, se hará sobre la base de las actas de entrega recepción de las empresas públicas competentes.

SECCIÓN II DE LA HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Art. 2574.- Habilitación de la edificación.- La edificación se construirá en función de las normas de aprovechamiento urbanístico de edificabilidad, previstas en este régimen, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Las regulaciones técnicas para edificabilidad son: retiros de construcción, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), expresados en porcentajes; altura de edificación, expresada en número de pisos y metros lineales; forma de ocupación, los parámetros de aplicación de la edificabilidad y

otros que se consideren en el planeamiento urbanístico.

PARÁGRAFO I

CONSIDERACIONES GENERALES DE LA HABILITACIÓN DE EDIFICACIÓN

Art. 2575.- Habilitación de edificación en zonas expuestas a amenazas.- Los proyectos de edificación que se encuentran en zonas expuestas, previo a la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística, deberán seguir el siguiente procedimiento:

1. El Administrado remitirá vía oficio el proyecto de construcción a ejecutarse en el predio de su titularidad al órgano metropolitano responsable de la Gestión de Riesgos para el trámite respectivo.
2. El órgano metropolitano responsable de la Gestión de Riesgos, según lo definido por el Informe de Regulación Metropolitana del predio, emitirá un informe técnico que precise los niveles de exposición frente a las diferentes amenazas de origen natural consideradas en la normativa metropolitana vigente según el caso (sismos, volcanes, movimientos en masa, subsidencia, otros).
3. El Administrado presentará los estudios y documentos definidos en el informe técnico del órgano metropolitano responsable de la Gestión de Riesgos, conjuntamente con el proyecto técnico en una de las entidades colaboradoras acreditadas para verificar el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas, de acuerdo a los parámetros establecidos por la normativa nacional y metropolitana vigentes, previo a la emisión del certificado de conformidad y al otorgamiento de la Licencias Metropolitana Urbanística de Edificación por parte de la Administración Zonal correspondiente.

Art. 2576.- Casos particulares en que la edificabilidad asignada no es aplicable.-

1. Cuando en suelo urbano los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo del Código de Edificabilidad asignado, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:

- a. Mantendrán el retiro frontal.
- b. Se adosarán a la colindancia del lado mayor del lote, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
- c. Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del lote.
- d. Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

2. Cuando en suelo rural existan lotes de superficie menor al lote mínimo del Código de Edificabilidad asignado, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m², y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura establecidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y cumplirán las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; con excepción de implantación en zonas de riesgo, en áreas de accidentes geográficos y sus franjas de protección, y áreas de protección especial.

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

SECCIÓN III

DEL DEBER DE CONSERVAR Y SITUACIÓN DE RUINA

Art. 2577.- Deber de conservar y situación de ruina.- Los propietarios de predios en el Distrito Metropolitano de Quito tienen la obligación de conservar sus edificaciones y evitar que entren en un estado de ruina. La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace colapso, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.

Art. 2578.- De la declaratoria de ruina.- La administración zonal correspondiente a la circunscripción territorial en la que se ubique la edificación en presunto estado de ruina, en colaboración con el órgano responsable del control, deberán identificar y determinar técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina y que amenace a sus habitantes, vecinos o a los transeúntes, a través de una resolución administrativa de la administración zonal. Esta resolución deberá ser debidamente notificada al propietario, y a su vez deberá convocar a una audiencia al propietario con el fin de resolver las obras requeridas para rehabilitar o derrocar la edificación.

Art. 2579.- De las medidas provisionales de aseguramiento.- La administración zonal correspondiente deberá coordinar con el propietario el apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento. En el caso de que no se llegue a un acuerdo, y siempre que se vea amenazada la integridad de vecinos o transeúntes, se podrá realizar medidas emergentes de contención desde el espacio público.

En casos extraordinarios en que para prevenir un colapso solo se requieran medidas de contención dentro del predio, se podrá realizar estas intervenciones dentro del predio privado, previa autorización de ingreso por parte de la autoridad nacional competente. En cualquier caso, los costos de apuntalamiento y las medidas deberán ser asumidas por el propietario mediante el régimen de contribución especial por mejoras.

Art. 2580.- De la audiencia.- En la resolución de declaratoria de ruina del edificio, la administración zonal correspondiente deberá convocar al propietario a una audiencia en el término de diez días para definir el plazo para rehabilitar la edificación o derrocarla y los plazos para emprender dichas obras. Una vez concluida la audiencia, la administración zonal correspondiente deberá expedir una resolución con los plazos para la obtención de licencias y ejecución de obras.

Art. 2581.- Del incumplimiento de la resolución para ejecutar obras.- En el caso de que el propietario incumpla los plazos establecidos en la resolución expedida por la administración zonal para obtener licencias y ejecutar obras, el Alcalde, mediante resolución motivada, ordenará la expropiación del inmueble previa declaratoria de utilidad pública. Los bienes inmuebles declarados como patrimonio cultural del Estado que amenacen en ruina, en caso de pérdida de valor patrimonial debidamente comprobado podrá iniciar el proceso de desvinculación del patrimonio con los justificativos técnicos e informes necesarios tal como establece la Ley Orgánica de Cultura y su reglamento vigente.

SECCIÓN IV DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 2582.- Edificaciones que pueden acogerse bajo el régimen de propiedad horizontal.- Deberán acogerse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las edificaciones ubicadas en áreas con clasificación de suelo urbano y rural de conformidad a lo establecido en la normativa nacional y metropolitana vigente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Los conjuntos habitacionales, proyectos comerciales, industriales u otros, podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando observen las previsiones del sistema público de soporte establecidos en los instrumentos de planificación y cumplan los siguientes parámetros y condiciones:

- a. En suelo urbano: en lotes de hasta veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 20% de dicha superficie; y,
- b. En suelo rural, en lotes de hasta cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m²) de área neta o utilizable, con una tolerancia del 10% de dicha superficie.

SECCIÓN V DE LOS INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Art. 2583.- Obligaciones.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito está obligado a desarrollar instrumentos y plataformas para el acceso a la información pública sobre las determinaciones de los procesos para habilitación y/o edificación, compatibilidades de actividades económicas y la aplicación de los instrumentos de gestión.

Art. 2584.- Instrumentos de información para la habilitación del suelo y edificación.- Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación son:

- a. El Informe de Regulación Metropolitana; y,
- b. El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

Estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, pues recogen la información contenida en los instrumentos de planificación aplicables en el territorio.

PARÁGRAFO I DEL INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Art. 2585.- Informe de Regulación Metropolitana (IRM).- El Informe de Regulación Metropolitana es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constan al menos los siguientes datos:

- a. Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
- b. Especificaciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, como: clasificación de suelo, tratamientos urbanísticos, usos, Código de Edificabilidad, altura de edificación expresada en pisos y su correspondencia en metros.
- c. Disposiciones contenidas en el Código de Edificabilidad, como: forma de ocupación, coeficientes de ocupación, área mínima del lote y frente mínimo, Código de Edificabilidad básica, Código de Edificabilidad general máxima y retiros obligatorios.
- d. Áreas de afectación por vías, ríos, quebradas, exposición de amenazas y otras afectaciones especiales.
- e. Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado en zona de protección, zonas de riesgo, conos de aproximación de aeropuertos y otros que fueren necesarios.
- f. Afectaciones determinadas por la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en el presente Libro.
- g. Afectaciones, observaciones o notas que se originen de las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes urbanísticos complementarios y demás instrumentos de suelo.
- h. Coordenadas del predio.
- i. Demás información correspondiente al predio.

El Informe de Regulación Metropolitana será emitido en línea a través del sistema informático que el Municipio de Quito pondrá a disposición de los administrados. El Informe de Regulación Metropolitana no confiere derechos de aprovechamiento del suelo.

PARÁGRAFO II DEL INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

Art. 2586.- Informe de Compatibilidad de Usos de Suelo (ICUS).- El informe de compatibilidad de usos de suelo (ICUS) es el instrumento de información básica sobre los usos de suelo para la implantación de actividades económicas en los

predios de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad económica alguna.

El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo, las relaciones de compatibilidad y a las condiciones generales y específicas de implantación determinadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y en los demás instrumentos complementarios de planificación.

El ICUS será otorgado en línea, con excepción de las actividades económicas que deba verificarse el cumplimiento de condiciones de implantación, el cual será otorgado por la administración zonal respectiva.

CAPÍTULO VIII DE LA PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

SECCIÓN I DE LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Art. 2587.- Ordenación del paisaje.- Los instrumentos de planificación contendrán estudios del paisaje que permitan evaluar sus incidencias en las actividades a desarrollar.

Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, con base a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, para tal efecto:

- a. Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones;
- b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo; y,
- c. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias, estudios y auditorías ambientales.

SECCIÓN II PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS

Art. 2588.- Áreas de protección de taludes.- En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura sea natural o ejecutada por intervenciones antrópicas que superen los 45 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

- a. En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
- b. En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
- c. En el caso de tramos de taludes analizados por el Comité Técnico Especial para la Determinación de Accidentes Geográficos Excepcionales del Distrito Metropolitano de Quito, éstos podrán disponer de áreas de protección específicas mediante Resolución Administrativa.

En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar, se deberá presentar la alternativa de solución de estabilización del talud, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.), debidamente firmado por el profesional especialista responsable.

En caso de que el talud corresponda a una quebrada de río o al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción establecidos en el Código de Edificabilidad y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, así como las franjas de protección tanto del talud como del accidente geográfico que lo circunscriba, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, con base en un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia, excepto los lotes con forma de ocupación sobre línea de fábrica que mantendrán un retiro mínimo de 5 metros. El área de protección se constituye en el retiro de la construcción.

Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características geométricas de una ladera o talud existente siempre y cuando se demuestre la estabilidad geotécnica de la propuesta de intervención, sustentado técnicamente con todos los estudios necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.) y diseños de obras de mitigación si fuera el caso, manteniendo un retiro adecuado que deberá ser determinado por los estudios realizados y firmado por el profesional especialista responsable.

Aquellos taludes que muestren evidencias de erosión e inestabilidad deberán ser protegidos o sostenidos con obras civiles debidamente diseñadas con base en estudios técnicos necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.) que garanticen su estabilidad.

Art. 2589.- Áreas de protección de quebradas.- En quebradas se observarán las siguientes condiciones:

- a. En quebradas con pendientes menores a 10 grados el área de protección será de 6 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
- b. En quebradas con pendientes desde 10 hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
- c. En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.

Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el órgano responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará la pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.

El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección del retiro del borde superior de quebrada sea de dominio privado, en las urbanizaciones y subdivisiones, no se permitirá ningún tipo de construcción a excepción de la restauración ecológica de las zonas de protección ecológica, implantar jardines, senderos, parques, miradores áreas comunales permeables, de recreación y/o áreas de reforestación en cumplimiento de los estándares urbanísticos y norma técnica vigente. Además, no se podrá impermeabilizar el suelo, ni implantar estacionamientos y/o calles vehiculares. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección para realizar instalaciones y su mantenimiento.

En los bordes superiores de quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección, cumpliendo con el estándar urbanístico de edificabilidad de borde de quebrada.

Para la habilitación de suelo y edificación en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá, además de los informes correspondientes, el informe del órgano responsable de la gestión de riesgos, sobre el estado de la propiedad y área rellenada e informe favorable de la empresa pública metropolitana competente.

Se podrá edificar en las áreas existentes correspondientes a rellenos de quebradas que hayan sido adjudicadas por la Municipalidad, siempre y cuando se presenten los justificativos técnicos en base a un Estudio de Suelos otorgado y certificado por una entidad competente, y previa aprobación del órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad y de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento. En los casos de rellenos de quebradas con uso de suelo de Protección Ecológica y Código de Edificabilidad PQ se encuentra prohibida la edificación. En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros establecidos en el Código de Edificabilidad, a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se podrán legalizar las adjudicaciones correspondientes, de acuerdo a la norma técnica metropolitana vigente.

SECCIÓN III ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA

Art. 2590.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.- Se consideran áreas de protección a los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.

Para el caso de cuerpos de agua en general, se observará una franja de 15 metros de ancho de protección medidos horizontalmente a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual determinada por el órgano responsable del catastro metropolitano, previo informe de la empresa pública metropolitana competente.

Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el órgano responsable del catastro metropolitano, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente. En caso de ser necesario, se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica. Este retiro podrá incrementarse, en zonas declaradas de emergencia, en función de un informe técnico debidamente motivado, realizado por el órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad.

Cuando el tramo del río haya sido objeto de análisis por parte del Comité Técnico Especial para la Determinación de Accidentes Geográficos Excepcionales del Distrito Metropolitano de Quito, éste podrá disponer de áreas de protección específicas mediante resolución administrativa.

En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes con una inclinación entre 45 y 60 grados y una altura mayor a 10 metros las áreas de protección corresponderán a:

- a. En pendientes entre 45 a 60 grados el área de protección tendrá 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo referente a protección de taludes.
- b. En pendientes mayores a 60 grados el área de protección tendrá 15 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo referente a protección de taludes.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar o interferir en el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan a esta prohibición las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración metropolitana, previo informe técnico favorable emitido por la empresa pública metropolitana competente.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico metropolitano, en materia ambiental.

Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el órgano responsable del catastro metropolitano, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Art. 2591.- Aguas subterráneas.- Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la empresa pública metropolitana competente para su criterio técnico y al órgano responsable del ambiente para su aprobación.

Respecto de las aguas subterráneas se prohíbe:

- a. Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua;
- b. Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá incluirse en el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño;
- c. Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental; y,
- d. Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que será otorgado siempre y cuando: i) no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, ii) se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, ni para la estabilidad geotécnica del terreno; y iii) se entreguen las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

SECCIÓN IV ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Art. 2592.- Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, gasoductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, SOTE, zonas de restricción aeroportuaria y zona de protección del Beaterío, mismas que se encuentran especificadas en el cuadro y mapa correspondientes del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Además, se observarán las normas nacionales establecidas para el efecto.

SECCIÓN V RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Art. 2593.- Planificación Preventiva.- Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes.

No se autorizará habilitación o edificación alguna en zonas definidas como de "riesgo no mitigable", por el órgano responsable de la gestión de riesgos, salvo el caso establecido para la habilitación y edificación en zonas de riesgo volcánico.

Art. 2594.- Riesgo volcánico para habilitación del suelo y edificación.- El informe de regulación metropolitana incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo volcánico por flujos laháricos. Sobre la base de esta información, sólo se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante Notario Público.

Art. 2595.- Restricciones para zonas de amenaza y/o riesgo natural muy alta.- En áreas del Distrito Metropolitano de Quito donde la cartografía temática municipal sobre amenazas y riesgos, a cargo de la entidad responsable de la gestión de riesgos, haya definido zonas de muy alta susceptibilidad o amenaza por movimientos en masa, inundaciones, subsidencia, flujos volcánicos, etc., se incluirá dicha observación en el Informe de Regulación Metropolitana y requerirá el informe del órgano responsable de la gestión de riesgo que incluirá las recomendaciones técnicas para la edificación, previo la obtención de una Licencia Metropolitana Urbanística de edificación.

SECCIÓN VI CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Art. 2596.- Construcciones sismo resistentes.- Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.

Los proyectos estructurales se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y aplicarán adicionalmente todo lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, o el cuerpo normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas expedidas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sismo resistente, se aplicarán las siguientes disposiciones:

- a. Se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones de países con similar riesgo sísmico, cuya normativa

establezca parámetros de construcción acordes con las mejores y más modernas prácticas de ingeniería estructural; y,
b. La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

SECCIÓN VII PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Art. 2597.- Normas de protección contra incendios.- Todo proyecto urbano arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y deberán observar adicionalmente las Normas Especiales contempladas en la normativa nacional y metropolitana vigente.

Las construcciones en áreas patrimoniales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Protección contra Incendios en todo cuanto técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio baldío, con vegetación, o área densamente arbolada, está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas.

SECCIÓN VIII ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Art. 2598.- Accesibilidad universal.- Toda persona, sin importar su edad, género, etnia, condición física, psíquica y/o sensorial, tiene derecho a interactuar socialmente y a desarrollar sus aptitudes y potencialidades en las diversas esferas de la actividad cotidiana, hacer uso y disfrutar autónomamente de todos los servicios que proporciona la comunidad.

Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observar las normas de accesibilidad universal vigentes establecidas por el ente rector nacional.

SECCIÓN IX PATRIMONIO CULTURAL

Art. 2599.- Bienes y áreas patrimoniales.- Los bienes y áreas patrimoniales, los sitios arqueológicos y su entorno natural y paisajístico ubicados en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito serán sujetos de investigación, planificación, protección, difusión y gestión de conformidad con lo estipulado en la normativa específica vigente.

CAPÍTULO IX DEL ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I GENERALIDADES

Art. 2600.- Definición Única de Espacio Público.- Es todo suelo o bien público de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de uso público que en su conjunto, organiza y moldea a la ciudad.

Es un espacio versátil y adaptativo en el que todas las personas tienen derecho a acceder, estar, interactuar y/o circular libremente, donde coexisten diversidad de actividades permitidas individuales, colectivas, simbólicas, de intercambio y diálogo, en el que se desarrolla la vida cotidiana en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad; contiene infraestructura y servicios en general para garantizar su funcionalidad y calidad del hábitat desarrollados en el espacio físico aéreo, superficie y subsuelo del Distrito Metropolitano de Quito.

El espacio público incorpora elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos, patrimoniales, culturales, naturales, de servicios, ecosistémicos, y todos aquellos que permitan alcanzar los principios nacionales e internacionales que tengan por objeto eficiencia funcional, seguridad, sostenibilidad ambiental, resiliencia, mitigación y adaptación al cambio climático, justicia social, diversidad cultural, equilibrio entre lo urbano y lo rural, valor estético y paisajístico; y, permite la relación e integración con espacios complementarios de dominio público y privado.

Art. 2601.- Sistema de espacio público.- El sistema de espacio público está constituido por la relación e integración entre bienes de propiedad pública de uso público y bienes de propiedad privada que lo complementan.

La determinación de los bienes de propiedad privada del presente capítulo como parte del sistema de espacio público no supone la modificación de la titularidad del derecho de dominio.

Art. 2602.- Los componentes del sistema espacio público.- Constituyen componentes del sistema del espacio público los siguientes, los mismos que tendrán planificación y gestión propia, según su naturaleza:

1. Espacio Público: Es el suelo o bien de dominio público destinado al uso público como las vías, calles y sus aceras, senderos, bulevares, alamedas, pasajes, chaquiñanes, escalinatas, parques lineales, parques, plazas, miradores, y otros determinados en la normativa nacional y metropolitana, así como sus subcomponentes y elementos que forman parte de las diferentes infraestructuras.

2. Espacio público condicionado: Es el suelo o bien de dominio público de uso público que por su naturaleza o topografía condiciona el acceso o libre circulación de las personas, entendiéndose a éstos como taludes, quebradas o ríos, cuyo uso y disfrute es a través de la contemplación y que cumplen funciones ecológicas o ambientales.

También se considera como espacio público condicionado al bien de uso público que requiere de una gestión especial, como el mercado, casa comunal, concha acústica u otros de servicio comunitario que se encuentren determinados en la normativa nacional y metropolitana.

3. Espacios complementarios: Son todos los suelos o bienes de dominio público o privado que no corresponden a los bienes públicos de uso público previstos en la normativa nacional y metropolitana vigente, pero se relacionan o complementan a estos últimos bienes por los siguientes casos:

a. Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos destinados al uso público.

b. Suelo, bien o todo tipo de edificación o elemento público o privado que se encuentre en el campo visual a escala humana desde el espacio público y que forman parte del paisaje natural y/o cultural.

c. Suelo o bien de propiedad pública o privada que complementariamente permiten, a través de la conectividad, mejorar la funcionalidad y organización de la ciudad u otros asentamientos humanos en los siguientes ámbitos:

i. De la movilidad: Permiten conformar redes peatonales y fomentar la caminabilidad, a través de la conexión de la vía pública mediante pasajes, patios internos o corazones de manzana producto de la utilización de retiros o la planta baja de un lote de propiedad pública o privada. Asimismo, se considera en este ámbito cualquier elemento instalado en los espacios de dominio público o privado que permita mejorar la funcionalidad de la infraestructura de la movilidad y fomentar la intermodalidad.

ii. Ecológico ambiental: Permiten conformar corredores verdes en el espacio público complementariamente con el espacio privado, para cumplir con una función ecológica y/o ambiental a fin de mejorar el hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos.

Asimismo, se consideran en este ámbito cualquier elemento que se encuentre en los espacios de dominio público o privado que permita mejorar la funcionalidad de la infraestructura verde y/o azul definidas en el presente instrumento.

d. Otros de similar naturaleza que se destinen para la conformación del sistema de espacio público.

Los instrumentos normativos relacionados a la planificación, gestión y normativa técnica del espacio público, contemplarán lo previsto en el presente artículo.

Art. 2603.- De la categorización del sistema de espacio público.- La categorización del sistema de espacio público comprende cuatro niveles multi-escala desde una escala general hasta una específica, y a su vez, se relacionan con los diferentes tipos de infraestructuras que permiten la funcionalidad del sistema. La categorización se organiza de la siguiente manera, los mismos que se detallan en el anexo correspondiente del presente instrumento:

a. Nivel I: Grupos del sistema de espacio público

b. Nivel II: Tipos de espacios del sistema

c. Nivel III: Subcomponentes del espacio público

d. Nivel IV: Mobiliario urbano

e. Tipos de infraestructura (transversal).

Art. 2064.- De los niveles I y II del espacio público.- Constituyen los niveles I y II del espacio público los siguientes:

a. Red vial cantonal urbana: Se entiende por red vial cantonal urbana al conjunto de vías interconectadas, cuya competencia está a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que conforman la zona urbana del cantón y las cabeceras urbanas de parroquiales rurales, de conformidad con cada planificación municipal.

La red vial cantonal urbana está conformada por:

1. Vía expresa

2. Vía arterial

3. Vía colectora

4. Vía local (que incluye senderos, pasajes peatonales y escalinatas)

5. Vía especial (aéreo-suspendida, férreas, red subterránea de transporte público, entre otros).

b. Red de parques: Se entiende por red de parques al conjunto de áreas polifuncionales abiertas de diferentes tamaños y formas, con la función principal de esparcimiento y recreación en las zonas urbanas.

Entre mayor superficie del parque, su aporte y relevancia se incrementa en el ámbito ecológico ambiental por sus servicios ecosistémicos que ofrece a la población, el mismo que es considerado como pulmón de la ciudad. Entre menor superficie del parque, posee menor presencia de vegetación urbana, que puede estar contenida en macetas u otros elementos urbanos.

La red de parques distritales estará conformada por:

1. Parque Metropolitano Ecológico

2. Parque Metropolitano Urbano
3. Parque de Ciudad
4. Parque Lineal
5. Parque Vecinal
6. Parque de Cercanía
7. Bulevar
8. Parque de bolsillo
9. Parque Infantil

c. Red de plazas: Se entiende por red de plazas al conjunto de áreas de paso, estar y/o contemplación abiertas en las zonas urbanas, que contiene elementos y/o vegetación urbana de carácter ornamental y/o de conmemoración histórica.

Las plazas se diferencian según su valor simbólico para la ciudad, resultado de su ubicación y/o relación con edificaciones emblemáticas que la rodea como equipamientos de la administración pública, de carácter religioso o de otro tipo de equipamiento que sea atractor para la población, sin considerar el tamaño de la plaza.

La red de plazas estará conformada por:

1. Plaza Mayor
2. Plaza Central
3. Plaza Menor
4. Plazoleta

d. Red de miradores: Se entiende por red de miradores al conjunto de áreas o corredores de contemplación del patrimonio natural, cultural, en puntos de la ciudad o algún tipo de asentamiento humano; y/u otro tipo que sea punto de interés escénico o paisajístico. La función principal es la promoción turística y educativa.

La red de miradores estará conformada por

1. Mirador urbano
2. Mirador rural
3. Corredor o ruta de contemplación

e. Áreas de revitalización y verde urbano: Son áreas conocidas tradicionalmente como remanentes en las zonas urbanas, sin ninguna función aparente, en donde se les reconoce una función ecológica-ambiental, o se transforma en un espacio activo para fines sociales, o el área contempla una cancha deportiva recreacional para uso comunitario.

También se considera como parte de este grupo a las áreas verdes destinadas a la recreación, producto de la cesión al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito conforme la norma nacional y local vigente, previo a su conversión a parque.

Se excluyen de esta categoría a todas las áreas o bienes que sean parte integrante de las plazas y parques, en este caso, se considerarán como subcomponentes del mismo.

La red de áreas de revitalización y verde urbano estará conformada por:

1. Jardín urbano
2. Jardín de lluvia
3. Huerto urbano
4. Cancha recreativa
5. Área verde de conversión
6. Área gris de conversión.

Art. 2605.- De los niveles I y II del espacio público condicionado.- Constituyen los niveles I y II del espacio público condicionado los siguientes:

a. Por su geografía o topografía: Es el suelo o bien público de uso público que por su naturaleza o topografía condiciona el acceso o libre circulación de las personas, entendiéndose a éstos como taludes, quebradas o ríos, cuyo uso y disfrute es a través de la contemplación y que cumplen funciones ecológicas o ambientales, y se encuentran conformados por:

1. Quebrada
2. Río
3. Talud
4. Otros similares

b. Destinado al servicio comunitario: Son los bienes públicos de uso público destinados al servicio comunitario que requieren de una gestión especial que se encuentren determinados en la normativa nacional y metropolitana y se encuentran conformados por:

1. Casa comunal
2. Mercado
3. Espacio deportivo recreativo
4. Balneario

5. Otros al servicio comunitario.

Art. 2606.- Del nivel I de los espacios complementarios.- Constituye el nivel I del espacio complementario los siguientes:

- a. Edificaciones: Todo tipo de edificación o elemento público o privado que se encuentre en el campo visual a escala humana desde el espacio público y que forman parte del paisaje urbano.
- b. Eje conector complementario: Son ejes que sin pertenecer a la red vial cantonal urbana la complementan, para mejorar la funcionalidad en la movilidad de uso público, y principalmente para incentivar la caminabilidad.

También se consideran dentro de este grupo a las vías internas de los bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal.

c. Parques complementarios: Son suelo o bienes públicos o privados que poseen las características y funcionalidad de un parque de cualquier escala, y que complementan a la red de parques para el acceso público y disfrute de las personas.

d. Plazas complementarias: Son suelo o bienes públicos o privados que poseen las características y funcionalidad de una plaza, y que complementan a la red de plazas para el acceso público y disfrute de las personas.

e. Áreas complementarias: Superficies del suelo o bienes públicos o privados que sirvan como algún tipo de complemento con el espacio público para mejorar el hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos.

f. Bienes afectados al servicio público instalados en el espacio público: Los bienes afectados al servicio público que se construyan, implanten o instalen en bienes públicos destinados al uso público, los mismos que mejoran la funcionalidad.

SECCIÓN II

DE LA PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 2067.- De la planificación del espacio público.- La planificación, gestión y ejecución del espacio público y el sistema de espacio público se instrumentaliza a través de un plan complementario al Plan de Uso y Gestión del Suelo denominado Plan Maestro de Espacio Público, que será aprobado a través de ordenanza.

El Plan Maestro de Espacio Público se estructurará de acuerdo al sistema de espacio público definido en el presente capítulo, y se articulará con el Plan Maestro de Movilidad y otros planes maestros sectoriales o complementarios que se vinculen con el sistema de espacio público, y la demás normativa metropolitana y nacional vigente.

El plan contempla, como mínimo:

1. El modelo territorial del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - Plan de Uso y Gestión del Suelo.
2. Al Metro de Quito, y su zona de influencia.
3. El equilibrio entre el medio urbano con el medio natural, paisaje y patrimonio natural.
4. Las infraestructuras en igual jerarquía y priorización, las mismas que buscarán mejorar el funcionamiento y organización en los diferentes ámbitos y niveles del sistema de espacio público para mejora de la calidad del hábitat de la ciudad u otros asentamientos humanos:

- a. Infraestructura para la movilidad con prioridad del peatón y fomento de la intermodalidad.
- b. Infraestructura verde y azul.
- c. Infraestructura para la recreación, encuentro y/o de servicios.
- d. Otras infraestructuras necesarias para la funcionalidad, uso y disfrute, conservación y preservación del espacio público de conformidad a los principios establecidos en la definición del presente capítulo.

Art. 2608.- Elaboración del Plan maestro de espacio público.- El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con los órganos municipales correspondientes, estará a cargo de la elaboración del Plan Maestro de Espacio Público.

PARÁGRAFO I

DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO

SUB PARÁGRAFO I

DE LAS CATEGORÍAS Y TIPOLOGÍAS VIALES

Art. 2609.- De las categorías viales.- Es la clasificación de las vías, de acuerdo a sus características y funcionalidad:

- a. Vías expresas.- Son vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados.
- b. Vías arteriales.- Son vías que enlazan las vías expresas y vías colectoras.
- c. Vías colectoras.- Son vías que tienen como función colectar el tráfico de las zonas locales para conectarlos con los corredores arteriales, bajo el principio de predominio de la accesibilidad sobre la movilidad. Enlazan las vías arteriales y las vías locales.
- d. Vías locales.- Constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan entre ellas y con otras vías de mayor jerarquía. Las vías locales se subclasificarán conforme al anexo técnico de la presente ordenanza.
- e. Vías especiales.- Son todas aquellas que por sus características no se ajustan a la clasificación establecida.

Art. 2610.- De las tipologías viales.- De acuerdo a las aprobaciones realizadas por actos administrativos, resoluciones del Concejo Metropolitano, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o demás planes urbanísticos complementarios, en razón a su estado de ejecución la vialidad tiene las siguientes tipologías:

- a. Vialidad existente.- Corresponde a las vías de categoría local, colectora, arterial, expresa o especial incluidas en la trama vial del Distrito Metropolitano de Quito.
- b. Trazados viales aprobados.- Son las vías aprobadas en sus diferentes categorías, que contienen todas las características técnicas establecidas para su diseño, de acuerdo a la normativa nacional y metropolitana vigente.
- c. Vías proyectadas.- Son proyecciones de vías que se encuentran planificadas en los mapas viales, con la finalidad de mejorar la conectividad del sector y de la ciudad.

SUB PARÁGRAFO II DE LA PLANIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL CANTONAL URBANO

Art. 2611.- De la planificación del sistema vial cantonal urbano.- Tiene por objeto el desarrollo de la vialidad del suelo urbano, de las cabeceras urbanas de las parroquias rurales y de aquellas vías que, de conformidad con la planificación complementaria, estén ubicadas en suelo de expansión urbana en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, con el propósito de mejorar las condiciones de movilidad y accesibilidad mediante la integración de redes viales.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito planificará la vialidad cantonal en las tipologías definidas por la normativa nacional y local, en el ámbito de sus competencias, siguiendo los procesos establecidos para el efecto.

Art. 2612.- De la planificación de la red vial principal.- La planificación de las vías expresas, arteriales y colectoras, se realizará dentro de los instrumentos de planificación correspondientes y estará a cargo del órgano responsable de la movilidad, en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas o quien asumiera sus competencias y las administraciones zonales correspondientes.

La planificación de la red vial principal del Distrito Metropolitano de Quito se incorporará al Plan de Uso y Gestión del Suelo y podrá ser revisada y actualizada a través de la actualización del mismo y de la formulación de planes urbanísticos complementarios.

Cuando por efectos de modificación, incorporación o eliminación específica de una vía, se requiera la actualización de los mapas de la planificación de la vialidad principal aprobada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, cuando no aplique un plan urbanístico complementario, se realizará a través de una ordenanza del Concejo Metropolitano.

Art. 2613.- De la planificación de la vialidad en planes urbanísticos complementarios.- La vialidad planificada dentro de un plan urbanístico complementario, estará a cargo del órgano responsable de la movilidad en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, la administración zonal correspondiente, y la entidad competente en la materia del plan, y será aprobada a través de la ordenanza que apruebe el plan urbanístico complementario.

Las vías resultantes del plan maestro de movilidad serán definidas por el órgano responsable de la movilidad y aprobadas mediante ordenanza por el Concejo Metropolitano.

En los casos que un plan urbanístico complementario, de acuerdo al ordenamiento territorial y el planeamiento urbanístico, requiera la planificación de vías localizadas en suelo rural, se deberá coordinar con la administración zonal correspondiente, el órgano responsable de la movilidad, el gobierno autónomo descentralizado parroquial, y el gobierno autónomo provincial, de ser el caso.

Art. 2614.- De la planificación de la vialidad local urbana.- La planificación de la vialidad local urbana estará a cargo de la administración zonal correspondiente. En el caso de las vías locales en las cabeceras urbanas de las parroquias rurales que se encuentren en clasificación de suelo urbano, la ejecución de esta competencia se coordinará con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales.

La planificación de la vialidad local de las administraciones zonales se realizará en base a los lineamientos emitidos por el órgano responsable de la movilidad.

La planificación de las vías locales deberá ser validada por el órgano responsable de la movilidad, previo informe de conformidad con el ordenamiento territorial por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

La planificación de las vías locales referidas en este artículo será aprobada a través de ordenanza por parte del Concejo Metropolitano de Quito, previo conocimiento y resolución de la Comisión de Uso de Suelo.

Cuando por efectos de modificación, incorporación o eliminación específica de una vía, se requiera la actualización de los mapas de la planificación de la vialidad local de las administraciones zonales, se realizará a través de una ordenanza del Concejo Metropolitano.

Art. 2615.- De la vialidad local en unidades de actuación urbanística.- La vialidad local, incluyendo el trazado vial definitivo, resultante de la gestión de suelo en unidades de actuación urbanística, serán aprobadas dentro del acto administrativo que apruebe estos instrumentos.

Art. 2616.- De la vialidad local en procesos de habilitación de suelo.- La vialidad local resultante de procesos de urbanizaciones y subdivisiones serán aprobadas dentro del acto administrativo que apruebe estos instrumentos.

Art. 2617.- Contenidos mínimos de la planificación de la vialidad.- La planificación vial, en los diferentes instrumentos de

aprobación deberá contener, lo siguiente:

- a. Memoria técnica.- Incluye las consideraciones territoriales que determinan las decisiones de la planificación de la vialidad de acuerdo al ordenamiento territorial.
- b. Mapas viales.- Son los mapas que contienen la planificación de la vialidad en los diferentes instrumentos de planificación o actos legislativos que las aprueben, y deberán contener la identificación de la categorización, tipología y especificaciones técnicas generales, establecidas por el órgano responsable de la movilidad, para cada una de las vías.
- c. Otros requeridos por el órgano responsable de la movilidad, que se originen del análisis de la propuesta presentada.

Art. 2618.- Actualización de la cartografía vial del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- La vialidad en sus diferentes categorías y tipologías, que se originen de la aprobación a través de instrumentos de planificación, gestión, ordenanzas y resoluciones del Concejo Metropolitano, y actos administrativos correspondientes, actualizarán los mapas viales del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SUB PARÁGRAFO III DE LOS TRAZADOS VIALES

Art. 2619.- De los trazados viales.- El trazado vial es el diseño de una vía, teniendo en cuenta la forma geométrica que tendrá con relación al servicio que prestará, sus dimensiones físicas y su relación con el terreno.

Art. 2620.- Aprobación de los trazados viales.- Los trazados viales propuestos por las administraciones zonales y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas que provengan de vías proyectadas que consten en un instrumento debidamente aprobado por el Concejo Metropolitano, sus diseños definitivos serán validados y aprobados por el órgano responsable de la movilidad, a través de resolución administrativa, previo informe de cumplimiento de reglas técnicas emitido por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Las propuestas de trazados viales serán elaboradas en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente.

En caso de que las administraciones zonales o la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas determinen la necesidad de ejecutar una vía cuya planificación no se encuentre aprobada dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo o un plan urbanístico complementario, deberán ser aprobadas por el Concejo Metropolitano vía ordenanza, previo dictamen favorable de la Comisión de Uso de Suelo y haber obtenido el informe favorable del órgano responsable de la movilidad y el informe de no oposición al ordenamiento territorial por parte del órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Art. 2621.- Elementos de la infraestructura vial.- Las vías están constituidas por los siguientes elementos: calzadas, aceras, parterres, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, cruces peatonales y todos los componentes funcionales y operativos que se contemplan en la normativa nacional y metropolitana vigente, según la categorización y tipología de cada vía.

Todo nuevo proyecto vial, o que formen parte de cualquier instrumento de planificación o gestión, deberán prever obligatoriamente la construcción de infraestructura subterránea para el despliegue de las redes de servicios básicos, de energía eléctrica y de telecomunicaciones, de conformidad a la normativa nacional y municipal vigente.

Art. 2622.- Replanteo Vial.- Es la determinación del eje de la vía y las afectaciones reales en territorio, a través de la medición de distancias, ángulos, y demás elementos que constituyen la vía, para lo cual se observarán los procedimientos, grado de precisión y tolerancia de errores indicados en el anexo de la presente ordenanza.

Los informes de replanteos y afectaciones viales para vías locales de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, serán emitidos por las Administraciones Zonales dentro del ámbito de su circunscripción territorial de acuerdo a lo previsto en los actos normativos vigentes aprobados por el Concejo Metropolitano y los diseños definitivos debidamente aprobados por las autoridades administrativas. Para las vías arteriales, expresas y colectoras de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, el informe de replanteo y afectación vial será emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

SECCIÓN III DE LA GESTIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Art. 2623.- De la gestión y regulación del sistema de espacio público.- La gestión y regulación del sistema de espacio público y sus componentes, se realizará mediante ordenanza metropolitana.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será el encargado de la elaboración de la ordenanza de gestión y regulación del sistema de espacio público.

Para la aplicación de la presente sección se entenderá lo siguiente:

- a. Uso de espacio público: constituye el funcionamiento de actividades que se encuentran permitidas por los instrumentos respectivos.
- b. Ocupación de espacio público: constituye la delimitación espacial donde se podrán incorporar elementos físicos para realizar actividades específicas permitidas por los instrumentos respectivos.
- c. Aprovechamiento del espacio público: Constituye la utilización de las características del espacio público de manera

visual, paisajística, u otros que considere los instrumentos respectivos.

Cuando cualquier persona natural o jurídica, como parte de las obligaciones urbanísticas establecidas en la normativa metropolitana vigente, realice intervenciones en el espacio público, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas será la encargada de emitir un certificado de conformidad técnica de las referidas intervenciones.

Art. 2624.- Inventario georreferenciado de espacio público.- El inventario georreferenciado de espacio público es el registro georreferenciado de los componentes subcomponentes y elementos del sistema de espacio público del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad a la categorización establecida en el presente parágrafo.

El Sistema de Información Geográfica de Espacio Público (SIGEP) proporcionará información cuantitativa y cualitativa referente a la caracterización específica de cada uno de los componentes, subcomponentes y elementos que conforman el sistema de espacio público.

El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda en coordinación con el órgano responsable de la movilidad, ambiente e instituciones que, en el ámbito de sus competencias, ejerzan rectoría sobre el espacio público serán responsables del desarrollo y actualización del inventario del Sistema de Información Geográfica de Espacio Público (SIGEP), de conformidad con el protocolo que el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda emita para el efecto.

Art. 2625.- Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP).- El Informe y Registro de Espacios Públicos (IREP) son fichas técnicas que contienen información pública y completa del espacio público, como: ubicación, número de identificación, superficie y/o longitud según sea el caso, categoría, actividades específicas permitidas e infraestructura.

Será desarrollado por el órgano responsable de territorio, hábitat y vivienda.

Art. 2626.- Financiamiento para el desarrollo del espacio público.- El financiamiento para el desarrollo del espacio público podrá provenir de la gestión propia que las entidades encargadas de su administración efectúen, de un porcentaje de presupuesto municipal destinado para el efecto, de la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo o de los recursos provenientes del valor por concepto de concesión onerosa de derechos únicamente para los usos determinados en la legislación nacional vigente, siempre y cuando exista un proyecto que se haya calificado para formar parte del Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano.

Adicionalmente, se podrán definir mecanismos de asociación público-privado para el financiamiento y/o desarrollo de obras del espacio público.

SECCIÓN IV DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y LA NORMA TÉCNICA DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 2627.- Estándares urbanísticos para espacio público.- Los estándares urbanísticos cuya aplicación afecte al espacio público, considerarán al menos los siguientes aspectos:

- a. Suelos de cesión en los procesos de habilitación de construcción y urbanización en los componentes que corresponde al espacio público.
- b. Parámetros urbanísticos de dotación de espacios públicos para movilidad y áreas verdes de recreación activa y pasiva.
- c. Accesibilidad al medio físico y al espacio público.
- d. Relación entre suelo de propiedad pública y privada, relacionado al sistema de espacio público.

Art. 2628.- Intervenciones por aplicación de los estándares urbanísticos.- Las intervenciones en espacio público que requieran ser realizadas por motivo de la aplicación de los estándares urbanísticos deberán cumplir con las reglas técnicas, autorizaciones, disposiciones y procedimientos previstos en la normativa metropolitana vigente.

Art. 2629.- Norma técnica de espacio público.- La norma técnica de espacio público se desarrollará, modificará o actualizará en función a las categorías de los componentes, subcomponentes y elementos del sistema del espacio público, y deberá cumplir por lo menos con las siguientes consideraciones, según el espacio público:

- a. Accesibilidad y circulación: Incluye la intermodalidad, accesibilidad universal, seguridad vial.
- b. Seguridad: Iluminación de calidad, espacios vivos y activos, y todas las estrategias de diseño urbano que mejore la percepción de seguridad.
- c. Inclusión: Estrategias de diseño para Grupos de Atención Prioritaria (GAP) y en general, personas de todas las edades y habilidades; espacios para la diversidad cultural.
- d. Cohesión social: Condiciones para espacios polifuncionales, lúdico, ocio, contemplación, encuentro, recreación, culturales, otros.
- e. Ecología y ambiente: Equilibrio entre la infraestructura antrópica y patrimonio natural; estrategias de diseño urbano sensible al agua; vegetación adaptada a espacios urbanos.
- f. Salud: Estrategias para disminuir el impacto de la alta radiación; respuesta y recuperación ante cualquier tipo de emergencia sanitaria; así como también, los beneficios de la naturaleza para la salud mental y otras.
- g. Confort: Confort térmico o protección o aprovechamiento frente a los diferentes tipos de climas; confort acústico o mitigar el impacto de ruidos; espacio y mobiliario de estancia.
- h. Comercio: Establecer condiciones para mercados abiertos, ferias, kioscos u otro tipo de comercio que se admita en el espacio público, así como la relación entre el comercio en espacio privado y espacio público.

DE LAS REGLAS TÉCNICAS

Art. 2630.- Reglas Técnicas.- Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuva al orden público y la convivencia ciudadana.

Art. 2631.- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.- Son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad.

Se emitirán bajo la denominación de "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" y podrán ser modificadas vía resolución por la máxima autoridad administrativa o su delegado.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus órganos e instituciones competentes hará cumplir lo dispuesto en esta sección, en los instrumentos de planificación y en las reglas técnicas que se expidan en aplicación del mismo.

CAPÍTULO XI

DE LAS INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO

Art. 2632.- Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento específicos.- Las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de planificación y gestión para la habilitación del suelo o edificación, el espacio público y estándares urbanísticos serán expedidos vía resolución administrativa por la entidad metropolitana encargada del territorio, hábitat y vivienda, atendiendo a las necesidades de la gestión, a excepción de los flujos de procedimiento para aplicación y cobro de la concesión onerosa de derechos que serán expedidos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en calidad de órgano encargado de la operación urbana.

CAPÍTULO XII

INSCRIPCIÓN DE LAS AFECTACIONES

Art. 2633.- Inscripción de las afectaciones.- Las afectaciones resultantes de la determinación de zonas de protección especial, unidades de actuación urbanística y las afectaciones viales deberán constar en el certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad y en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM). Aquellas afectaciones que correspondan a las zonas de protección aeroportuaria, a las zonas de susceptibilidad y amenazas, deberán reflejarse en los correspondientes Informes de Regulación Metropolitana (IRM).

Todas las afectaciones deberán ser revisadas en las actualizaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes urbanísticos complementarios.

CAPÍTULO XIII

DEL CONTROL DE LA HABILITACIÓN, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN I

DEL CONTROL TERRITORIAL

Art. 2634.- Objetivos del control territorial.- El control del uso y gestión del suelo tiene los siguientes objetivos:

- Realizar controles a las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas vigentes.
- Verificar que las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias metropolitanas urbanísticas.
- Establecer las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Art. 2635.- Del control territorial.- La actuación metropolitana en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administrado, reguladas en este Título y en el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, estén de acuerdo con las normas administrativas, instrumentos de planificación, estándares urbanísticos y reglas técnicas vigentes.

Los controles se realizarán a través del órgano responsable del control del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con este Título y el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano vigente.

El órgano responsable del control, en el ámbito de sus competencia, verificará el cumplimiento de los planes, programas y proyectos presentados por el promotor o administrado que se desarrollen por motivo de aplicación y ejecución de los estándares urbanísticos, en cumplimiento de la normativa metropolitana vigente.

En toda habilitación de suelo y edificación que se ejecute en el Distrito Metropolitano de Quito se deberá publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la ejecución de obras o el proceso constructivo. La falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la

suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias, en cuyo caso, una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan, y en cumplimiento al debido proceso.

SECCIÓN II DE LAS ACTUACIONES DE CONTROL TERRITORIAL

Art. 2636.- Actuaciones de control territorial.- El control de la habilitación del suelo y la edificación se podrá realizar a través de las siguientes actuaciones, sin perjuicio de las demás actuaciones que el órgano responsable del control pueda realizar, en el ámbito de sus competencias:

- a. Controles aleatorios.
- b. Auditoría técnica de las entidades colaboradoras.

Art. 2637.- Controles aleatorios.- Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo, edificación, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la entidad competente, realizará los controles aleatorios en los términos previstos en el régimen administrativo de licenciamiento metropolitano urbanístico.

El certificado de conformidad de finalización de ejecución de obras en habilitación del suelo o del proceso constructivo en edificaciones, de acuerdo con el régimen de licenciamiento metropolitano urbanístico, es el documento mediante el cual la Agencia Metropolitana de Control avala el cumplimiento de la ejecución del proyecto conforme a la licencia metropolitana urbanística correspondiente.

Art. 2638.- Auditoría técnica de las entidades colaboradoras.- El órgano responsable del control en coordinación con las autoridades administrativas otorgantes, posterior a la emisión de la licencia metropolitana urbanística de habilitación o edificación, podrán iniciar un proceso de auditoría debidamente motivado para verificar el cumplimiento de normas administrativas, y reglas técnicas, en la emisión de los certificados de conformidad por parte de las entidades colaboradoras acreditadas para el efecto, de oficio o por pedido de las autoridades administrativas otorgantes de las licencias metropolitanas urbanísticas.

La autoridad administrativa otorgante será la competente para realizar la revisión técnica y emisión de informes sobre los hallazgos generados en el proceso de auditoría, mismos que deberán ser remitidos al órgano responsable del control para las acciones correspondientes.

El procedimiento administrativo de auditoría será establecido por el órgano responsable del control mediante resolución administrativa.

SECCIÓN III CONTROL EN LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

Art. 2639.- Proyectos financiados con los recursos de la concesión onerosa de derechos.- Los proyectos que sean financiados con los valores recaudados por pago de la concesión onerosa de derechos serán sujetos de seguimiento y supervisión por el órgano encargado de la operación urbana, a fin de verificar que cumplan con las condiciones técnicas, económicas, financieras, legales y administrativas que se establecieron para su ejecución.

SECCIÓN IV CONTROL DEL ESTÁNDAR DE EDIFICABILIDAD

Art. 2640.- Cumplimiento del estándar de edificabilidad.- El órgano responsable del control del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito efectuará inspecciones técnicas y de control en los proyectos de edificación a fin de verificar el cumplimiento del estándar de edificabilidad y su regla técnica.

Una vez que se encuentre emitida la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación (LMU 20), el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, deberá efectuar las inspecciones técnicas in-situ, durante la construcción del proyecto. Será competencia del órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito establecer el cronograma de las referidas inspecciones.

Finalizado el proceso constructivo se efectuará la inspección final de la obra, lo cual habilitará la emisión del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo por parte del órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito.

Las tasas según corresponda a cada caso, que aplicará el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, serán las previstas en el ordenamiento jurídico vigente para el ejercicio del seguimiento de las tareas constructivas y emisión del certificado de finalización del procedimiento constructivo.

Art. 2641.- Inspecciones de control del funcionamiento del estándar de edificabilidad.- En las edificaciones que hubieren accedido a edificabilidad máxima, una vez finalizado el proceso constructivo, el órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, efectuarán obligatoriamente cada dos (2) años durante los primeros diez (10) años de la edificación, una inspección de control para verificar que el estándar de edificabilidad y su regla técnica, se mantengan en funcionamiento.

La cuantía de la tasa por la emisión del informe de inspección anual, según corresponda a cada caso, que aplicará el

órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, será equivalente al 1,5% de aquellas previstas para la emisión del certificado de finalización del proceso constructivo.

El monto resultante de la aplicación de la tasa será pagado antes de la inspección por parte de los propietarios o copropietarios, obligación que constará en la escritura pública de declaratoria de propiedad horizontal.

Art. 2642.- Mecanismos de monitoreo.- Los proyectos deberán incluir dispositivos y/o mecanismos de monitoreo y medición del estándar de edificabilidad, según lo establecido en su regla técnica.

El órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, mediante los referidos dispositivos y/o mecanismos, recolectará la información de mediciones del estándar de edificabilidad, que será remitida al órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, con la respectiva identificación del proyecto.

Art. 2643.- Actas de verificación.- El órgano responsable del control del Distrito Metropolitano de Quito, en cada una de las inspecciones técnicas y de control del proyecto constructivo, emitirán actas de verificación conforme lo estipulado en la normativa metropolitana vigente.

Art. 2644.- Obligaciones del administrado.- Los proyectos deberán mantener en funcionamiento los sistemas y cumplir con las estrategias que fueron incorporados en cumplimiento del estándar de edificabilidad y su regla técnica.

Será obligación del promotor o constructor del proyecto, entregar a la administración o directiva de la edificación las garantías de los equipos e instalaciones de los sistemas del estándar de edificabilidad, y la memoria técnica en donde se establezcan sus condiciones de mantenimiento y operación.

Art. 2645.- Modificación a los Sistemas del Estándar de Edificabilidad.- Los promotores, propietarios o copropietarios de las edificaciones podrán adecuar el proyecto aprobado, presentando un proyecto modificadorio a los equipos e instalaciones de los sistemas del estándar de edificabilidad, para lo cual se sujetarán al procedimiento de certificación de planos y licenciamiento. En estos casos, los equipos e instalaciones previstos en el proyecto modificadorio garantizarán, al menos, el mismo rendimiento que el sistema que se pretende modificar o suplantar.

CAPÍTULO XIV

DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS

Art. 2646.- Consideraciones generales.- La determinación de las sanciones previstas en este capítulo por parte de la autoridad responsable del control, no exime de responsabilidad al administrado de cumplir con las obligaciones y correctivos, previstos en este Título, por los que se le sancionó.

Dentro del procedimiento administrativo sancionador, el órgano responsable del control podrá aplicar como medida provisional o cautelar, la suspensión de la obra, sin perjuicio de aplicar las establecidas en la normativa nacional vigente.

El órgano responsable del control emitirá los criterios para determinar el valor de las multas en función del principio de proporcionalidad establecidos en la normativa nacional vigente, mediante acto administrativo de carácter normativo.

SECCIÓN I

EN HABILITACIÓN DEL SUELO

PARÁGRAFO I

INFRACCIONES LEVES

Art. 2647.- Infracciones leves.- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde el diez por ciento (10%) de un salario básico unificado, hasta cincuenta (50) salarios básicos unificados, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de carácter civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a. Fraccionar el suelo sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente contraviniendo con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. Se aplicará el máximo de la sanción prevista en este artículo cuando:

- i. Se fraccione un lote en suelo con clasificación rural.
- ii. Se fraccione un lote en suelo con uso de protección ecológica.
- iii. Se fraccione un lote en suelo catalogado con alta amenaza por el órgano metropolitano responsable de la seguridad.

Cuando el fraccionamiento se realiza sin fines comerciales, se sujetará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

- b. Realizar obras de habilitación de suelo, excediendo o incumpliendo lo permitido en la licencia metropolitana urbanística.
- c. Obstaculizar o impedir la ejecución de las actuaciones de control territorial.
- d. Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros, sin contar con los permisos de ocupación exclusiva y temporal del espacio público previstos en la normativa metropolitana vigente.
- e. No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras.
- f. No publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el

nombre del profesional responsable de la ejecución de obras de conformidad a lo previsto en este título.

g. No contar con las condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obra, de conformidad a lo que establece la normativa nacional vigente.

La autoridad sancionadora solicitará a la autoridad administrativa otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, que proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

En el caso de que la autoridad sancionadora verifique que la infracción puede constituirse en un tipo penal, notificará a la fiscalía.

Art. 2648.- Correctivos.- Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y las medidas cautelares se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Nota: Para leer Tabla, ver Registro Oficial Suplemento 602 de 11 de noviembre de 2022, página 142.

PARÁGRAFO II INFRACCIONES GRAVES

Art. 2649.- Infracciones graves.- Constituyen infracciones graves derivadas de habilitación del suelo, y serán sancionadas con una multa equivalente entre cincuenta (50) y cien (100) salarios básicos unificados de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de orden civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a. Comercializar de cualquier forma y por cualquier medio, lotes derivados de un proceso de fraccionamiento que no cuenten con las respectivas licencias metropolitanas urbanísticas o autorizaciones.
- b. Ocasionar, durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a personas, y/o bienes de terceros, siempre y cuando se incumpla con las condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obra establecidas en la normativa nacional vigente.
- c. Ocasionar, durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos. Esta infracción será sancionada con la suspensión inmediata de la obra y el reintegro al estado original de los bienes públicos a costo del administrado.
- d. Excavar, desbanicar o rellenar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional.
- e. Realizar movimientos de tierras, sin contar con la autorización administrativa correspondiente.
- f. La reincidencia en el cometimiento de las infracciones leves previstas en el artículo precedente.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en este artículo se sancionará con el máximo de la sanción prevista.

En el caso de que la autoridad sancionadora verifique que la infracción puede constituirse en un tipo penal, notificará a la fiscalía.

Art. 2650.- Correctivos.- Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Nota: Para leer Cuadro, ver Registro Oficial Suplemento 860 de 08 de mayo de 2023, página 1095.

SECCIÓN II EN EDIFICACIÓN

PARÁGRAFO I INFRACCIONES LEVES

Art. 2651.- Infracciones leves.- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa desde el diez por ciento (10%) de un salario básico unificado, hasta cincuenta (50) salarios básicos unificados, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de carácter civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a. Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente. Se aplicará el máximo de la sanción prevista en este artículo cuando:

- i. Se edifique en espacio público.
- ii. Se edifique en propiedad privada de terceros.
- iii. Se edifique en suelo con uso de protección ecológica.
- iv. Se edifique dentro del cono de aproximación del aeropuerto.
- v. Se edifique en predios que no cuenten con el certificado de conformidad de finalización de obra para procesos de habilitación de suelo.

b. Edificar incumpliendo o excediendo con lo estipulado en la licencia metropolitana urbanística o autorización respectiva.

Se aplicará el máximo de la sanción prevista en este artículo, aplicando los factores previstos en este artículo, cuando:

- i. Se edifique excediendo la altura o número de pisos de la edificabilidad máxima, forma de ocupación, y/o coeficientes de ocupación de suelo (COS P. Baja y COS Total), establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.
 - ii. Se edifique sin cumplir con la normativa nacional y metropolitana de accesibilidad universal.
 - iii. Se edifique sobre fajas de protección de quebradas, taludes y ríos.
 - iv. No se realice el reforzamiento estructural en edificaciones sujetas al procedimiento de reconocimiento y/o regularización de edificación preexistentes.
- c. Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros, sin contar con los permisos de ocupación exclusiva y temporal del espacio público previstos en la normativa metropolitana vigente.
- d. No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras, y de reforzamiento estructural en edificaciones sujetas al procedimiento de reconocimiento y/o regularización.
- e. No cumplir con el cronograma de ejecución de obras para el reforzamiento estructural en edificaciones sujetas al procedimiento de reconocimiento y/o regularización, que constituye parte de la licencia metropolitana urbanística.
- f. No publicitar los números de aprobación de planos y de licencia metropolitana urbanística correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras de conformidad a lo previsto en este título.
- g. Obstaculizar o impedir la ejecución de las actuaciones de control territorial.
- h. No contar con licencia metropolitana urbanística LMU-20 simplificada.
- i. No contar con las condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obra de conformidad a lo que establece la normativa nacional vigente.

En las edificaciones de hasta 120 m² totales de construcción, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,002 por cada metro cuadrado de la edificación.

En las edificaciones que superan 120 m² hasta los 240 m² de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,004 por cada metro cuadrado de la edificación; y,

En las edificaciones que superan 240 m² hasta los 600 m² de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,008 por cada metro cuadrado de la edificación.

En los casos de edificaciones que superan los 600 m² de construcción total se aplicará la multa prevista en el primer inciso de este artículo.

La autoridad sancionadora solicitará a la autoridad administrativa otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, que proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

En el caso de que la autoridad sancionadora verifique que la infracción puede constituirse en un tipo penal notificará a la fiscalía.

Art. 2652.- Correctivos.- Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones leves, se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Nota: Para leer Tabla, ver Registro Oficial Suplemento 602 de 11 de noviembre de 2022, página 146.

PARÁGRAFO II INFRACCIONES GRAVES

Art. 2653.- Infracciones graves.- Constituyen infracciones graves derivadas de edificación, y serán sancionadas con una multa equivalente entre cincuenta (50) y cien (100) salarios básicos unificados de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos o derrocamientos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de orden civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a. Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente que provoquen daños en bienes protegidos por la normativa nacional y metropolitana vigente. Para la determinación del daño, las entidades competentes en relación a los bienes protegidos emitirán un informe técnico.
- b. Edificar sin licencia metropolitana urbanística o permiso de la autoridad competente que suponga un riesgo para la integridad física de las personas. Para la determinación del riesgo, la entidad competente de la gestión de riesgos emitirá un informe técnico.
- c. Ejecutar obras de relleno de quebradas. En este caso, se aplicará la máxima sanción prevista en este artículo.
- d. Ocasionar, durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a personas, y/o bienes de terceros, siempre y cuando se incumpla con las condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obra, establecidas en la normativa nacional vigente.

- e. Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo, daños a bienes de uso público. Esta infracción será sancionada con la suspensión inmediata de la obra y el reintegro al estado original de los bienes públicos a costo del administrado.
- f. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas cautelares dictadas por autoridad competente.
- g. Comercializar de cualquier forma y por cualquier medio, edificaciones no cuenten con las respectivas licencias metropolitanas urbanísticas o autorizaciones.
- h. Incumplir con los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima sanción prevista en este artículo.
- i. La reincidencia en el cometimiento de las infracciones leves previstas en el artículo precedente.

En las edificaciones de hasta 120 m2 totales de construcción, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,002 por cada metro cuadrado de la edificación.

En las edificaciones que superan 120 m2 hasta los 240 m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,004 por cada metro cuadrado de la edificación.

En las edificaciones que superan 240 m2 hasta los 600 m2 de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,008 por cada metro cuadrado de la edificación.

En los casos de edificaciones que superan los 600 m2 de construcción total se aplicará la multa prevista en el primer inciso de este artículo.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en este artículo se sancionará con el máximo de la sanción prevista. Así mismo, la autoridad sancionadora solicitará a la autoridad administrativa otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, que proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

En el caso de que la autoridad sancionadora verifique que la infracción puede constituirse en un tipo penal notificará a la fiscalía.

Art. 2654.- Correctivos.- Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Nota: Para leer Cuadro, ver Registro Oficial Suplemento 602 de 11 de noviembre de 2022, página 149.

Nota: Incluida Fe de Erratas en el cuadro dado por artículo 2, publicada en Registro Oficial Suplemento 632 de 2 de Diciembre del 2022 . Para leer Texto, ver Registro Oficial Suplemento 632 de 02 de diciembre de 2022, página 17.

SECCIÓN III EN INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Art. 2655.- Infracciones leves.- Constituye una infracción leve y será sancionada con una multa desde el diez por ciento (10%) de un salario básico unificado, hasta cincuenta (50) salarios básicos unificados, sin perjuicio de los correctivos a los que hubiere lugar y de las responsabilidades de carácter civil y/o penal que pudieran derivarse de las mismas, la siguiente:

a. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

TÍTULO II

DE LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS

Art. 2656.- Ámbito de aplicación y excepciones.- El presente Título establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medidas, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

No se aplicará el presente Título:

- a. Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno;
- b. Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificación de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble;
- c. Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el IERAC, INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria; Autoridad Agraria Nacional; o, Ministerio del Ambiente;
- d. Cuando el bien raíz fue adquirido por sentencia judicial debidamente ejecutoriada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, en la cual, se establezca la superficie definitiva del lote; y,
- e. Cuando la titularidad del bien inmueble esté en disputa, siempre y cuando se verifique la existencia de una inscripción de demanda; y, en el caso de un litigio de linderos o prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Art. 2657.- Excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas.- Para los efectos del presente Título, se entiende por excedentes de un terreno, a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas.

Por cuanto el excedente a regularizarse forma parte integrante del lote, y al no tener una determinación material, deben ser rectificadas y regularizadas en el Catastro y Registro de la Propiedad, a favor del propietario del lote que ha sido mal medido.

Por diferencias, se entiende el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

En adelante, en la aplicación del presente Título se entenderá por "Excedente", la superficie en más; y, por "Diferencia", la superficie en menos.

Art. 2658.- Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM. - El Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de una nueva medición realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, o por el propietario del bien inmueble, la misma que al ser comparada con la superficie que consta en el título de dominio se constate que existe un excedente o diferencia de área de terreno. Para predios ubicados en suelo urbano del Distrito Metropolitano de Quito, se considerará el Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, en un porcentaje de hasta el 10% en más o en menos del área original que conste en el respectivo título de dominio.

Para inmuebles ubicados en zona rural se tendrá en cuenta el siguiente cálculo para determinar el ETAM Rural:

De 1 m2. a 25.000 m2. el 10%
De 25.001 m2. en adelante el 5%.

Art. 2659.- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación a la superficie constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.- Los mecanismos para la detección de presuntos excedentes y diferencias y los trámites que requieran como requisito previo a la regularización prevista en este Título, serán determinados mediante resolución del Alcalde Metropolitano.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de documentación y/o inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa competente que, in situ, demuestre que no existe el excedente o diferencia.

De verificarse excedente o diferencia de superficie en los trámites y por los mecanismos que se determinen mediante resolución del Alcalde, el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en este Título.

Art. 2660.- Determinación de linderos consolidados.- Para la determinación de los linderos consolidados, se considerará tanto los elementos físicos permanentes existentes en el lote, como muros, cerramientos, cercas, cercas vivas y otras similares; calles, avenidas, carreteras, caminos; así como los elementos naturales existentes, como ríos, riberas de ríos, esteros, quebradas y taludes determinados por el correspondiente borde superior, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico, que permitan individualizar el lote que se requiere regularizar, respecto de otro u otros inmuebles; así como de la propiedad del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2661.- Autoridad Administrativa Competente.- El Alcalde Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito o su Delegado, es la Autoridad Administrativa competente para conocer y resolver bajo su responsabilidad el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas objeto de este Título.

Art. 2662.- Iniciativa de la regularización.- Considérese lo siguiente:

1.- Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, podrá provenir directamente del administrado o de oficio, a través de la Autoridad Administrativa Competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2.- En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación de la solicitud ante el órgano administrativo competente, formulario en el que deberá constar la declaración juramentada efectuada por el propietario en la que se determine que la titularidad del lote no está en disputa; y, que la regularización que solicita no afecte propiedad municipal ni de terceros, siendo responsabilidad del solicitante declarar la veracidad de lo expresado.

En el caso que la persona interesada comparezca como titular de derechos o intereses legítimos colectivos, deberá demostrar tal calidad por cualquiera de los medios admitidos en derecho y suscribirá el formulario respectivo. Sin embargo de lo indicado, en el caso de no existir una persona legalmente autorizada para presentar la petición de la regularización de excedentes o diferencias de áreas, el formulario será suscrito por lo menos por el cincuenta y uno por ciento de las personas que tengan su propiedad en cualquiera de las formas admitidas en derecho. Se permitirá el inicio del trámite en aquellos casos en los que judicialmente se haya reconocido la titularidad individual o colectiva y la representación respectiva para el caso de personas jurídicas de derecho público o privado, de igual manera el formulario suscrito deberá constar con la respectiva Declaración Juramentada dejando en todos los casos a salvo el derecho de terceros.

En los casos de personas jurídicas de derecho público o privado, el formulario deberá ser suscrito por el representante legal o quien ejerza sus veces, presentando sus credenciales y nombramientos vigentes por parte del ente regulador o emisor correspondiente.

Para el caso de Propiedades Horizontales la solicitud podrá ser firmada por todos los condóminos, o por el Presidente del Directorio o Administrador debidamente autorizados por la Asamblea General de Copropietarios. A esta petición se acompañarán los requisitos que se detallan a continuación:

- a) Título que acredite la propiedad del inmueble que contenga la superficie del lote;
- b) Levantamiento planimétrico georreferenciado del inmueble, que no afecte el derecho de terceros y que sea conforme a los linderos consolidados del lote; y,
- c) Pago de tasa por trámites y servicios municipales en los procedimientos de regularización de superficies de terreno.

3.- Cuando en un trámite que se realice en instancia metropolitana, se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, el organismo administrativo responsable, deberá notificar previamente al administrado de la forma más expedita para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de cinco días; y, una vez que el organismo administrativo competente verifique la falta de comparecencia, notificará al administrado con el inicio del expediente de oficio; se requerirá al administrado la presentación de los requisitos señalados en este artículo, de no hacerlo, se levantará la información catastral respectiva.

Determinado el excedente o diferencia, el órgano competente, notificará al administrado haciéndole conocer la actualización catastral realizada.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de una publicación en uno de los periódicos de amplia circulación del Distrito.

4.- Iniciado el procedimiento, la Autoridad Administrativa Competente o su delegado procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinado vía Resolución Administrativa, para el efecto dictará el correspondiente acto administrativo en mérito a los antecedentes del expediente.

Art. 2663.- Informe técnico.- Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 4 del artículo anterior, constituirá de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes que superen el Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM o de diferencias de superficie, a iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o del administrado, el informe del organismo administrativo responsable que deberá determinar de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, lo siguiente:

- a. La superficie del excedente o diferencia; y,
- b. El avalúo del lote.

Para el caso de diferencias, en el informe constará solamente el requisito establecido en el literal a).

Art. 2664.- Regularización de excedentes de superficies que no superan el ETAM.- Los excedentes que no superen el Error Técnico Aceptable de Medición -ETAM, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, para lo cual, la Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá el respectivo acto administrativo de rectificación el cual para su plena validez se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2665.- Regularización de diferencias de superficie.- En el caso de diferencias o faltantes entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada, se procederá a la rectificación del área gráfica en el catastro, luego de lo cual, la Autoridad Administrativa Competente o su delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá la resolución administrativa de rectificación, la cual se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2666.- Regularización de excedentes de superficie que superan el ETAM.- En el caso de excedentes de superficie que superen el Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM con relación al título de dominio, la Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, emitirá el correspondiente acto administrativo disponiendo la rectificación de la medición y avalúo del lote a ser regularizado.

Los actos de rectificación de superficies referidos en esta normativa, constituirán justo título a favor de los administrados, dejando a salvo el derecho de terceros.

Art. 2667.- De la inscripción.- La resolución de regularización de excedentes de superficies que superan el Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM, constituye justo título para la modificación de la historia del dominio del lote; para que surta efectos legales, deberá previamente ser protocolizada en una Notaría e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, remitirá un detalle de la inscripción de las regularizaciones de excedentes o diferencias a la Autoridad Administrativa Competente, a efectos de que proceda con la actualización catastral correspondiente.

Art. 2668.- Prohibición de inscripción.- En ningún caso el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito

inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

Están exentas de esta prohibición las escrituras que se encuentren dentro de las excepciones contenidas en el inciso segundo del artículo 2238 del presente Título.

Art. 2669.- Casos especiales.- Para los casos que por su complejidad necesitan un mayor análisis, se conformará una comisión que estará integrada por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el Director Metropolitano de Catastro, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles y el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, o sus respectivos delegados. Esta comisión se reunirá cada diez días y en el mismo tiempo emitirá un informe sobre la procedencia o no de la petición de regularización de excedentes o diferencias solicitada por los administrados, y cuando la superficie a regularizarse supere el 50% que conste en el título de dominio en suelo urbano y el 30% que conste en el título de dominio en suelo rural.

Art. 2670.- En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial, previamente a la emisión del acto administrativo motivado, se deberá determinar la individualización del bien o bienes requeridos, y si en el proceso se detectare un excedente o diferencia de superficie, el organismo requirente, solicitará a la Autoridad Administrativa Competente o su delegado, la rectificación y regularización de las áreas.

Art. 2671.- En los casos en que se detectare la existencia de diferencias o excedentes de superficies, los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, previo al acto normativo de regularización del asentamiento, se someterán a los procesos establecidos en el presente Título, para lo cual se deberá establecer las áreas tanto del título de dominio, como del levantamiento planimétrico del predio o los predios globales en los cuales se encuentran ubicados los asentamientos. La Unidad Especial Regula Tu Barrio remitirá a la Autoridad Administrativa Competente, toda la documentación necesaria para la regularización de las superficies de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.

Art. 2672.- Casos de Propiedades Horizontales y Derechos y Acciones.- En los casos de Propiedades Horizontales se considerará la petición cuando cuente con la autorización de la Asamblea General de Copropietarios, sea al Presidente del Directorio o al Administrador; y, en el caso que el inmueble esté en derechos y acciones, se considerará la petición con la autorización de por lo menos el cincuenta y uno por ciento de los copropietarios, dejando a salvo el derecho de terceros.

Art. 2673.- Para el caso de lotes de patrimonio de las instituciones del sector público que se encuentren dentro de suelo urbano o rural del Distrito Metropolitano de Quito, se aplicarán las disposiciones contenidas en la presente normativa.

Art. 2674.- A petición del administrado, los actos administrativos de regularización de excedentes y áreas de terreno emitidos mediante la aplicación de las ordenanzas No. 231, 261, 163, 269 y 126, podrán rectificarse o dejarse sin efecto.

Art. 2675.- Para el pago de aranceles por calificación legal e inscripción de actos administrativos de rectificación o regularización de excedentes de superficies que se encuentran dentro o fuera del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM; o, de diferencias de áreas, se considerará un valor conforme a lo dispuesto en el artículo III.5.5 de este Código, que fija la tabla de aranceles o tarifas por servicios que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2676.- Variaciones en la precisión de las técnicas de medición o cartográficas.- Realizada una nueva medición a instancia del propietario de un inmueble urbano o rural, y si el promedio de las diferencias registradas entre los linderos del levantamiento y los linderos registrados en catastro, no superan los 0.33 metros para predios urbanos, y los 2 metros para predios rurales, de conformidad a las precisiones establecidas en la normativa nacional de catastro, el propietario o propietarios en la solicitud que el órgano competente emitirá para el efecto, manifestará su aceptación de la superficie que conste como área gráfica en el catastro, deslindando de toda responsabilidad al GAD del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual, la Dirección Metropolitana de Catastro a través de los responsables desconcentrados de catastro de las Administraciones Zonales, emitirán las cédulas catastrales correspondientes, en el término de 8 días, las mismas que serán inscritas en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Para el efecto se aplicará la siguiente fórmula:

Nota: Para leer Fórmula, ver Registro Oficial Suplemento 615 de 21 de noviembre de 2022, página 254.

Igualmente, el propietario al verificar la información catastral disponible respecto a la información geográfica base existente (cartografía, ortofotografías u ortoimágenes disponibles), a través de los canales digitales del municipio o en las Administraciones Zonales, y en el caso de requerirlo, dentro de la solicitud que el órgano competente emitirá para el efecto, podrá manifestar su aceptación de la superficie que conste como área gráfica en el catastro, deslindando de toda responsabilidad al GAD del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual, la Dirección Metropolitana de Catastro, a través de los responsables desconcentrados de catastro de las Administraciones Zonales, emitirán las cédulas catastrales correspondientes, en el término de 8 días, las mismas que serán inscritas en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso que el propietario o copropietarios no acepten el área gráfica que conste en el Catastro, se someterán al procedimiento regular establecido para estos casos.

Art. 2677.- Transferencia.- Para la transferencia de dominio de inmuebles urbanos o rurales del Distrito Metropolitano de Quito, no se requerirá que la superficie de terreno del predio materia de la transacción, esté regularizada.

Art. 2678.- Rectificación.- Cuando un inmueble sea sometido a un proceso de regularización de áreas de terreno, y siendo que el lote se encuentre afectado por uno o varios trazados viales, u otro tipo de afectaciones, sin que se hubiese terminado el proceso expropiatorio; y, si la superficie materia de la afectación, no ha sido transferida legalmente al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito mediante la correspondiente escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del DMQ, la rectificación y regularización de superficies sea por excedente o diferencias, se realizará sin tomar en cuenta dichas afectaciones.

El propietario o copropietarios de un bien inmueble que esté afectado conforme a lo determinado en el inciso anterior, podrán de ser su voluntad, donar dichas áreas afectadas al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, transferencia que se realizará a través de la correspondiente escritura pública, la misma que se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en coordinación con las Administraciones Zonales generarán la documentación necesaria.

Art. 2679.- Regularización.- En el proceso de regularización de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, el borde superior de quebrada y el límite de la ribera del río certificados por la Dirección Metropolitana de Catastro, son los instrumentos que delimitan la propiedad privada respecto de los bienes de uso público, sea en zonas urbanas o rurales del Distrito Metropolitano de Quito; y, siempre que el accidente geográfico se encuentre descrito como lindero del lote en el respectivo título de dominio.

En el caso de que en una escritura pública conste como lindero el eje, lecho o vértice de quebrada, se tomará en cuenta esta determinación para establecer los límites de un bien inmueble de propiedad privada, respecto de la propiedad municipal.

En todos los casos que se identifiquen y verifiquen vulneración de derechos de terceros, y en cuyo cometimiento hayan participado funcionarios municipales con conocimiento de causa, se aplicarán las sanciones administrativas de conformidad a la normativa vigente, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que ameriten, si fuera el caso.

TÍTULO III DEL CATASTRO INMOBILIARIO UBICADOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN I ÁMBITO DE APLICACIÓN, COMPETENCIAS, DEFINICIÓN, FINALIDAD, OBJETIVOS Y CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Art. 2680.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones de esta normativa tienen por objeto regular la actividad catastral inmobiliaria en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2681.- Competencias.- La formación, el mantenimiento y la conservación del catastro inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Art. 2682.- Definición.- El catastro inmobiliario es el registro e inventario técnico, actualizado y clasificado de la propiedad inmobiliaria, en el que se establece la correcta identificación de los aspectos físicos-geométricos, jurídicos, económicos (valorativos) que lo definen y constituyen.

Art. 2683.- La información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del Distrito, obtenida por documento legal o relevamiento en campo, deberá registrarse en una ficha predial y en el archivo magnético, según instructivos y procedimientos definidos por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Art. 2684.- La ficha predial contendrá las variables principales siguientes:

Bienes inmuebles urbanos:

1. Ubicación;
2. Tenencia y aspectos legales;
3. Tipo de tenencia;
4. Características físicas, servicios y dimensiones del terreno;
5. Características de las construcciones;
6. Área de construcción;
7. Mejoras adheridas al predio;
8. Plano del predio y observaciones; y,
9. Fotografía de la fachada

Bienes inmuebles rurales:

1. Ubicación;
2. Tenencia y aspectos legales;
3. Tipo de propietario;
4. Uso de la tierra;

5. Infraestructura;
6. Terrenos, características y superficies;
7. Características de las construcciones;
8. Gráfico del predio;
9. Área de construcción;
10. Mejoras adheridas al predio; y,
11. Instalaciones o construcciones agropecuarias y observaciones.

Art. 2685.- Aspectos físicos-geométricos.- Las características físicas de los bienes inmuebles estarán sujetos a la información de los linderos y dimensiones que consten en las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad, y a los planos de levantamiento aprobados. Las características físicas abarcarán los aspectos internos y externos de los predios.

1. Los aspectos internos comprenderán.- El terreno, la construcción y otros elementos valorizables.

Para el terreno se considerará la ubicación, linderos, dimensiones, área, forma, topografía, y en el caso de predios rurales, la calidad de la tierra.

La identificación de los linderos del terreno y construcciones, se hará sobre documentos cartográficos, fotografías aéreas, ortofotografías, imagen satelital y ortoimágenes.

Para la construcción se considerará la estructura, mampostería, cubiertas, entresijos, acabados, que estarán definidas por tipologías constructivas, de acuerdo a los materiales predominantes y usos del bloque; y,

2. Los aspectos externos comprenderán.- Los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano.

Art. 2686.- Presentación de planos de funcionamiento.- Los planos de fraccionamiento de las propiedades deberán ser presentados en formato papel y digital que utilicen programas de AUTOCAD y/o MICRO STATION, que estén georeferenciados de acuerdo al Sistema de Referencia Espacial del Distrito Metropolitano de Quito (SIRES - DMQ), que se establece en la respectiva ordenanza.

Los mapas catastrales se elaborarán conforme al modelo de datos cartográfico.

Las dimensiones de los terrenos y de las edificaciones estarán expresadas en unidades del sistema métrico decimal.

Art. 2687.- Aspectos jurídicos.- Comprenderán lo relativo a la titularidad de dominio, derecho de propiedad o posesión del inmueble. Esta información podrá obtenerse de acuerdo a la documentación protocolizada y registrada, presentada por el interesado, así como del Registro de la Propiedad, notarías, juzgados y Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria.

Art. 2688.- Aspectos económicos.- Son los que sirven para determinar el avalúo catastral a precio de mercado, aplicable a todos y cada uno de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito, establecidos en función de la ordenanza de valoración urbana y rural vigente, de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los avalúos de los inmuebles servirán como base imponible para la determinación y cálculo de los tributos que las leyes y ordenanzas determinen.

SECCIÓN II FINALIDAD

Art. 2689.- Esta normativa tiene como finalidades:

1. Regular y normar la formación, organización, funcionamiento, desarrollo, mantenimiento y conservación del catastro de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito, así como establecer procedimientos que regirán las relaciones entre los propietarios o poseedores de bienes inmuebles y la Municipalidad;
2. Definir normas y procedimientos a los que se sujetarán los trabajos del catastro y valoración inmobiliaria;
3. Determinar las obligaciones que en materia de esta normativa tienen los funcionarios, servidores municipales, estatales, particulares, así como los propietarios y los poseedores de bienes inmuebles ubicados en el Distrito; y,
4. Establecer la promoción e integración del catastro inmobiliario y sus registros, para que se proporcione el servicio de información y consulta a quienes lo requieran, de conformidad a las normas legales pertinentes.

SECCIÓN III OBJETIVOS DEL CATASTRO

Art. 2690.- La descripción de los aspectos físicos-geométricos, jurídicos y económicos tienen como objetivos fundamentales:

1. Formar, conservar y actualizar el catastro de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito;
2. Brindar información actualizada y completa sobre los bienes inmuebles catastrados;
3. Elaborar mapas catastrales y planos temáticos del Distrito Metropolitano de Quito;
4. Establecer un sistema catastral para el Distrito Metropolitano de Quito;
5. Determinar los avalúos prediales, con el fin de conocer la riqueza inmueble del Distrito Metropolitano de Quito;
6. Facilitar información para la gestión tributaria, así como para la adquisición o transferencia del dominio de la propiedad

inmueble; y,

7. Otros que requiera la Municipalidad, para cumplir con los fines y funciones que le establecen las leyes.

Art. 2691.- Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito, deberán estar registrados en el Catastro Inmobiliario y ser objeto de avalúo.

SECCIÓN IV

CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Art. 2692.- Para efectos del catastro, los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito, se clasifican en urbanos y rurales. El carácter urbano o rural del inmueble dependerá de la naturaleza del suelo:

1. Suelo urbano.- Es el clasificado o definido por el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito.

Sin perjuicio de la clasificación o Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial tendrán la consideración como bienes inmuebles urbanos, exclusivamente para su inclusión en el catastro inmobiliario urbano, los que pese a no estar comprendidos en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, dispongan de vías, bordillos, aceras y cuenten con alcantarillado, suministro de agua y energía eléctrica, así como también los predios que han cambiado su uso por declaratoria de propiedad horizontal; y,

2. Suelo rural.- Es aquel que está fuera del límite del sector urbano.

Art. 2693.- El catastro de la propiedad inmobiliaria del Distrito Metropolitano de Quito, se integrará con los siguientes archivos:

a. Registros gráficos, constituidos por:

1. Mapa general del Distrito Metropolitano de Quito;
2. Mapa general con la zonificación territorial;
3. Mapa de áreas de intervención valorativas (AIVAS);
4. Planos con los sectores catastrales;
5. Planos manzanos y/o polígonos con los bienes inmuebles urbanos y rurales que los conforman;
6. Planos con la delimitación de los bienes inmuebles urbanos y rústicos;
7. Registro alfanumérico, que contendrá:

- 7.1 Clave catastral del bien inmueble;
- 7.2 Nombre del propietario o poseedor;
- 7.3 Ubicación y nomenclatura oficial;
- 7.4 Uso actual;
- 7.5 Valor catastral;
- 7.6 Domicilio del propietario o poseedor;
- 7.7 Superficie del terreno y de las construcciones;
- 7.8 Características físicas y geométricas del terreno y las construcciones;
- 7.9 Tipo de tenencia y características de la misma;
- 7.10 Datos de escritura o documento comprobatorio de propiedad y de su inscripción en el Registro de la Propiedad;
- 7.11 Colindancias actualizadas;
- 7.12 Servicios públicos e infraestructura; y,
- 7.13 Nombres y codificación de las vías de comunicación y acceso;

b. Archivo documental y digital de la propiedad inmobiliaria, integrado por:

1. Escrituras u otro documento que compruebe la titularidad de dominio o la posesión del bien inmueble;
2. Certificados de inscripción en el Registro de la Propiedad;
3. Certificados de bienes raíces;
4. Certificaciones de bajas y cambios de información física, legal o económica que modifiquen los registros catastrales;
5. Registros gráficos cartográficos en formato análogo y digital; y,
6. Los demás documentos necesarios conforme a otras disposiciones y ordenamientos;

c. Sistema de Información Catastral, integrado por:

1. Base de datos gráfica: cartografía catastral digital; y,
2. Base de datos catastral alfanumérico: de titulares de dominio, con los respectivos atributos.

Art. 2694.- Para estandarizar los trabajos catastrales de identificación, localización y registro inmobiliario, que se realicen por intermedio de los funcionarios responsables del catastro, la Dirección Metropolitana de Catastro emitirá las normativas técnicas o instructivas, que permitan la captura, ordenación y generación de la información y datos, de tal manera que se integren al Sistema de Información Catastral.

CAPÍTULO II

RESPONSABLES CATASTRALES Y SUS ATRIBUCIONES

Art. 2695.- Son responsables en materia de gestión del Catastro Inmobiliario:

1. La Dirección Metropolitana Tributaria;
2. La Dirección Metropolitana de Catastro; y,
3. Las jefaturas de avalúos y catastros de las administraciones zonales del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2696.- Corresponde a la Dirección Metropolitana Tributaria, entre otras funciones:

1. Coordinar la acción catastral y tributaria de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito;
2. Formular, ejecutar, monitorear y supervisar conjuntamente con los directores de Catastros y, Financiera, los planes anuales operativos y proyectos respectivos;
3. Asesorar a las diferentes instancias municipales, en los ámbitos de administración del catastro;
4. Proponer al Concejo Metropolitano las políticas de valoración de los inmuebles situados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito;
5. Formular proyectos de ordenanzas, resoluciones y procedimientos para conocimiento y aprobación de las instancias correspondientes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
6. Impulsar la conformación del catastro multifinalitario digital del Distrito Metropolitano de Quito;
7. Verificar las seguridades de acceso a las aplicaciones informáticas de catastros y rentas; y,
8. Establecer procedimientos de gestión e instructivos, para garantizar una atención eficiente y eficaz de los ciudadanos, en las direcciones de Catastros y Financiera.

Art. 2697.- Corresponde a la Dirección Metropolitana de Catastro entre otras funciones:

1. Construir y administrar el catastro urbano y rural de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, con sujeción a las disposiciones legales vigentes;
2. Establecer las políticas, normas y procedimientos generales del catastro inmobiliario, su control y evaluación;
3. Poner en consideración de la Dirección Metropolitana Tributaria y de la Administración General del Distrito Metropolitano de Quito, el Plan Operativo Anual con su respectivo presupuesto, para su conocimiento, aprobación y ejecución;
4. Promover la investigación técnica y tecnológica de métodos, sistemas, procedimientos de valuación, registro y demás aspectos relacionados con la propiedad inmobiliaria y con la modernización del catastro y su operación;
5. Emitir las normas técnicas, especificaciones y principios homogéneos referentes a la localización, identificación, registro, cartografía y demás actividades catastrales de bienes inmuebles, y remitirlos para su aplicación a las jefaturas de avalúos y catastros de las administraciones zonales y demás direcciones metropolitanas relacionadas con el catastro inmobiliario;
6. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta normativa y demás normas e instructivos elaborados para controlar y regular la actividad catastral;
7. Elaborar y actualizar los planos de valores del suelo urbano y rural, en base a los estudios de valoración correspondientes y a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
8. Elaborar las tablas de valores unitarios para las diferentes tipologías de construcción, de acuerdo con normas y principios técnicos, y mantenerlos actualizados;
9. Elaborar los mapas catastrales en formato digital del Distrito Metropolitano de Quito;
10. Enviar al Concejo Metropolitano de Quito, para su conocimiento y aprobación, el plano del valor de la tierra, según lo que disponen los artículos 502 y 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
11. Realizar la valuación catastral de los bienes inmuebles, en base a los valores unitarios y normas técnicas que se emitan, de conformidad con lo expuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y esta normativa;
12. Emitir los avalúos catastrales de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito para los casos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
13. Participar en coordinación con las dependencias municipales en la delimitación de áreas urbanas, rurales, reservas territoriales y de protección ecológica, de acuerdo con las ordenanzas y leyes relacionadas con estos temas;
14. Promover acuerdos y convenios en materia del catastro inmobiliario con dependencias y entidades del Estado, y con otros Municipios del país, para realizar acciones conjuntas en la materia;
15. Establecer mecanismos de coordinación con el Registro de la Propiedad y notarías, para la identificación de los propietarios y de los bienes inmuebles; y,
16. La Dirección Metropolitana de Catastro promoverá celebrar acuerdos y convenios con el Estado, instituciones del sector público, privado, nacionales e internacionales en temas relacionados en la preparación y capacitación del recurso humano, en áreas referentes al catastro inmobiliario.

Art. 2698.- Corresponde a las jefaturas de avalúos y catastros de las administraciones zonales:

1. Llevar a cabo las actividades catastrales de identificación, localización, descripción, delimitación, registro catastral (gráficos y alfanuméricos), de acuerdo a su jurisdicción, sea que los bienes inmuebles se definan como urbanos o rurales, en los términos del presente ordenamiento y de las normas y especificaciones técnicas que rigen la materia, con el propósito de actualizar y conservar el sistema catastral en forma permanente;
2. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta normativa y demás normas e instructivos elaborados para controlar y regular la actividad catastral;
3. Registrar oportunamente las mutaciones que se operen en la propiedad y que por cualquier concepto modifiquen los datos contenidos en los archivos gráficos, alfanuméricos y documentales catastrales, con el propósito de mantener actualizada la información catastral inmobiliaria, siempre que estas mutaciones se encuentren técnica y legalmente sustentadas;
4. Apoyar a los organismos estatales, municipales y otras entidades que requieran de los datos contenidos en el catastro

inmobiliario;

5. Determinar la localización de cada bien inmueble, mediante su delimitación y dimensionamiento, y recabar los elementos físicos-geométricos, jurídicos, económicos y de uso que lo constituyen;
6. Aplicar por medio del sistema informático los valores unitarios, tanto del suelo urbano, de la tierra rural, como de las edificaciones y demás elementos valorizables, que apruebe el Concejo Metropolitano de Quito;
7. Establecer el control de los bienes inmuebles asignándoles la clave catastral que los identifique espacialmente;
8. Obtener de las instituciones estatales, municipales y de las personas naturales y jurídicas, los datos y documentos necesarios para la formación y actualización de los registros catastrales; y,
9. Colaborar con las autoridades competentes en la entrega de información para la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito.

CAPÍTULO III

ZONIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVA (AIVAS) Y VALORES UNITARIOS

Art. 2699.- Para las valoraciones masivas de los inmuebles, se determinarán previamente zonas o áreas de intervención valorativa, en las cuales se establecerá un valor unitario por metro cuadrado de suelo. Para conformar estas áreas se considerarán los siguientes factores:

1. En áreas homogéneas urbanas.- El uso, la topografía, el destino económico, las tipologías constructivas, zonificación, equipamiento y precios del terreno; y,
2. En áreas homogéneas rurales.- Las condiciones agrológicas, topográficas, climatológicas de los suelos, así como de su capacidad y limitaciones de uso y manejo.

Art. 2700.- La elaboración, revisión, modificación de las áreas de intervención valorativa, se hará en los tiempos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 2701.- Cuando se incorporen o modifiquen zonas de intervención valorativa, los valores unitarios de suelo y construcción que aplica la Dirección Metropolitana de Catastro, podrán ser revisados de oficio para realizar avalúos parciales o sectoriales, en cualquier tiempo. Para el efecto, se elaborarán los estudios de valoración urbana y valoración rural, que se sustentan en la ordenanza respectiva.

CAPÍTULO IV

DE LAS OPERACIONES O ACTIVIDADES ENCAMINADAS A LA FORMACIÓN, MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO

Art. 2702.- La Dirección Metropolitana de Catastro y las jefaturas zonales de avalúos y catastros llevarán a cabo las actividades que sean necesarias y que tiendan a la formación, mantenimiento, actualización, conservación y desarrollo del catastro inmobiliario del Distrito Metropolitano de Quito, con sus registros alfanuméricos, gráficos y documentales correspondientes, para lo cual se empleará las normas, manuales e instructivos técnicos que se establezcan.

Art. 2703.- Las actividades encaminadas a la formación del catastro serán de carácter permanente, y la información que genere estará a disposición del público, con las limitaciones establecidas en disposiciones jurídicas aplicables.

Art. 2704.- La formación del catastro se hará en base al levantamiento de información de los inmuebles ubicados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, tanto urbano como rural, de los aspectos físicos-geométricos, jurídicos y económicos más importantes.

Art. 2705.- El mantenimiento o conservación del catastro en el Distrito Metropolitano de Quito comprenderá el proceso de actualización del catastro, registrándose las modificaciones que en el tiempo tengan los bienes inmuebles.

Art. 2706.- La localización y levantamiento de información de bienes inmuebles comprende las operaciones y trabajos topográficos necesarios para determinar las características de los mismos, tales como: dimensiones, ubicación, uso, graficación que requiera el catastro inmobiliario, utilizando las normas y especificaciones técnicas, manuales e instructivos pertinentes.

Art. 2707.- Las operaciones o actividades de deslinde catastral deberán practicarse masiva o puntualmente, previa notificación a los propietarios o poseedores del bien inmueble de que se trate, y a los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes, pudiendo formular las observaciones que estimen convenientes. En los casos en que las operaciones anteriores afecten bienes inmuebles estatales o municipales, deberá notificarse a la autoridad competente. La ausencia de los interesados, citados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de dichas operaciones.

Art. 2708.- Los trabajos topográficos catastrales y de deslinde predial deberán practicarse de acuerdo a los manuales, instructivos o normas de procedimiento que para el efecto se aprueben, incluyendo lo referente a vías, bordes superiores de quebrada y espacios públicos, así como la identificación de coordenadas con los parámetros establecidos en los cuerpos legales correspondientes.

Art. 2709.- Los trabajos de levantamientos topográficos y su representación en planos catastrales, deberán dibujarse a las escalas establecidas en la ordenanza de referencia espacial para el Distrito Metropolitano de Quito, y serán elaborados mediante las técnicas geodésicas, topográficas o aerofotogramétricas que garanticen su precisión y su representación gráfica, ligada al sistema local de coordenadas.

Art. 2710.- Para fijar el valor catastral de cada bien inmueble, se aplicarán las tablas de valores unitarios, con los factores

de incremento o de mérito que correspondan.

Art. 2711.- El valor catastral será modificado cuando se presente alguna de las siguientes causas u otras que den motivo a su actualización:

1. Cuando el avalúo de las edificaciones del bien inmueble tengan una antigüedad de más de dos años sin reparación o restauración;
2. Cuando en el bien inmueble se hagan construcciones, reconstrucciones o ampliaciones, que afecten notoriamente su valor;
3. Cuando el bien inmueble sufra un cambio físico que afecte notoriamente su valor;
4. Cuando los bienes inmuebles se fusionen, se subdividan, se reestructuren o sean motivo de declaratoria en propiedad horizontal;
5. Cuando parte o la totalidad del bien inmueble sea objeto de traslación de dominio o por cualquier causa que modifique el régimen jurídico de propiedad del bien inmueble;
6. Cuando por la ejecución de obras públicas o privadas se altere el valor de la propiedad, tanto en los directamente beneficiados como en su zona de influencia, en base a estudios de valoración que elabore la Dirección Metropolitana de Catastro; y,
7. Cuando cambien las características físicas, jurídicas y económicas, de tal modo que se altere el valor del bien inmueble.

Art. 2712.- Cuando por causas imputables al propietario o poseedor de un inmueble, como son las de oponerse o interferir, no se puedan realizar en el campo los trabajos catastrales que resulten necesarios para determinar o verificar las características del inmueble respectivo o determinar el valor catastral correspondiente, el responsable catastral valorará o actualizará presuntivamente el valor del bien inmueble, en base a los elementos de que disponga.

Art. 2713.- En los casos de edificaciones construidas bajo el régimen de propiedad horizontal, deberá fijarse el valor a cada una de las unidades declaradas que mantengan alícuota independiente, como locales abiertos o cubiertos, comprometiéndose en el valor la parte proporcional indivisa de los bienes comunes; cada unidad se registrará con clave catastral por separado y en concordancia con la declaratoria de propiedad horizontal aprobada.

Art. 2714.- El responsable catastral deberá notificar a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, en caso de que:

1. El bien inmueble sea dado de alta por primera vez en el registro catastral;
2. Se modifique la clave catastral asignada inicialmente porque se encuentra omitida, duplicada o no geoespacializada; y,
3. El valor del inmueble sea sujeto de actualización en los términos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CAPÍTULO V DE LOS TITULARES, LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES

Art. 2715.- Titulares catastrales y representación.- Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas que consten en el catastro inmobiliario, por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

- a. Derecho de propiedad; y,
- b. Derecho de usufructo.

Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca pro indiviso a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva.

También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota.

Cuando alguno de los derechos a que se refiere el primer párrafo de este artículo sea común a los dos cónyuges, conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, la titularidad catastral corresponderá a ambos, y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique en documento público debidamente registrado otra cuota de participación.

En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho de titularidad de dominio según el Registro de la Propiedad, sobre lotes, parcelas o fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del catastro, la titularidad que resulte de aquél.

A efectos de sus relaciones con el catastro, los titulares catastrales se regirán por las siguientes reglas:

1. Cuando concurren varios titulares catastrales en un mismo inmueble, estos deberán designar un representante. En su defecto, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto Predial. Si éste fuera una entidad sin personalidad, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes.
2. Cuando la titularidad catastral de los bienes inmuebles corresponda a los dos cónyuges, se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del derecho de los representados a ser informados en todo

momento de las actuaciones realizadas en relación al inmueble, así como de las resoluciones que pudieran adoptarse.

En sus relaciones con el catastro inmobiliario, los titulares catastrales ostentan los derechos que les concedan las leyes pertinentes.

El propietario o poseedor podrá presentar reclamo sobre el avalúo en la Oficina de Catastro de la Administración Zonal correspondiente. Dicho reclamo se sustanciará en el marco del proceso de actualización y conservación catastral. Contra la decisión que atiende el reclamo, de creerlo conveniente el interesado, procede la vía de apelación establecida en el Código Orgánico Administrativo.

Los titulares catastrales tienen el deber de colaborar con el catastro inmobiliario, suministrando cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos o autoridades competentes.

Si existiera información errónea registrada en el inventario predial, la Dirección Metropolitana de Catastro, las jefaturas de avalúos y catastros de las administraciones zonales, de oficio o a petición de la parte interesada, deben corregir los errores detectados, sin necesidad de que el titular catastral realice el reclamo correspondiente, dejando constancia documental de tales correcciones.

Art. 2716.- Obligatoriedad de la incorporación y tipos de procedimientos.- La incorporación de los bienes inmuebles en el catastro inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, es obligatoria, y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad.

Los propietarios o poseedores de predios no incorporados al catastro, sin excepción, tendrán obligación de comunicar a las oficinas de catastros de las administraciones zonales, en el plazo de sesenta días contados a partir de la publicación de esta normativa en el Registro Oficial, tanto el valor como la fecha de adquisición o posesión de estos inmuebles, así como también la fecha de terminación y el valor de las mejoras, con el fin de que dichas entidades incorporen esos valores con los ajustes correspondientes como avalúos del inmueble. Dicha incorporación se realizará mediante cualquiera de los siguientes procedimientos u otros:

1. Intervenciones masivas o particulares;
2. Declaraciones, comunicaciones y solicitudes;
3. Subsanación de discrepancias y de errores;
4. Inspección catastral; y,
5. Valoración masiva, valoración particular o individual.

Los propietarios, poseedores o arrendatarios de bienes inmuebles, están obligados a proporcionar al responsable catastral previamente identificado, los datos o informes que les soliciten, así como permitir el acceso a los inmuebles, y a dar toda clase de facilidades para la localización y levantamiento de los mismos, deslindes, dibujo de planos, prácticas de avalúos y demás actividades catastrales.

Así mismo, están obligados a declarar al responsable catastral, cualquier modificación que se haga a los elementos que caractericen al bien inmueble, tales como construcciones, ampliaciones, remodelaciones, fusión, subdivisión, declaratorias en propiedad horizontal o cualquiera otra prevista por esta normativa, dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de la modificación.

Para protocolizar actos de transferencias, constitución o limitación de dominio de inmuebles, el notario o quien haga sus veces, exigirá e insertará en la escritura, el certificado catastral expedido por las oficinas de catastro municipal.

Cuando se trate de inmuebles procedentes de un fraccionamiento de uno de mayor extensión, el certificado catastral exigido mantendrá el respectivo código catastral de los lotes que conformen el fraccionamiento.

Cuando se trate de protocolizar escrituras que contengan contratos de compraventa de inmuebles que se vayan a construir o se estén construyendo, el notario exigirá copia debidamente sellada del acto administrativo que apruebe las nuevas unidades territoriales con el respectivo código catastral que identifique espacialmente estas unidades territoriales (planos arquitectónicos, planos de urbanizaciones, declaratoria de propiedad horizontal, etc.).

El Registrador de la Propiedad está obligado a enviar a la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de los diez primeros días de cada mes, la información completa sobre modificaciones de la propiedad inmueble ocurridas durante el mes anterior, para verificar y actualizar el catastro con todas las mutaciones o cambios legalmente perfeccionados.

Para predios que se registren bajo la figura de fiducia mercantil, se observarán las reglas establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en la Codificación de la Ley de Mercado de Valores; los ingresos originados en las escrituras de fiducia mercantil se causan en el momento en que se produce un incremento en el patrimonio del fideicomiso, o un incremento en el patrimonio del cedente, cuando se trate de cesiones de derechos sobre dichas escrituras.

El inventario predial urbano y rural levantará y registrará todo lo que se halle sobre la superficie del predio y si está construido en subsuelo también lo registrará. El proceso de inventario catastral de edificaciones en el sistema catastral no legaliza construcciones informales ni ilegales.

Art. 2717.- Los funcionarios que intervengan en la aprobación, autorización y licencias de edificaciones, fraccionamientos, fusiones, reestructuraciones y declaratorias en propiedad horizontal, están obligados a informar todo lo relativo a dichas autorizaciones a los responsables catastrales, dentro de un plazo de quince días hábiles contados a partir de la autorización correspondiente.

Art. 2718.- Para efectos de la actualización y conservación catastral, el propietario deberá protocolizar dichas autorizaciones, y luego solicitar se registre dicho acto en el catastro, para luego llevarlo a inscribir en el Registro de la Propiedad (sobre todo subdivisiones, integración, declaratorias de propiedad horizontal).

Art. 2719.- Si en las declaraciones no se expresan los datos completos o no se acompañan los documentos o planos respectivos, los responsables catastrales comunicarán al interesado para que complemente o corrija la declaración dentro del término máximo de ocho días hábiles.

Art. 2720.- Cuando en las declaraciones a que hacen referencia los artículos precedentes, las dimensiones de un bien inmueble sean diferentes a las que aparezcan en el documento de propiedad o posesión, el responsable catastral ordenará el deslinde catastral del bien inmueble a costa del interesado, pues el catastro no legaliza medidas, linderos ni cabidas (áreas) de predios.

Si las dimensiones manifestadas o las que aparecen en el documento de propiedad o posesión de un bien inmueble, son diferentes a las dimensiones que resulten de un levantamiento técnico catastral efectuado por métodos topográficos, convencionales o aerofotogramétricos, se ordenará comprobación del deslinde catastral, cuyo costo será cubierto por el propietario o poseionario del bien inmueble de que se trate.

Art. 2721.- Los responsables catastrales proporcionarán a las personas que lo soliciten, la información catastral que se encuentre en sus registros y archivos catastrales, y expedirán copias certificadas sobre inscripciones y documentos relativos a los bienes inmuebles que se señalen por los solicitantes, previo pago de las tasas correspondientes, pero las certificaciones no legalizan titularidad de dominio, medidas, linderos o cabidas de cada unidad predial.

Art. 2722.- El profesional dará aviso a los responsables catastrales del inicio de las obras de urbanización o fraccionamiento de que se trate, remitiendo los planos aprobados a fin de registrar en el sistema y asignar la clave catastral a cada uno de los lotes de terreno que resulten, así como a las áreas y demás componentes de la urbanización o fraccionamiento, que servirá de base para la identificación de las actividades que posteriormente se realicen.

CAPÍTULO VI DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 2723.- Es pertinente el reclamo a los responsables catastrales y procede la apelación en los demás casos en que haya error o diferencia entre los datos asentados en el registro catastral y las características físicas, geométricas, jurídicas y de usos del bien inmueble.

Art. 2724.- El Alcalde dictará resolución dentro del plazo máximo de un mes, contados desde la recepción de la apelación en su despacho.

La resolución de que trata el inciso anterior termina la fase administrativa en el procedimiento de los reclamos de los contribuyentes, y gozará de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad. En el evento de que el administrado no sea favorecido con el fallo, tendrá expedita la vía contencioso tributaria.

Art. 2725.- La apelación deberá ser interpuesta ante el Alcalde, por el propietario, poseedor o quien tenga interés jurídico; el escrito contendrá los siguientes datos:

- a. Nombre, domicilio y documentación que acredite la personalidad del interesado;
- b. Clave catastral del inmueble de que se trate;
- c. Ubicación, colindancia, superficie y linderos del bien inmueble;
- d. Descripción de los errores o diferencias que existan en el registro catastral o de éstas en relación con la información que pretende corregir; y,
- e. Los preceptos legales en que se funde su inconformidad respecto de la resolución impugnada.

A la solicitud deberán acompañarse los documentos que la respalden para acreditar los hechos que demanda sean revisados y corregidos.

Art. 2726.- Para los efectos de notificación, todos los propietarios o poseedores de bienes inmuebles tienen la obligación de señalar domicilio y número de teléfono propio y de algún referido.

CAPÍTULO VII GLOSARIO DE TÉRMINOS

Art. 2727.- Para efectos de la aplicación de esta normativa, se entenderá por:

Actualización catastral.- El proceso de revisión y modificación de la información gráfica y alfanumérica, así como temática, con el fin de que se incorpore en la cartografía los cambios suscitados en el tiempo en el territorio que representa.

Actualización del valor catastral.- Consiste en la definición de un nuevo avalúo del inmueble, mediante la realización de

actividades técnicas y la aplicación de las metodologías vigentes.

Actualización de valores de investigación.- Consiste en la modificación de los valores catastrales como resultado del estudio permanente de variables que alteren los valores unitarios del terreno, construcción, mejoras y plantaciones.

Alícuota.- Es la expresión matemática que refiere la participación proporcional (porcentaje) de una unidad constructiva de uso y dominio exclusivo o comunal, con relación a la totalidad de unidades constructivas exclusivas y áreas comunales de un inmueble.

Archivo catastral digital.- Conjunto de registro de atributos de un bien inmueble, que contiene los datos generales y particulares de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Área.- Toda superficie comprendida dentro de un perímetro, o medida numérica de una superficie.

Área construida.- Suma de áreas cubiertas de los pisos y bloques de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros de los pisos superiores que no configuren áreas utilizables sobre el piso inferior.

Área de Intervención Valorativa (AIVA).- Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Archivo de gestión documental digital.- Conjunto de documentos digitales, sobre los antecedentes de titularidad de dominio o posesión de los bienes inmuebles situados en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

Avalúo.- Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas.

Avalúo catastral.- Valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado.- Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Base de datos gráfica.- Sistema informático gráfico que relaciona espacios (objetos) y control geográfico geométrico, que permite ingresar, actualizar y manejar información general y detallada de las parcelas o predios.

Base de datos alfanumérica.- Sistema informático que permite ingresar, almacenar, actualizar y manejar la información catastral física, legal y económica.

Bien inmueble.- La parcela o porción de suelo con todos sus elementos valorizables, que se encuentra emplazada en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del sujeto-objeto y objeto-derecho de un titular catastral o de varios pro indiviso, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble. Para efectos del catastro, los bienes inmuebles se clasifican en urbanos y rústicos.

Cartografía.- Técnica que estudia los diferentes métodos o sistemas que permiten representar en un plano, una parte o la totalidad de la superficie terrestre.

Cartografía catastral.- Corresponde al mapa que determina la delimitación y deslinde de los bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Clave catastral.- Identificador o referencia catastral de un predio, constituida por un código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del catastro.

Construcción.- Edificación que independientemente del uso y del tipo de material utilizado, se encuentra unida permanentemente al suelo, se eleva sobre o bajo el nivel natural del suelo.

Colindante.- Contiguo o limítrofe uno con otro.

Coordenada.- Cada una de las magnitudes que determinan la posición de un punto en un sistema de referencia.

Digitalizar.- Convertir una representación análoga en una representación digital.

Deslinde predial.- Mecanismo por el cual se identifican los límites y dimensiones singulares de un lote de terreno con respecto a otro. Datos que serán identificados en el campo y asentados en los documentos gráficos del catastro.

Escala.- Es el número que indica la relación entre las dimensiones lineales del dibujo y las de las figuras reales en el terreno.

Fotointerpretación.- Técnica de estudio y análisis de fotografías aéreas de la superficie del terreno.

Formación del catastro.- Primer inventario de los bienes inmuebles en los aspectos físicos, jurídicos y económicos.

Georeferenciación.- Asignación de coordenadas a un punto.

Información catastral.- Datos referidos a los registros alfanuméricos, gráficos y documentales de los bienes inmuebles que constan en el catastro inmobiliario.

Inmueble.- El término genérico "inmueble" designa al conjunto integrado por una parcela y el espacio aéreo y subterráneo asociado a ella y definido por los planos horizontal y vertical, que contienen a la poligonal que la delimita.

Levantamiento aerofotogramétrico.- Procedimiento para la elaboración de planos que utiliza la fotografía aérea. Con la ayuda de trabajos de campo se procesa la información fotográfica en aparatos restituidores que dibujan por medios automatizados, cuyos productos son las cartas topográficas en formato digital o análogo.

Levantamiento topográfico.- Procedimiento para la elaboración de planos que utiliza métodos tradicionales y modernos de topografía y geodésica. Para trabajos de campo se emplean estaciones totales, equipos del Sistema de Posicionamiento Global (GPS por sus siglas en inglés), teodolitos, cintas métricas, niveles, etc. Los datos recogidos permiten elaborar planos topográficos mediante técnicas de dibujo digital o analógico.

Lote o parcela.- Unidad territorial mínima que conforma la trama espacial urbana o rural constitutiva de una manzana, delimitada generalmente por vías y otros lotes.

Mantenimiento del catastro.- Proceso de actualización permanente del catastro, en el cual se registran las modificaciones físicas, legales o económicas.

Manzana.- Porción de terreno urbano delimitado generalmente por vías o accidentes naturales tales como ríos, taludes, drenajes, otras manzanas, etc.

Mapa.- Representación geográfica de la tierra o parte de ella, en una superficie plana.

Objeto espacial.- Término para identificar a una porción de terreno, lote o predio en un punto del territorio, con sus respectivas coordenadas.

Ortofoto.- Imagen fotográfica del terreno con el mismo valor cartográfico que un plano, que ha sido sometida a un proceso de rectificación diferencial, que permite realizar la puesta en escala y nivelación de las unidades geométricas que la componen.

Plano.- Representación esquemática, en dos dimensiones y a determinada escala, de un terreno, una población, una máquina, una construcción, etc.

Plano aprobado.- Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

Poseedor.- Es quien ostenta la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Posesionario.- Persona que ostenta la tenencia, uso, goce y disposición de un predio. Persona que ejerce el derecho de posesión.

Predio.- Bien inmueble situado en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito y no separado por otro.

Propiedad horizontal.- Inmueble cuyo dominio está constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal.

Propietario.- Es la persona natural o jurídica que tiene el dominio, que se llama también propiedad, que es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Persona que ostenta la tenencia, uso, goce y disposición de un bien, basándose en un título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

Red geodésica.- Conjunto de puntos denominados vértices, materializados físicamente sobre el terreno, entre los cuales se han realizado observaciones geodésicas, con el fin de determinar su precisión tanto en términos absolutos como relativos.

Registros gráficos digitales.- Conjunto de mapas, planos y fotografías digitales de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito, que deberá estar ligado al Sistema de Referencial Espacial (SIRES - DMQ).

Región catastral.- Corresponde al espacio geográfico definido por el límite de la parroquia urbana o rural.

Relevamiento catastral.- Es la toma mediante procedimientos técnicos, de información gráfica y alfanumérica de los predios, tanto en campo como en gabinete.

Sistema de Geolocalización del Distrito Metropolitano de Quito (SIGGEO - DMQ).- El Sistema de Geolocalización del Distrito Metropolitano de Quito es aquel que establece las bases para la normalización y homogenización en la generación

y uso de la cartografía. Comprende el marco para las operaciones de orden técnico - operativo que requieren la incorporación de la variable espacial, para todas las empresas e instancias municipales, en el Distrito Metropolitano de Quito, basado en la actual organización del territorio, aunque operativamente es independiente de él. Está constituido por tres niveles: zonas catastrales; regiones catastrales; sectores catastrales.

Sistema de información catastral.- Conjunto de datos gráficos, alfanuméricos y documentales, relacionados interactivamente con equipos y sistemas computacionales que permiten la ubicación geográfica de cada bien inmueble, con todos sus atributos.

Sistema de Referencia Espacial del Distrito Metropolitano de Quito (SIRES-DMQ).- Conjunto de valores numéricos de constantes geométricos y físicos, que definen en forma única un marco matemático sobre el cual se va a determinar la forma y tamaño del Distrito Metropolitano de Quito, incluyendo su campo gravitacional.

Sector catastral.- Espacio geográfico en que se divide el área urbana o rural, definido por elementos físicos tales como: avenidas, calles, pasajes, escalinatas, vías férreas, parques, acueductos, etc., o por elementos naturales como: quebradas, ríos, taludes, bosques, etc. Circunscripción geográfica sinónimo de barrio, que facilita la investigación y el manejo de la información catastral.

Terreno.- Espacio físico de tierra o suelo.

Titular de dominio.- Persona natural o jurídica que se identifica en el catastro como propietario de un inmueble.

Zonas territoriales.- Las áreas constituidas por las zonas urbanas y rurales conforme a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y en las ordenanzas pertinentes.

Zona metropolitana.- Unidad territorial delimitada, producto de la división administrativa del Distrito Metropolitano de Quito con fines de planificación, gobierno y gestión.

TÍTULO IV

DE LOS SISTEMAS DE REFERENCIA ESPACIAL Y DE GEOLOCALIZACIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO Y DE LAS NORMAS PARA REALIZACIÓN DE TRABAJOS DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y CATASTRAL GEOREFERENCIADOS, PARA SU INGRESO AL SISTEMA DE BASE DE DATOS CARTOGRÁFICOS DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CAPÍTULO I

SISTEMA DE REFERENCIA ESPACIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (SIRES-DMQ)

Art. 2728.- Las disposiciones de esta normativa se aplicarán dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, y tienen por objeto establecer las bases para la normalización y homogenización en el uso y generación de cartografía.

Art. 2729.- El Sistema de Referencia Espacial para el Distrito Metropolitano de Quito, SIRES-DMQ, se define como el marco de referencia que sirve de fundamento para todas las actividades espaciales dentro del territorio del Distrito. Está conformado por una red de estaciones monumentadas en forma permanente, cuyas posiciones han sido determinadas en forma precisa y descritas matemáticamente con relación a un Datum común, según gráfico 1 anexo, que forma parte de esta normativa.

Art. 2730.- Parámetros del Sistema de Referencia Espacial para el Distrito Metropolitano de Quito.- Debido a la situación actual y a la disponibilidad tecnológica existente, se adopta en forma oficial para el SIRES-DMQ como Datum Horizontal el Sistema Geodésico Mundial de 1984 (WGS84) y como Datum Vertical el Sistema de Alturas con respecto al nivel medio del mar, en la Estación Mareográfica de la Libertad, Provincia del Guayas; como Sistema de Proyección Cartográfica la Universal Transversa de Mercator Modificada para Quito (TMQ), Zona 17, Sur Modificada, Meridiano Central W 78 grados 30 minutos, Factor de Escala central 1.0004584.

Art. 2731.- El sistema WGS84 está definido por los siguientes parámetros:

Nota: Para leer Parámetros, ver Registro Oficial Suplemento 615 de 21 de noviembre de 2022, página 276.

Art. 2732.- El SIRES-DMQ está sustentado físicamente en la red Geodésica Básica del Sistema de Posicionamiento Global (Global Positioning System - GPS) establecida por el Instituto Geográfico Militar en el Distrito Metropolitano de Quito y está definido por los siguientes parámetros:

Nota: Para leer Parámetros, ver Registro Oficial Suplemento 615 de 21 de noviembre de 2022, página 278.

Art. 2733.- Todo tipo de levantamiento topográfico, catastral, cartográfico, geodésico u otro que genere registros espaciales, que se efectúen en el Distrito Metropolitano de Quito con fines de uso en cualquiera de las dependencias, empresas o instancias municipales, deberá basarse en el SIRES-DMQ.

CAPÍTULO II

SISTEMA DE GEOLOCALIZACIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (SISGEO-DMQ)

Art. 2734.- El Sistema de Geolocalización del Distrito Metropolitano de Quito tiene como objetivo primordial, establecer las

bases para la normalización y homogenización en la generación y uso de la cartografía.

Art. 2735.- El marco para las operaciones de orden técnico - operativo que requieren la incorporación de la variable espacial para todas las empresas e instancias municipales en el Distrito Metropolitano de Quito, está conformado por el Sistema de Geolocalización Espacial del Distrito Metropolitano de Quito (SIGGEO-DMQ), que se basa en la actual organización del territorio, aunque es independiente operativamente de él, para el efecto se toma como sustento la Ordenanza de Zonificación No. 002, referida a la organización territorial, dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 18 de diciembre del año 2000.

El Sistema de Geolocalización Espacial está constituido por tres niveles:

- Primer nivel.- Denominado "zonas catastrales", está conformado por once polígonos o unidades espaciales que en términos de límites son coincidentes con las actuales zonas metropolitanas. Los límites se hallan definidos en el plano 1 incorporado como Anexo 1 a esta normativa.

- Segundo nivel.- Denominado "regiones catastrales", está conformado por sesenta y cinco polígonos o unidades espaciales que en términos de límites son coincidentes con los actuales límites de las parroquias. Los límites se hallan indicados en el plano 2 incorporado como Anexo 2 a esta normativa.

- Tercer nivel.- Denominado "sectores catastrales", conformado por mil doscientos sesenta y ocho polígonos o unidades espaciales, y en términos de límites se asemejan a la actual delimitación de barrios. Los límites se hallan indicados en el plano 3 incorporado como Anexo 3 a esta normativa.

Art. 2736.- La forma de codificación para el Sistema de Geolocalización consta de tres niveles generales y está conformado por ocho dígitos, de la siguiente manera:

Nota: Para leer Tabla, ver Registro Oficial Suplemento 615 de 21 de noviembre de 2022, página 278.

Art. 2737.- Dentro del proceso de homologación de la información espacial del Distrito Metropolitano de Quito, todas las dependencias, instituciones y empresas municipales, manejarán un mismo código básico o clave catastral de identificación de cada predio, al que según los requerimientos particulares de cada dependencia, se le podrá agregar códigos propios de acuerdo a la naturaleza de su competencia.

Art. 2738.- El formato de Geocodificación para el Distrito Metropolitano de Quito establecido, consta de tres niveles generales que corresponden al Sistema de Geolocalización, y de tres niveles específicos que corresponden al nivel predial. Está formado por 20 dígitos distribuidos de la siguiente manera:

Nota: Para leer Tabla, ver Registro Oficial Suplemento 615 de 21 de noviembre de 2022, página 278.

CAPÍTULO III

NORMAS PARA LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y CATASTRAL GEOREFERENCIADOS, PARA SU INGRESO AL SISTEMA DE BASE DE DATOS CARTOGRÁFICA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Art. 2739.- El presente capítulo establece las normas técnicas para la realización de trabajos vinculados a los levantamientos topográficos o catastrales georeferenciados, que se realicen en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, cuando sean requeridos para trámites en la Municipalidad y empresas municipales.

Art. 2740.- El levantamiento topográfico o catastral es un proceso relacionado con la toma de la información física de un lote de terreno, la cual finalmente se representa en un plano que deberá enlazarse al Sistema de Referencia Espacial del Distrito Metropolitano de Quito, establecido en esta normativa.

Art. 2741.- Todo levantamiento realizado con equipos de Posicionamiento por Satélite G.P.S (Global Positioning System - GPS por sus siglas en inglés), o que sean ejecutados usando equipos de precisión centimétrica para el área urbana y submétrica para el área rural, que permitan realizar la corrección diferencial, utilizarán como estación base, cualquiera de los puntos de la Red Geodésica Básica del Distrito Metropolitano de Quito, o en su lugar, uno de los puntos de control GPS que sea entregado por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Art. 2742.- Todo levantamiento realizado con equipos convencionales de topografía, tales como teodolito, estación total, u otros, deberá partir de un punto de la red del Sistema de Posicionamiento Global del Distrito Metropolitano de Quito, o en su lugar, de uno de los puntos de control GPS que sea entregado por la Dirección Metropolitana de Catastro, usando como marca otro punto de iguales condiciones.

Art. 2743.- Todo levantamiento realizado con fines catastrales u otros, se entregará a la Dirección Metropolitana de Catastro en formato digital, compatible con sistemas de dibujo asistido por computadora (Computer Aided Design - CAD) o de información geográfica (SIG), de tipo comercial.

En caso de que se requiera usar un formato no comercial o de uso común en el mercado nacional, para trámites municipales relacionados con el Catastro, se contará con la autorización previa de la indicada Dirección.

Art. 2744.- Con el fin de facilitar la ejecución de cualquier levantamiento, Dirección Metropolitana de Catastro pondrá a disposición de los usuarios las monografías con coordenadas de la red del Sistema de Posicionamiento Global del Distrito

Metropolitano de Quito, al igual que de aquellos puntos establecidos para los levantamientos catastrales, que se hallan monumentados en diferentes lugares del Distrito.

En todo caso, será responsabilidad del interesado, la verificación de la existencia de los puntos y el uso apropiado de la información que entregue la Dirección Metropolitana de Catastro.

CAPÍTULO IV DISPOSICIÓN GENERAL

Art. 2745.- Todas las direcciones, empresas, corporaciones municipales y entidades del sector público y privado, que generen y trabajen con insumos cartográficos en el Distrito Metropolitano de Quito, se sujetarán a las normas y regulaciones establecidas en esta normativa, siendo responsable de su ejecución, coordinación y operatividad técnica la Dirección Metropolitana de Catastro.

TÍTULO V NORMAS PARA LA NOMENCLATURA DEL DISTRITO METROPOLITANO

CAPÍTULO I ÁMBITO, REVISIÓN Y COMPETENCIA

Art. 2746.- Ámbito.- Las disposiciones de este Título sobre la Nomenclatura se aplicarán dentro de los límites del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, definido y estructurado en la Ordenanza Municipal de Zonificación No. 002 del 14 de diciembre de 2000, y en el estudio correspondiente, sean éstos bienes privados o públicos.

Art. 2747.- Para la interpretación de esta normativa se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos que se enuncian a continuación:

- Planos de los ejes viales; y,
- Anexo técnico; y,
- Memoria de esta normativa.

Art. 2748.- Competencia.- La Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas, como responsable de la administración del registro administrativo de nomenclatura, será la competente para aplicar y hacer cumplir las normas contenidas en el presente capítulo.

Art. 2749.- En las áreas históricas del Distrito Metropolitano de Quito, se aplicará esta normativa y las normas especiales que rijan la nomenclatura prevista en esos sectores.

CAPÍTULO II LA METODOLOGÍA

Art. 2750.- Definición de nomenclatura.- Es el sistema a través del cual se identifican las Zonas Metropolitanas Administrativas y Delegaciones Metropolitanas, parroquias urbanas y rurales, vías vehiculares, peatonales, parques, plazas, urbanizaciones, predios o unidades de vivienda, comercio y otros usos dentro de un mismo predio, de modo que se defina su precisa localización y ubicación, lo cual no implica modificación alguna del perímetro urbano, cuya delimitación está normada por la ordenanza respectiva.

Art. 2751.- Código Alfanumérico de la ciudad.- Sirve para la identificación y localización de las vías o predios de las nueve Zonas Urbanas del Distrito Metropolitano de Quito, de las dos delegaciones, parroquias urbanas y rurales.

Art. 2752.- Nomenclatura de las Áreas y Zonas Urbanas o Rurales.- Estará compuesta de 3 dígitos, el primero identificará el Área Urbana o rurales, dentro del Distrito Metropolitano de Quito, el segundo dígito será ascendente partiendo del número 1 en sentido sur- norte, e identificará la Zona o Delegación.

Se asignarán los siguientes números:

Nota: Para leer Tabla, ver Registro Oficial Suplemento 615 de 21 de noviembre de 2022, página 281.

Art. 2753.- Nomenclatura de las parroquias urbanas y rurales.- El tercer dígito identificará la parroquia al interior de cada Zona Urbana o rurales, serán numeradas de acuerdo al código asignado en la normativa municipal del Distrito Metropolitano, conforme al detalle siguiente:

Nota: Para leer Tabla, ver Registro Oficial Suplemento 615 de 21 de noviembre de 2022, página 282.

Art. 2754.- Identificación de los ejes principales longitudinales y trasversales urbanos.- La identificación de los ejes principales longitudinales se realiza sobre la base de los siguientes conceptos:

Se identificará como eje longitudinal 1 a la Panamericana Sur, Av. Pedro Vicente Maldonado, calle Montúfar, Av. 10 de Agosto y Av. Galo Plaza Lasso.

Se identificará como eje transversal 1 a la calle Rocafuerte para continuar a través de una línea recta imaginaria hasta emparar con el eje central de la quebrada Machángara.

Art. 2755.- Identificación de las vías longitudinales.- Las vías longitudinales serán identificadas por una numeración ascendente, teniendo como origen el eje longitudinal 1. Las que se ubiquen al Oriente del eje 1 se identificarán con la letra E y el código numérico correspondiente, y, las ubicadas al Occidente del eje 1 se identificarán por la letra Oe y el código numérico correspondiente.

En los casos que no puedan ser codificados de esta manera, conservarán el nombre de la vía con el que se identifica en la actualidad.

Art. 2756.- Identificación de las vías transversales.- Las vías transversales serán identificadas por una numeración ascendente, teniendo como origen el eje transversal 1. Las que se ubiquen al Norte del eje 1 se identificarán con la letra N y el código numérico correspondiente, y las que se ubiquen al Sur del eje 1 se identificarán con la letra S y el código numérico correspondiente.

En los casos que no puedan ser codificados de esta manera, las vías conservarán el nombre con el que se identifican en la actualidad.

Art. 2757.- Identificación de las vías locales, secundarias, pasajes vehiculares y peatonales longitudinales y transversales.- Serán identificadas por un código alfanumérico ascendente por unidades, teniendo como origen los ejes 1 longitudinal y transversal. En los casos que no pueda cumplirse esta numeración, se añadirá un sufijo en orden alfabético al código alfanumérico asignado a la vía inmediatamente anterior, en el sentido de la numeración.

Art. 2758.- Identificación de las vías expresas y arterias longitudinales.- A los ejes longitudinales principales se les asignarán nombres representativos, además serán reconocidos por una numeración ascendente, teniendo como origen el eje 1. Los que se encuentran al Oriente del eje 1 se identificarán por la letra E y el código correspondiente y los ubicados al Occidente del eje 1 se identificarán por las letras Oe y el código correspondiente.

Art. 2759.- Identificación de las vías expresas y arterias transversales.- A los ejes transversales principales se les asignarán nombres representativos, además serán reconocidos por una numeración ascendente, teniendo como origen el eje 1. Los que se ubiquen al Sur del eje 1 serán identificados con la letra S y el código correspondiente, y los ubicados al Norte del eje 1 se identificarán por la letra N y el código correspondiente.

Art. 2760.- Identificación de las vías locales, pasajes peatonales y vehiculares longitudinales y transversales y escalinatas.- Serán identificadas por un código alfanumérico ascendente por unidades, teniendo como origen los ejes 1 longitudinales y transversales. Estas vías podrán ser identificadas además por nombres representativos.

Art. 2761.- Debido a la dinámica de crecimiento urbano la codificación vial podrá estar sujeta a cambios sin que ésta afecte a la codificación predial.

Art. 2762.- Cuando se asignen nombres de países, ciudades, fechas históricas, animales, objetos, plantas, etc., la nómina propuesta será previamente analizada por la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, Procuraduría Metropolitana, el Cronista de la Ciudad y la Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas. Para la asignación de nombres representativos de personas, la Secretaría encargada de la Inclusión Social se sumará a las entidades antes indicadas. En ambos casos, las entidades elaborarán un informe para la aprobación de la Comisión competente en materia de uso de suelo, previo a la aprobación final del Concejo Metropolitano. Para la asignación de nombres representativos de personas, se deberá observar los principios de equidad y paridad de género y hechos culturales, tradiciones sobresalientes o representativos que fortalezcan la identidad local.

Art. 2763.- En el caso de que se opte por la denominación de personajes, ésta constituirá un homenaje póstumo, será en reconocimiento de actos meritorios, verificables y reconocidos, de valor, solidaridad y entrega más allá del comportamiento normal esperado y estricto cumplimiento del deber ser, por lo cual las propuestas de nombres deberán justificarse adecuadamente.

La nómina deberá ser verificada en el registro administrativo de nomenclatura de la Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas, para evitar la duplicidad de denominación en un mismo sector.

Art. 2764.- El cambio de denominación de vías o espacios públicos en el Distrito Metropolitano de Quito, podrá ser propuesto de oficio o a petición de parte en la Administración Zonal respectiva. El pedido deberá presentarse con la firma de uno o más frentistas de la calle, o con la firma de uno o más frentistas o habitantes de la zona de influencia del espacio público. La Administración Zonal respectiva a través de la Unidad de Gestión Participativa, y el proponente realizarán el proceso de socialización que deberá cumplir con los siguientes parámetros:

1. Socialización con los frentistas y los habitantes de la zona de influencia de la vía o espacio público.
2. Incluir un acta con las firmas de respaldo de los frentistas, de los habitantes de la zona de influencia directa de la vía o espacio público y demás actores interesados de la sociedad civil, de conformidad con el anexo 1 de la presente ordenanza.

Una vez concluido el proceso de socialización, la Administración Zonal deberá remitir en el término de cinco días toda la documentación de respaldo a la secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.

Art. 2765.- Para el cambio de denominación de vías y espacios públicos en el Distrito Metropolitano de Quito, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la Procuraduría Metropolitana, el Cronista de la Ciudad, la Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas y la Secretaría encargada de la Inclusión Social, deberán emitir

los informes que contengan el análisis técnico de factibilidad o legal, según su competencia y, pondrán en consideración de la Comisión competente en materia de uso de suelo, previa a la aprobación final del Concejo Metropolitano.

Art. 2766.- Se mantendrá la nomenclatura de aquellas vías o avenidas cuyos nombres, a criterio de la Unidad de Nomenclatura, tengan un gran significado histórico o cultural para la ciudad, en éstos casos se mantendrá la doble nomenclatura.

Art. 2767.- Identificación de predios.- El número predial estará compuesto por el código alfanumérico de la vía transversal de intersección inmediatamente anterior, que no tenga como apéndice el sufijo alfabético, separado con un guión, el número del predio propiamente dicho, referido a la distancia aproximada desde la esquina de la manzana, hasta el centro del lote.

Se ubicarán los números pares de los predios a la derecha y los impares a la izquierda, con relación a la vía transversal inmediatamente anterior.

Como casos de excepción, debidos únicamente a la compleja trama urbana por la topografía accidentada en determinados sectores de la ciudad, se utilizará el código alfanumérico de la vía inmediatamente anterior con sufijo alfabético.

Art. 2768.- Identificación de una dirección.- Para la identificación de una dirección se procederá de la siguiente manera:

1. Se escribirá el tipo de vía (Avenida, calle, pasaje, etc.);
2. A continuación se escribirá el código de la vía (de existir), el nombre de la vía (de existir) sobre el cual se encuentra el predio;
3. Seguido se escribirá el número del predio compuesto por el código de la vía y separada por un guion el número del predio asignado de acuerdo a la nomenclatura; y,
4. Se complementa con el nombre de la ciudad o cabecera parroquial y se escribirá el código del área, zona y parroquia.

CAPÍTULO III DE LAS DIMENSIONES Y DISEÑO

Art. 2769.- Las dimensiones, proporciones, espesor de rasgos, series de tamaño y espaciamiento de las letras, números y demás símbolos utilizados en el sistema de nomenclatura, tanto de placas viales como prediales, serán elaborados de acuerdo a las especificaciones técnicas señaladas en los anexos 1 y 2 que contiene el diseño de los elementos de nomenclatura.

Art. 2770.- En casos especiales, de oficio o a petición de parte, se podrá ubicar en vías o espacios públicos placas conmemorativas con reseña biográfica, fotografía o imagen de personas destacadas que se diferencien con las dimensiones, proporciones, espesor de rasgos, series de tamaño, y espaciamiento de las letras, números y demás símbolos utilizados en el sistema de nomenclatura, previo el informe de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, la Procuraduría Metropolitana, el Cronista de la Ciudad, la Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas) y la Secretaría encargada de la Inclusión Social, para conocimiento y dictamen de la Comisión competente en materia de uso de suelo y posterior autorización del Concejo Metropolitano.

La elaboración e instalación de placas conmemorativas con reseña biográfica, fotografía o imagen de mujeres podrán ser ejecutadas mediante gestión individual o concurrente, con las siguientes modalidades:

- a) Gestión Municipal o pública: realizada por la Municipalidad, Junta Parroquial, Consejo Provincial o cualquier entidad del gobierno central.
- b) Iniciativa del proponente: realizada con el aporte exclusivo de los proponentes de la denominación de la calle o espacio público respetando los parámetros establecidos por la Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas. Dicha elaboración e instalación, una vez concluida, será fiscalizada por la Empresa Pública Metropolitana encargada de la Movilidad y Obras Públicas.
- c) Cogestión: realizada con la participación de la comunidad y la Municipalidad, sea con aportes económicos, de materiales o mano de obra, previo a la suscripción de un convenio de cogestión con la Municipalidad.

Art. 2771.- En casos especiales en los que no es posible atenerse a las dimensiones indicadas, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP), resolverá lo pertinente, previo informe de la Unidad de Nomenclatura.

Para las avenidas y vías principales, se diseñarán placas con la Nomenclatura vial sobre parantes verticales y llevarán la identificación vial en los dos lados, tanto para la visibilidad de peatones como de conductores de vehículos, de acuerdo a las características especificadas en el Anexo 3 de este Título.

El diseño de las placas viales en parantes, podrán contemplar publicidad, siempre y cuando se rija por lo determinado en la ordenanza respectiva.

CAPÍTULO IV DE LA UBICACIÓN

Art. 2772.- Identificación vial.- La fijación de placas de identificación vial se hará sobre la base de los estudios de la Unidad de Nomenclatura de la Gerencia de Espacio Público.

En todas las avenidas, y calles principales, se instalarán las placas viales en parantes, a una altura mínima de 2.20 metros en su parte inferior, para lograr la mejor identificación tanto de peatones como de conductores de vehículos.

Art. 2773.- En manzanas de más de ciento cincuenta (150) metros, se deberá colocar placas intermedias. Cuando haya bocacalles intermedias se colocará la placa frente a éstas.

Art. 2774.- Identificación predial.- Las placas de identificación predial se colocarán en los paramentos frontales de los predios.

La altura de la placa debe estar entre 2,10 metros y 3,00 metros, medidos desde el nivel de la acera al borde interior de la placa.

De preferencia se adoptarán 2,40 metros en paramentos en línea de fábrica y 3,00 metros en paramentos interiores.

Art. 2775.- Se prohíbe la colocación de placas de nomenclatura en elementos no permanentes, como árboles, edificios o estructuras en procesos de construcción, cerramientos o casetas provisionales.

Art. 2776.- En los edificios con retiro se puede aceptar el uso del paramento para la colocación de una placa hasta una distancia de cinco (5) metros de la línea de cerramiento frontal de la propiedad.

Art. 2777.- Se prohíbe la colocación de placas en monumentos o elementos aislados, como cruces, pilas, postes de luz, estatuas o paramentos de fachadas de especial valor arquitectónico (fachadas de piedra labrada, mármol).

Art. 2778.- En caso de interferencia a la visibilidad por causas de arborización y otro obstáculo inamovible, se buscará un sitio adecuado que sustituya al lugar que especifican las normas generales.

Art. 2779.- Casos excepcionales de ubicación de placas viales y prediales serán considerados y autorizados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), previo informe de la Unidad de Nomenclatura de la Gerencia de Espacio Público.

CAPÍTULO V INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 2780.- La Agencia Metropolitana de Control controlará mediante recorridos periódicos el cumplimiento de lo establecido en esta normativa y aplicará una multa equivalente al costo de cada placa predial o vial, incluido el valor de la instalación, a los propietarios de los predios que no conserven en buen estado y/o alteren la placa de nomenclatura y numeración.

TÍTULO VI DE LA REGULACIÓN, AUTORIZACIÓN Y CONTROL DE LA EXPLOTACIÓN DE MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES FUNDAMENTALES

SECCIÓN I PRECEPTOS GENERALES

Art. 2781.- Objeto.- El presente Título norma el ejercicio de la competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras dentro del territorio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con las disposiciones constitucionales, legales, reglamentarias y ordenanzas metropolitanas, con responsabilidad ambiental, social y en concordancia con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, el modelo de gestión establecido por el Consejo Nacional de Competencias para la transferencia de competencias para la autorización, regulación y control para la explotación de materiales áridos y pétreos; y, al plan de uso y ocupación del suelo en el Distrito.

Se exceptúan de este Título, los minerales metálicos, no metálicos, el otorgamiento de permisos o concesiones de libre aprovechamiento de materiales de construcción para obra pública y el proceso sancionatorio para la minería ilegal.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en ejercicio de su competencia constitucional, también podrá otorgar, administrar y extinguir los derechos mineros de materiales áridos y pétreos, así como autorizar su explotación a empresas públicas, mixtas, a la iniciativa privada y a la economía popular y solidaria. Además, autorizará en función del uso de suelo, la ejecución de actividades de libre aprovechamiento otorgadas por el Gobierno Central de conformidad con la Ley de Minería y la normativa vigente y podrá intervenir en el ámbito de sus competencias en aquellas canteras que no cuenten con autorizaciones de libre aprovechamiento, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que hubiere lugar por el daño ocasionado.

Art. 2782.- Ámbito de aplicación.- Al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en ejercicio de la competencia prevista en el artículo 2354 del presente Título, le corresponde el ejercicio de las facultades para otorgar, administrar y extinguir derechos mineros de materiales áridos y pétreos, así como autorizar su explotación, a favor de las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho público, privado o mixto, dentro de su circunscripción territorial, a través de las respectivas Autoridades Administrativas Metropolitanas.

Art. 2783.- Normas aplicables y sometimiento a jueces y tribunales del país.- Son aplicables en materia de regulación, autorización y control de la explotación de materiales áridos y pétreos, así como de otorgamiento, administración y extinción de los derechos mineros, en la relación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de la economía popular y solidaria; y, de éstos entre sí: La Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley de Minería y su Reglamento General, Reglamento Especial para la Explotación de Materiales Áridos y Pétreos, Reglamento Ambiental para Actividades Mineras en la República del Ecuador, Reglamento del Régimen Especial de Pequeña Minería y Minería Artesanal; Reglamento de Seguridad Minera, Reglamento del Régimen Especial para el Libre Aprovechamiento de Materiales de Construcción para la Obra Pública y demás reglamentos e instructivos aplicables, en todo lo que corresponda y no esté expresamente normado en el presente Título, así como las leyes, reglamentos, ordenanzas, resoluciones y normativa en materia ambiental que fueren aplicables a cada caso.

Los beneficiarios de los derechos mineros de materiales áridos y pétreos y de la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos, están sometidas a las leyes, tribunales y jueces del país. En el caso de las personas naturales y jurídicas extranjeras, se estará a lo dispuesto en el artículo 422 de la Constitución de la República del Ecuador.

La definición de los términos contenidos en el presente Título, consta en el Anexo 1 "Glosario de términos" y ha sido establecida de conformidad con la normativa aplicable.

Art. 2784.- Los responsables de la gestión de los procesos, además de cumplir y hacer cumplir las disposiciones del presente Título, cumplirán y harán cumplir las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias relacionadas con el ejercicio de los derechos mineros en el ámbito de la competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. De igual manera serán los responsables de la aplicación del sistema de planificación institucional.

Art. 2785.- La gestión de los procesos de responsabilidad de las agencias, secretarías y direcciones o autoridades administrativas metropolitanas en general, encargadas del otorgamiento, autorización, regulación y control, cumplirán e instaurarán bajo la normativa legal y reglamentaria expedida, los procesos que hubiere lugar.

Art. 2786.- La Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, en lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras, no podrá otorgarse en áreas protegidas ni en áreas mineras especiales declaradas por el Presidente de la República, salvo el caso de la excepción contemplado en el artículo 25 de la Ley de Minería y su reglamentación conforme el artículo 407 de la Constitución de la República.

Tampoco podrá otorgarse nuevos derechos mineros sobre lechos de ríos, lagos y lagunas para el aprovechamiento de materiales de construcción en el Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2787.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá proporcionar información mensual sobre el otorgamiento y extinción de derechos mineros, así como las Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos, al ente nacional competente en regulación y control minero, a fin de consolidar el registro y el catastro minero nacional de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. 004-CNC-2014 del Consejo Nacional de Competencias.

Art. 2788.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con lo establecido en el COOTAD, podrá celebrar convenios de colaboración para el control con los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales, en lo relativo a la verificación del cumplimiento de la obligación de emisión de facturas por la venta de todo material árido y pétreo, para efectos de control de la unidad de áridos y pétreos en la verificación de lo vendido con lo declarado por ventas en el informe de producción. Los convenios establecerán los parámetros y condiciones del control.

Art. 2789.- La autoridad administrativa metropolitana a cargo del ambiente realizará las acciones y el seguimiento correspondiente con la autoridad ambiental nacional para que se verifique y evalúe los daños y pasivos ambientales que se hayan generado por las actividades de explotación de áridos y pétreos, anteriores a la aprobación del presente Título.

SECCIÓN II

DEL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DE REGULACIÓN, CONTROL Y GESTIÓN LOCAL

Art. 2790.- Funciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.- Es función del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, elaborar y ejecutar el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial; asignar y regular el uso y ocupación de suelo en el territorio distrital en cuyo marco asume el ejercicio de las competencias inherentes a la gestión de la regulación, control y autorización de la explotación de materiales áridos y pétreos, así como su otorgamiento, administración y extinción, en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial.

Para el desarrollo, ejecución y aplicación de las facultades descritas en el inciso anterior, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito obrará por intermedio de los entes administrativos metropolitanos que se determinan en el presente Título.

Art. 2791.- Autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.- Es la autoridad administrativa metropolitana a cargo de las competencias de regulación, autorización y control de la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de ríos, lagos, lagunas y canteras, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley de Minería, reglamentos, el presente Título; y en relación a lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PMDOT) y Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) del Distrito Metropolitano de Quito, así como en otros

instrumentos de planeamiento territorial que fueren aplicables.

En tal sentido, le corresponde otorgar, administrar y extinguir los derechos mineros de materiales áridos y pétreos, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley de Minería, reglamentos, en el presente Título; y, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

Art. 2792.- Atribuciones de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.- Sin perjuicio de sus funciones y atribuciones de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, en el ámbito de este Título, tiene las siguientes atribuciones:

1. Otorgar, administrar y extinguir mediante resolución motivada los derechos mineros de materiales áridos y pétreos en el Distrito Metropolitano de Quito en forma previa a la explotación de los mismos;
2. Otorgar, renovar y extinguir mediante resolución motivada la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras, a favor de personas naturales o jurídicas titulares de derechos mineros vigentes o a sus operadores mineros.
3. Regular la explotación de materiales áridos y pétreos en los lechos de ríos, lagos, lagunas y canteras en el Distrito Metropolitano de Quito;
4. Establecer los lineamientos para la emisión del informe técnico previo al otorgamiento, administración y extinción de los derechos mineros y del informe de la mesa técnica previo al otorgamiento de la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos;
5. Crear y administrar la base de datos alfanumérica y gráfica, en donde constarán los polígonos o predios georeferenciados, correspondientes a los derechos mineros otorgados y en trámite dentro de la jurisdicción del Distrito Metropolitano de Quito, que cuenten con las autorizaciones metropolitanas para explotación de materiales áridos y pétreos;
6. Solicitar el inicio de los procedimientos administrativos sancionadores a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control respecto de los procedimientos de su competencia.
7. Resolver las solicitudes de trámites relacionados con la administración propia de los derechos mineros, tales como: formulación de oposiciones, constitución de servidumbres, renunciaciones totales y parciales; entre otros, con sujeción a la normativa vigente y de conformidad con el informe técnico emitido por la unidad de áridos y pétreos. Las denuncias de internación, órdenes de abandono y desalojo, sanciones a invasores de áreas mineras, serán de competencia de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control.
8. Autorizar en función del uso del suelo y sin que medie el pago de tasas, la ejecución de las actividades mineras de libre aprovechamiento de los materiales pétreos necesarios para la obra pública de las instituciones del sector público, previo el cumplimiento de las obligaciones administrativas pertinentes.
9. Apoyar, dentro del ámbito de su competencia, al ente rector y autoridad de control y regulación nacional, en las acciones que estos realicen inherentes al control y regulación en materia minera.
10. Informar a la Autoridad Ambiental competente, en el caso de que exista presunción de incumplimiento de la normativa ambiental aplicable, daño o afectación ambiental, para que se tomen las acciones administrativas o legales que correspondan.
11. Establecer los lineamientos para el cierre de minas destinadas a la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras; en coordinación con la autoridad administrativa metropolitana a cargo del ambiente y con la autoridad administrativa metropolitana a cargo de la seguridad.
12. Aprobar el Plan de Cierre de Mina previo informe favorable de la Mesa Técnica.
13. Emitir la regulación que corresponda por el pago de las regalías para la explotación de materiales áridos y pétreos en los lechos de ríos, lagos, lagunas y canteras en el Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo con lo establecido en el Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley de Minería y sus reglamentos, en coordinación con la autoridad administrativa metropolitana financiera o tributaria según corresponda.
14. Poner en conocimiento inmediato de la autoridad competente en el caso que constate la existencia de niños, niñas y adolescentes involucrados en actividades mineras, sin perjuicio del inicio de proceso de caducidad del derecho minero.
15. Proponer al Alcalde que se establezcan nuevas tasas y contribuciones especiales, que por la explotación de los materiales áridos y pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras, puedan generarse a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; de conformidad con la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y leyes vigentes.
16. Generar la normativa técnica, políticas, planes y proyectos para el desarrollo, administración, regulación, gestión y control de la explotación de los materiales áridos y pétreos en el Distrito Metropolitano de Quito, en el ámbito de sus competencias y de manera articulada con las Autoridades Administrativas Metropolitanas a cargo de Ambiente, Control, Desarrollo Productivo y Seguridad.
17. Conocer y resolver las peticiones de amparo administrativo.
18. Las demás que se establezcan en la Ley y en las ordenanzas metropolitanas.

Art. 2793.- Unidad de áridos y pétreos.- La unidad de áridos y pétreos, es un ente técnico administrativo de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, la cual tiene competencia técnica y administrativa para llevar a cabo el procedimiento para el otorgamiento, administración, extinción y control técnico de los derechos mineros, así como el procedimiento para el otorgamiento de la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos.

El control técnico lo realizará la unidad de áridos y pétreos, sin perjuicio del control general que lo realizará la autoridad metropolitana a cargo del control.

Art. 2794.- Atribuciones de la unidad de áridos y pétreos.- Son atribuciones de la unidad de áridos y pétreos, las siguientes:

1. Elaborar el informe técnico para el otorgamiento, administración y extinción de derechos mineros de materiales áridos y pétreos;

2. Elaborar el informe técnico previo y participar en la Mesa Técnica, para la aprobación de la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos.
3. Crear, administrar y mantener actualizado un Registro de Áridos y Pétreos, en donde se inscribirán las resoluciones administrativas relativas a otorgamientos, administración y extinción de los derechos mineros y autorizaciones metropolitanas para explotación de materiales áridos y pétreos; e, informar al ente rector mensualmente de dichos registros.
4. Informar a los organismos del Gobierno Central competentes, sobre las actividades mineras ilegales de materiales áridos y pétreos, a fin de que estos ejerzan las atribuciones y facultades que la Ley les prevé.
5. Verificar, previa la emisión de la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos, el pago de las tasas y contribuciones especiales que correspondan en cada caso, por la explotación de los materiales áridos y pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras, de conformidad con lo establecido en el Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y de las ordenanzas que emita el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de las facultades de la autoridad administrativa metropolitana tributaria.
6. Registrar los pagos y controlar las recaudaciones de las regalías por la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras que mantengan la Autorización Metropolitana correspondiente de conformidad con el presente Título, sin perjuicio de las facultades de la autoridad administrativa metropolitana financiera.
7. Conocer, sustanciar, formular, tramitar y emitir los informes técnicos de los expedientes propios de la administración y gestión de los derechos mineros, iniciados por solicitudes tales como oposiciones, constitución de servidumbres, entre otros; de conformidad con la normativa vigente de la materia y en concordancia con los instructivos que se expidan para tal efecto.
8. Revisar los informes auditados de producción de los titulares de derechos mineros y autorizaciones metropolitanas para explotación de materiales áridos y pétreos, con el fin que la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, apruebe, observe o rechace dichos informes.
9. Emitir y remitir el informe técnico pertinente a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control, para que dé inicio del procedimiento sancionatorio a los concesionarios mineros cuando exista presunción de incumplimiento que conlleve una sanción, excepto la emisión de la resolución de caducidad que es propia de la administración de los derechos mineros cuya facultad corresponde a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.
10. En ejercicio de sus atribuciones; acceder a registros e información de los concesionarios mineros para fines de control, de conformidad con las restricciones establecidas en la normativa pertinente
11. Inspeccionar las instalaciones y operaciones de los concesionarios y contratistas de explotación de materiales áridos y pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras en fase de explotación, conforme la normativa vigente y en correspondencia a sus atribuciones.
12. Ejercer en forma directa o a través de entidades colaboradoras; el seguimiento, evaluación y monitoreo del cumplimiento normativo en materia de uso de suelo, urbanístico, conservación del patrimonio cultural y normativa técnica de explotación de materiales áridos y pétreos referidos a las licencias emitidas a favor de los operadores y/o concesionarios mineros.
13. Controlar, en el marco de su competencia y en coordinación con las entidades competentes; que los contratistas y concesionarios mineros tomen precauciones que eviten la contaminación o degradación y actúen en estricta observancia de las normas legales y reglamentarias vigentes en materia ambiental y de patrimonio cultural.
14. Controlar en coordinación con las entidades competentes, el cumplimiento de la seguridad e higiene minera que los concesionarios y/o contratistas mineros de materiales áridos y pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras, deben observar, conforme las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes.
15. Controlar que en las actividades autorizadas por el Distrito Metropolitano de Quito para áridos y pétreos, se empleen técnicas y métodos de explotación de conformidad con la normativa aplicable.
16. Controlar que las explotaciones mineras de materiales áridos y pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras, cuenten con la autorización administrativa ambiental correspondiente y la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, e informar a las autoridades competentes en caso de incumplimiento.
17. Controlar el cumplimiento de la obligación que tienen los concesionarios, contratistas u operadores mineros de materiales áridos y pétreos en los lechos de ríos, lagos, lagunas y canteras, de emplear personal ecuatoriano y mantener programas permanentes de formación y capacitación para su personal; además de acoger a estudiantes de segundo y tercer nivel de educación para que realicen prácticas y pasantías respecto a la materia, conforme la normativa vigente.
18. Controlar el cumplimiento de la obligación que tienen los concesionarios y/o contratistas mineros de materiales áridos y pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras de contratar trabajadores residentes y de las zonas aledañas conforme a la normativa vigente.
19. Notificar a la autoridad nacional pertinente los casos de trabajo infantil en toda actividad minera, sin perjuicio del inicio del proceso de caducidad del derecho minero de conformidad con la normativa vigente.
20. Verificar la existencia y ubicación de los hitos demarcatorios de la concesión minera y Autorización Metropolitana para explotación de pétreos y áridos de conformidad con las normas técnicas establecidas en las guías técnicas;
21. Verificar que durante la vigencia de la Autorización Metropolitana para explotación de materiales áridos y pétreos, los titulares de derechos mineros realicen el control de la calidad de los materiales y se exhiban públicamente sus resultados. Este control deberá realizarse de conformidad con las normas técnicas detalladas en el presente Título.
22. Aportar con información para la base de datos alfanumérica y gráfica que requiera la Autoridad Metropolitana a cargo del Territorio.
23. Emitir los informes de inspección y seguimiento de las actividades realizadas al amparo de la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos y todos aquellos informes necesarios para la administración de los derechos mineros.
24. Divulgar las guías y formularios para la presentación de informes semestrales auditados de producción, planes de minado y cierre de mina que emitiere, para la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos.
25. Mantener la información de la producción y/o comercialización de materiales pétreos y áridos en el Distrito Metropolitano de Quito, para fines estadísticos y de seguimiento.
26. Las demás que se establezcan en la Ley, y en las ordenanzas metropolitanas vigentes.

Art. 2795.- La autoridad administrativa metropolitana a cargo del control.- La autoridad administrativa metropolitana a cargo del control es el organismo facultado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para ejercer la potestad de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores por incumplimientos tipificados como infracción por el presente Título.

Art. 2796.- Atribuciones de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control.- Sin perjuicio de sus funciones y atribuciones la autoridad administrativa metropolitana de control, en el ámbito del presente Título, tiene las siguientes atribuciones:

1. Conocer, sustanciar, resolver y ejecutar la sanción por infracciones, respecto de la explotación de materiales áridos y pétreos en el Distrito Metropolitano de Quito, que no cuenten con una Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos.
2. Conocer, sustanciar, resolver y ejecutar la sanción a las infracciones del presente Título.
3. Ordenar la suspensión de actividades de explotación mineras de conformidad con lo establecido en la Ley de Minería y el presente Título.
4. Ordenar el abandono y desalojo en consonancia con la ley y la normativa vigente.
5. Conocer en el proceso de inspección general, los casos de la prohibición de trabajo infantil en toda actividad minera, para su sanción de conformidad con la normativa nacional y local vigente.
6. Realizar inspecciones generales de oficio o a petición de parte sobre las actividades de explotación de áridos y pétreos que se ejecuten en el Distrito Metropolitano de Quito.
7. Las demás que le sean asignadas en la ley y las ordenanzas correspondientes.

Art. 2797.- La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.- Es el organismo facultado para gestionar ante el Ministerio Sectorial, las Autorizaciones de libre aprovechamiento de materiales de construcción para obra pública y asumir la competencia del aprovechamiento racional de los materiales áridos y pétreos destinados a la obra pública del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2798.- La autoridad metropolitana a cargo del catastro.- Es el organismo facultado para emitir los informes catastrales relativos a los predios donde se otorguen derechos mineros y autorizaciones metropolitanas para explotación de materiales áridos y pétreos, por pedido de la autoridad metropolitana a cargo del territorio.

Art. 2799.- La autoridad metropolitana a cargo del ambiente.- Es la autoridad rectora de la gestión ambiental integral del Distrito Metropolitano de Quito, debidamente facultada por la acreditación otorgada por la autoridad ambiental nacional, como Autoridad Ambiental de Aplicación responsable ante el Sistema Único de Manejo Ambiental y, facultada en la aplicación del procedimiento establecido en la normativa ambiental vigente para emitir las Autorizaciones administrativas ambientales que correspondan a los beneficiarios de los derechos mineros para explotación de áridos y pétreos.

En el ámbito de los derechos mineros para explotación de materiales áridos y pétreos, son atribuciones de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del ambiente, las contempladas en la ordenanza metropolitana pertinente.

SECCIÓN III

LUGARES PARA LA EXPLOTACIÓN DE MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS

Art. 2800.- Lugares para la explotación.- La explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras, se autorizarán de conformidad con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PMDOT y al Plan de Uso y Ocupación de Suelo - PUOS, previo informe de compatibilidad de suelo emitido por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.

La autoridad administrativa metropolitana a cargo de territorio, en coordinación con la de seguridad y gobernabilidad, podrá prohibir o condicionar las actividades de explotación de materiales áridos y pétreos, en zonas de riesgo o vulnerabilidad por deslizamientos o movimientos de masas declaradas como tales y con el fin de precautelar la seguridad e integridad de la población.

CAPÍTULO II

DE LOS DERECHOS MINEROS PARA MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS Y DE LA AUTORIZACIÓN METROPOLITANA PARA EXPLOTACIÓN DE MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS

SECCIÓN I

DE LOS PRINCIPIOS, SUJETOS Y GENERALIDADES QUE RIGEN LOS DERECHOS MINEROS DE MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS Y LA AUTORIZACIÓN METROPOLITANA PARA EXPLOTACIÓN DE MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS

Art. 2801.- Principios.- Los derechos mineros de materiales áridos y pétreos y la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos estarán sujetos a la observancia de los principios y derechos contemplados en la Constitución de la República del Ecuador y la Ley, de manera especial en aquellos que se refieren a:

- a. Los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;
- b. La inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, que tiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito respecto de los materiales áridos y pétreos;
- c. Los principios para el ejercicio de los derechos a los que se refiere el artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador;

- d. El derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*;
- e. Los derechos de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades;
- f. El ejercicio de los derechos de protección;
- g. Los principios constitucionales en materia ambiental, en especial los de precaución, prevención, y reparación integral;
- h. Los principios y legislación ambientales; y,
- i. Las normas expedidas por el organismo rector.

Art. 2802.- Sujetos de derechos mineros y de la Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos.- Son sujetos de derechos mineros, las personas naturales legalmente capaces o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas, privadas o mixtas, comunitarias y de autogestión, cuyo objeto social y funcionamiento se ajusten a las disposiciones legales vigentes en el país; y que sean preferentemente propietarios de los terrenos donde se ubica el área solicitada para las actividades mineras; o, los que mediante escritura pública han obtenido del propietario del terreno, su renuncia libre y voluntaria a su derecho preferente para obtener el derecho minero y la autorización metropolitana; y a su vez otorga de manera expresa, la servidumbre de uso del predio para la realización de las actividades mineras.

SECCIÓN II DE LOS DERECHOS MINEROS DE MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS, SU OTORGAMIENTO Y OTRAS CONSIDERACIONES

Art. 2803.- Derechos mineros.- Los Derechos Mineros corresponden a aquellos que emanan de los títulos de concesiones mineras y permisos de minería artesanal, relativos a la explotación de materiales áridos y pétreos.

Art. 2804.- Otorgamiento, administración y extinción de los derechos mineros de materiales áridos y pétreos.- Los derechos mineros de materiales áridos y pétreos que se otorguen por parte del Municipio de Distrito Metropolitano de Quito, a través de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio son concesiones mineras o permisos artesanales y confieren al beneficiario, el derecho exclusivo para explorar, explotar, instalar, y operar plantas de clasificación y trituración; y, comercializar materiales áridos y pétreos que se obtengan dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Los derechos mineros se otorgarán de conformidad con el procedimiento y requisitos establecidos en el presente Título y de ser necesario en el respectivo instructivo emitido por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, observando lo establecido en la Ley de Minería, sus reglamentos e instructivos aplicables.

Todo derecho minero otorgado deberá inscribirse en el Registro Minero Nacional en el término establecido en la Ley de Minería y sus reglamentos.

La administración de estos derechos mineros estará bajo el control y tutela administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, atribución que será ejercida a través de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio conforme el presente Título.

Los derechos mineros otorgados por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrán extinguirse por una de las causales establecidas en el presente Título, la Ley de Minería y sus reglamentos, previo el procedimiento legal que garantice el derecho constitucional al debido proceso.

Art. 2805.- Excepcionalidad de los permisos artesanales para explotación de áridos y pétreos.- En función del uso y ocupación del suelo, declárase a los permisos artesanales de áridos y pétreos de carácter excepcional en el Distrito Metropolitano de Quito. Por lo tanto, quien solicitare nuevos permisos artesanales deberá justificar que los trabajos individuales, familiares o asociativos de quien los efectúa constituyen única y exclusivamente medio de sustento, así como cumplir con los máximos volúmenes de producción permitidos de conformidad con la normativa vigente, en el marco de las atribuciones de la autoridad metropolitana.

Sin perjuicio del otorgamiento de un permiso artesanal, la autoridad tendrá la facultad de realizar el cambio de modalidad en cualquier momento de conformidad con lo establecido en el presente Título.

Art. 2806.- Solicitudes.- Las solicitudes para el otorgamiento de concesiones mineras para la explotación de materiales áridos y pétreos así como para el otorgamiento de permisos artesanales, se presentarán ante la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.

Las solicitudes que se presentaren, deberán incluir los siguientes requisitos:

- a. En el caso de personas naturales, nombres y apellidos completos, números de cedula de ciudadanía, certificado de votación, RUC, y domicilio del solicitante. Para el caso de personas jurídicas, razón social o denominación y, número de RUC, debiendo acompañarse el nombramiento del representante legal o apoderado vigente, copia certificada de la escritura pública de constitución debidamente inscrita o del acto por el cual se haya reconocido su personalidad jurídica y sus reformas;
- b. Denominación del área materia de la solicitud, ubicación del área, señalando lugar, parroquia, cantón, provincia o circunscripción territorial;
- c. Número de hectáreas mineras solicitadas;
- d. Coordenadas catastrales, cuyos valores numéricos serán siempre múltiplos de cien tanto para las X como para las Y del punto de partida y de los demás vértices del polígono del área, de acuerdo con lo señalado en el artículo 32 de la Ley de Minería.;

- e. Copia certificada de la escritura pública de propiedad o título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad que demuestre que el peticionario es el dueño del predio donde se solicita la concesión minera o permiso artesanal, o escritura pública de renuncia de derecho preferente por parte del propietario del predio y cesión del derecho preferente y autorización para la explotación de materiales áridos y pétreos en el predio.
- f. Certificado de Intersección del área motivo de la solicitud emitido por el SUIA.
- g. Análisis del tipo de material y su calidad otorgado por, un laboratorio certificado por la autoridad competente.
- h. Declaración expresa de asumir la obligación de obtener la respectiva licencia ambiental y dar cumplimiento a las obligaciones generadas de esta;
- i. Declaración expresa de cumplir las obligaciones económicas, técnicas y sociales contempladas en la Ley de Minería y demás normativa aplicable y de no hallarse incurso en las inhabilidades previstas en la Constitución y en la Ley de Minería,
- j. Nombre del asesor técnico: geólogo, ingeniero geólogo o ingeniero de minas del peticionario y referencia a su título profesional;
- k. A las solicitudes bajo la modalidad de condominio, cooperativas y asociaciones se acompañara la escritura pública que acredite la designación de procurador común;
- l. Comprobante de pago por tasa de trámite administrativo;
- m. Designación de lugar donde habrá de notificarse al solicitante; y,
- n. Firmas del peticionario o su representante o apoderado, según corresponda y del asesor técnico.

La autoridad metropolitana verificará e incorporará en el expediente del solicitante el Informe de Regulación Metropolitana, IRM, y el Informe de Compatibilidad y Uso de Suelo, ICUS.

Art. 2807.- Inobservancia de requisitos y rectificaciones.- Las solicitudes que no contengan, los requisitos señalados, no se admitirán a trámite y, consecuentemente, no serán procesadas en el sistema administrativo y catastral informático minero, y se procederá con la devolución de la documentación. El solicitante podrá completar los requisitos para iniciar un nuevo trámite.

Presentada la solicitud y atendidos que fueren sus requisitos, la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, remitirá a la unidad de áridos y pétreos, para que dentro del término de quince (15) días proceda con el análisis de la solicitud. En caso de formularse observaciones sobre los documentos presentados la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, ordenara completar y/o aclarar la misma, concediéndose al peticionario el término de diez (10) días para el efecto. De no hacerlo así, se entenderá que el peticionario ha desistido de su solicitud y se dispondrá el archivo de la misma y la devolución de la documentación presentada.

Con la petición clara y completa, la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio remitirá a la unidad de áridos y pétreos, para que en el término de 30 días emita el informe respectivo para el otorgamiento de la concesión minera o permiso artesanal.

En el evento de superposición parcial, se consultara al peticionario si está dispuesto a optar por el área disponible. Si a pesar de haber sido legalmente notificado el peticionario no atendiere dicho requerimiento formulado por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, en el término de 8 días y con el informe de la unidad de áridos y pétreos, la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio sentara la razón de tal hecho y dispondrá el archivo del expediente.

En caso de que el peticionario optare por el área disponible, en igual termino que el señalado en el inciso anterior, efectuara las rectificaciones necesarias para fines de emisión del informe de la unidad de áridos y pétreos. Una vez que se cuente con el informe antes indicado, la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio emitirá la Resolución respectiva en el término de 15 días.

Si existiesen solicitudes para el otorgamiento de una misma área o que se superpongan total o parcialmente y que hubiesen sido presentadas a una misma hora, la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, en aplicación del derecho preferente, ingresara primeramente aquella petición del propietario del predio superficial, o en su defecto de la persona que hubiese presentado la autorización respectiva del titular del predio donde se desarrollaran las actividades.

Art. 2808.- Otorgamiento del derecho minero.- La autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio otorgara el derecho minero mediante Resolución que contiene el título minero de concesión minera de Pequeña Minería o el permiso de minería artesanal que deberá contener: la ubicación geográfica con mención del lugar, parroquia, cantón, provincia o circunscripción territorial; denominación del área; coordenadas de los vértices de la concesión, plazo; nombre y apellidos completos del concesionario si es persona natural, o la denominación de la persona jurídica, de ser del caso; y demás disposiciones que haga constar la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.

En dicho título se dispondrá la notificación al solicitante de la concesión minera o permiso de minería artesanal, a fin de que efectúe el pago de la tasa por servicios administrativos de inscripción correspondientes, dentro del término de 30 días contados a partir de la notificación de la Resolución contiene el título minero, hecho lo cual, el beneficiario deberá presentar a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, para su inscripción en el Registro de Áridos y Pétreos.

En todos los casos del otorgamiento de títulos de concesiones mineras o permisos de minería artesanal, la no inscripción de los mismos en el Registro Minero, imputable al peticionario, por falta de pago de la tasa por servicios administrativos de inscripción, dentro del término de 30 días desde la notificación de la Resolución, previsto en este Título, determinara su invalidez de pleno derecho y el consecuente archivo del expediente así como la eliminación de la graficación catastral, sin necesidad de tramite ni requisito adicional de ninguna naturaleza.

DE LA AUTORIZACIÓN METROPOLITANA PARA EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS SU OTORGAMIENTO Y OTRAS CONSIDERACIONES

Art. 2809.- Autorización metropolitana para explotación de áridos y pétreos.- La Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos es un acto administrativo municipal que emite la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, en función del uso de suelo que le permite al titular minero el derecho exclusivo para iniciar la ejecución de las actividades de explotación de materiales áridos y pétreos e instalar y operar plantas de clasificación y trituración para el tratamiento de dichos materiales áridos y pétreos y su comercialización en el Distrito Metropolitano de Quito, siempre y cuando las plantas y depósitos estén ubicadas dentro de los límites del área establecida en el título minero.

La Autorización Metropolitana se otorgará una vez obtenida la concesión minera o permiso artesanal para la explotación de materiales áridos y pétreos conforme el presente Título, ante la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.

La persona natural o jurídica que dé tratamiento y comercialice materiales áridos y pétreos sin ser titular minero, necesariamente requerirá de una Licencia Única de Actividades Económicas LUAE que le autorice el ejercicio de dichas actividades.

Art. 2810.- Solicitudes.- Las solicitudes para el otorgamiento de la Autorización Metropolitana para explotación de Áridos y Pétreos se presentara ante la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, siempre y cuando el peticionario haya obtenido previamente un derecho minero y éste se encuentre vigente.

Las solicitudes que se presentaren, deberán incluir los siguientes requisitos:

- a. Copia certificada del título minero o permiso de minería artesanal debidamente inscrito en el Registro Minero Nacional.
- b. Coordenadas catastrales, cuyos valores numéricos serán siempre múltiplos de cien tanto para las X como para las Y del punto de partida y de los demás vértices del polígono del área, de acuerdo con lo señalado en el artículo 32 de la Ley de Minería.
- c. Copia certificada de la Autorización Administrativa Ambiental otorgada por la Autoridad Ambiental competente.
- d. Geología del área minera, geoquímica, geofísica, sondajes y labores mineras.
- e. Estimación de reservas.
- f. Estudio de mercado que incluya los costos por impuestos aplicables.
- g. Proyecto de producción a corto y largo plazo.
- h. Diseño de explotación que incluya plan de cierre y abandono, que garantice la reparación integral de los ecosistemas afectados por la actividad.
- i. Evaluación de alternativas de transporte.
- j. Análisis del tipo de material y su calidad otorgado por, un laboratorio certificado por la autoridad competente.
- k. Diseño vial respecto del acceso y salida del área minera.
- l. Selección de equipo y maquinaria a emplearse.
- m. Requerimiento de mano de obra profesional y no profesional.
- n. Autorización de la autoridad competente para uso y aprovechamiento de agua.
- o. Requerimiento y disponibilidad de energía y costo;
- p. Detalle de Infraestructura y facilidades en planos correspondientes;
- q. Reglamento Interno de salud ocupacional y seguridad minera;
- r. Análisis de factibilidad técnica-económica;
- s. Copias certificadas de los contratos suscritos sean estos de operación minera, cesión de derecho preferente o autorización para explotación.
- t. Nombre del asesor técnico: geólogo, ingeniero geólogo o ingeniero de minas del peticionario y referencia a su título profesional;
- u. A las solicitudes bajo la modalidad de condominio, cooperativas y asociaciones se acompañar a la escritura pública que acredite la designación de procurador común;
- v. Comprobante de pago por derecho de trámite administrativo;
- w. Designación de lugar donde habrá de notificarse al solicitante; y,
- x. Firmas del peticionario o su representante o apoderado, según corresponda, y de su asesor técnico.

Las solicitudes para el otorgamiento de la autorización metropolitana para explotación de minería artesanal serán los arriba indicados, con excepción de los señalados en los literales d), e), k), o) y r), por tratarse de actividades excepcionales y de sustento.

Art. 2811.- Inobservancia de requisitos y rectificaciones.- Las solicitudes que no contengan, los requisitos señalados, no se admitirán a trámite y, consecuentemente, no serán procesadas en el sistema administrativo y catastral informático minero.

Presentada la solicitud y atendidos que fueren sus requisitos, la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio remitirá a la unidad de áridos y pétreos, para que dentro del término de 15 días proceda con el análisis de la solicitud y emisión de un informe técnico. En caso de formularse observaciones sobre los documentos presentados la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, ordenara completar y/o aclarar la misma, concediéndose al peticionario el término de 20 días para el efecto. De no hacerlo así, se entenderá que el peticionario ha desistido de su solicitud, y se dispondrá el archivo de la misma y la devolución de la documentación

Con la documentación clara y completa y con el informe técnico de la unidad de áridos y pétreos, la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, en el término de 30 días deberá emitir el pronunciamiento para el otorgamiento para la Autorización Metropolitana para la Explotación de Materiales Áridos y Pétreos, previa aprobación de la Mesa Técnica.

Art. 2812.- De la Mesa Técnica.- La Mesa Técnica estará conformada por los delegados de la siguientes entidades municipales: autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, quien la presidirá; la autoridad administrativa metropolitana a cargo de la movilidad; la autoridad administrativa metropolitana a cargo de la seguridad y riesgos; la autoridad administrativa metropolitana a cargo del ambiente; y otras que a criterio de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio considerare necesario su pronunciamiento.

La Mesa Técnica se reunirá previa convocatoria de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, conforme al reglamento de funcionamiento de dicha Mesa. En el día y hora señalados para la reunión ésta se iniciará con la presencia de la mitad más uno de los asistentes, quienes revisarán el informe técnico y la documentación entregada por el titular minero y emitirán el informe respectivo que constará en la correspondiente Acta. El funcionamiento de la Mesa Técnica se regulará mediante resolución de la misma.

Art. 2813.- Otorgamiento de la Autorización Metropolitana para la explotación de áridos y pétreos.- En base al informe de la Mesa Técnica, la autoridad administrativa a cargo del territorio emitirá la resolución que otorgue o niegue la correspondiente Autorización Metropolitana para Explotación de Materiales Áridos y Pétreos.

En la resolución de autorización metropolitana para la explotación de materiales áridos y pétreos se dispondrá la notificación al solicitante a fin de que efectúe el pago de la tasa por servicios administrativos de inscripción, dentro del término de 30 días contados a partir de la notificación de la Resolución, hecho lo cual, el beneficiario deberá presentar a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, la resolución protocolizada para su inscripción en el Registro de Áridos y Pétreos.

La no inscripción en el Registro de Áridos y Pétreos, imputable al peticionario, por falta de pago de la tasa por servicios administrativos de inscripción, dentro del término de 30 días a partir de la notificación de la Autorización Metropolitana para la explotación de Áridos y Pétreos, previsto en el presente Título, determinará su invalidez de pleno derecho.

En todos los casos del otorgamiento de títulos de concesiones mineras o permisos de minería artesanal, la no inscripción de los mismos en el Registro de Áridos y Pétreos, imputable al peticionario, por falta de pago de la tasa por servicios administrativos de inscripción, dentro del término previsto en este Título, determinara su invalidez de pleno derecho y el consecuente archivo del expediente así como la eliminación de la graficación catastral, sin necesidad de tramite ni requisito adicional de ninguna naturaleza.

Art. 2814.- Notificación de inicio de explotación.- Una vez que el titular minero o el titular de un permiso artesanal, haya obtenido la Autorización Metropolitana para la explotación de Áridos y Pétreos, deberá notificar a la autoridad administrativa a cargo del territorio el inicio de la explotación.

Con la notificación de Inicio de Explotación el titular minero deberá obtener en la administración zonal que le corresponda la Licencia Única para Actividades Económicas LUAE de conformidad con la normativa correspondiente.

SECCIÓN IV

OTRAS CONSIDERACIONES DE LOS DERECHOS MINEROS Y AUTORIZACIONES METROPOLITANAS PARA LA EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS

Art. 2815.- Tasa de servicios administrativos para trámite de otorgamiento de derechos mineros y obtención de la Autorización Metropolitana para Explotación de Áridos y Pétreos.- Los interesados que pretendan solicitar un derecho minero para la explotación de materiales áridos y pétreos, y posteriormente soliciten la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, pagarán por una sola vez y por cada solicitud, cinco (5) remuneraciones básicas unificadas por concepto de tasa de servicios administrativos para otorgamiento. El valor cancelado no será reembolsable y deberá ser depositado en la cuenta del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

No se aceptará a trámite solicitud alguna a la que no se hubiere anexado el respectivo comprobante de pago. Los costos restantes que demanden los demás actos administrativos de rigor, correrán a cargo del solicitante de la Autorización Metropolitana.

Para la renovación de la Autorización Metropolitana antes señalada pagarán por concepto de tasa de servicios administrativos para otorgamiento y por cada solicitud dos (2) remuneraciones básicas unificadas.

Art. 2816.- Plazos de vigencia y renovación de los derechos mineros y de la Autorización Metropolitana para Explotación de Áridos y Pétreos.- El plazo de vigencia de los derechos mineros para la explotación de materiales áridos y pétreos tendrá una duración de hasta 25 años y el plazo de vigencia de los permisos artesanales tendrán una duración de 10 años, estos derechos podrán ser renovados por períodos iguales, siempre y cuando exista petición escrita del concesionario minero dirigida a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.

La Autorización Metropolitana para explotación de Áridos y Pétreos tendrá un plazo de duración de 3 tres años, que podrá ser renovada por períodos iguales, siempre y cuando el beneficiario hubiere presentado antes del vencimiento de la Autorización, una petición escrita ante la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio y se encuentre vigente el derecho minero. Esta solicitud deberá cumplir con los requisitos y el procedimiento establecido en el presente Título para el otorgamiento incluido el pago de la correspondiente tasa de servicios administrativos para otorgamiento.

Art. 2817.- Protocolización y registro de las resoluciones de otorgamiento de derechos mineros de áridos y pétreos y de la Autorización Metropolitana.- Las resoluciones de otorgamiento de derechos mineros de materiales áridos y pétreos, y la

Autorización Metropolitana de Explotación de Áridos y Pétreos, deberán protocolizarse en una de las notarías públicas del país, e inscribirse dentro del término de treinta días a partir de su otorgamiento en el Registro Minero de la autoridad metropolitana, previo el pago de una Remuneración Básica Unificada (1 RBU) por concepto de tasa de servicios administrativos de inscripción. El pago de la tasa de servicios administrativo de inscripción deberá ser depositado en la cuenta del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. La falta de inscripción o la inscripción hecha fuera de término, ocasionará la invalidez de la Resolución.

La Autoridad Metropolitana de Áridos y Pétreos deberá informar mensualmente al Ministerio Sectorial y a la Agencia de Regulación y Control Minero, el registro actualizado de los derechos mineros y Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos inscritas en el Registro de áridos y pétreos a su cargo.

Art. 2818.- Unidad de medida y dimensión.- Para fines de aplicación del presente Título a, la unidad de medida para el otorgamiento de derechos mineros de materiales áridos y pétreos, y de la Autorización Metropolitana para explotación de Áridos y Pétreos, se denominará "hectárea minera". Esta unidad de medida corresponde planimétricamente a un cuadrado de cien metros por lado de la superficie del suelo, medido y orientado de acuerdo con el sistema de coordenadas UTM de la Proyección Transversa Mercator, en uso para la Carta Topográfica Nacional.

Se exceptúa de estas reglas, cuando el derecho minero y la Autorización Metropolitana colinda con áreas protegidas y/o con terrenos de otros propietarios y/o ríos, lagos y lagunas en cuyo caso se tendrá como límite del derecho minero y de la Autorización Metropolitana, la línea de frontera con otro cantón, o los linderos de las áreas protegidas y/o de las propiedades colindantes y/o ríos, lagos y lagunas, según sea el caso.

La dimensión o área de los derechos mineros para explotación de materiales áridos y pétreos, serán aquellas que establezca el régimen minero de concesión minera o permiso de minería artesanal en el que se encuentre, de conformidad con lo establecido en la Ley de Minería y sus reglamentos.

La dimensión o área de la Autorización Metropolitana para la explotación de áridos y pétreos será las que señale la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio de conformidad con el uso de suelo.

Art. 2819.- Patente de conservación para concesión.- En base a lo dispuesto en la norma nacional, el beneficiario de un derecho minero y de una Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, pagará en el mes de marzo de cada año una patente municipal minera por cada hectárea o fracción de hectárea; equivalente al diez (10) por ciento de una remuneración básica unificada. No se otorgará prórroga para el pago de esta patente.

El primer pago de esta patente se efectuará dentro del término de treinta días, contados a partir de la fecha del otorgamiento del derecho minero; y, el monto se calculará proporcionalmente desde la fecha del otorgamiento hasta el 31 de diciembre del año calendario en curso.

Los beneficiarios de un derecho minero para materiales áridos y pétreos y de la Autorización Metropolitana, que obtuvieron una concesión minera para materiales de construcción y que se calificaron bajo el régimen especial de pequeña minería y los titulares de permisos artesanales, pagarán una patente de conservación para concesión equivalente al dos (2) por ciento de la remuneración mensual unificada, por hectárea o fracción de hectárea.

Los beneficiarios de la Autorización Metropolitana que obtuvieron permisos artesanales para materiales de construcción pagarán una patente de conservación para concesión por el permiso en la misma forma que los beneficiarios de un derecho minero bajo el régimen especial de pequeña minería.

Art. 2820.- Informes auditados de producción.- A partir del otorgamiento del derecho minero y la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, los beneficiarios deberán presentar ante la unidad de áridos y pétreos, los informes de producción auditados en donde se presente de forma detallada y pormenorizada su producción, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Minería y sus reglamentos vigentes a la fecha de entrega de dichos Informes.

Art. 2821.- De los regímenes aplicables y cambio de modalidad.- El otorgamiento de derechos mineros para la explotación de materiales áridos y pétreos, así como el cambio de modalidad de estos se sujetará a lo establecido en el Ley de Minería y en el Reglamento del Régimen Especial de Pequeña Minería y Minería artesanal en cuanto a volúmenes y dimensión. Todo trámite relacionado con la calificación del régimen y el cambio de modalidad, a solicitud del titular o de oficio, será de competencia de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio. Las solicitudes para establecer el régimen aplicable así como para el cambio de modalidad deberán pagar la tasa de servicios administrativos para otorgamiento por una sola vez, cinco (5) remuneraciones básicas unificadas.

En el evento de que en el área materia del título de la concesión minera de explotación de materiales áridos y pétreos en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito, como resultado de las labores mineras se efectuare la explotación de otras substancias minerales no metálicas o metálicas, los concesionarios o contratistas están obligados a informar en forma inmediata del particular a la Autoridad Metropolitana a cargo del Territorio y a la Agencia de Regulación y Control Minero a fin de que ésta última proceda a realizar las acciones legales y administrativas que el caso amerite en coordinación con la Autoridad Metropolitana a cargo del territorio.

A su vez, en el caso de que el Ministerio Sectorial hubiere otorgado concesiones mineras respecto de minerales metálicos o no metálicos ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito, y como resultado de las labores mineras, se hubiere encontrado en dichas concesiones; materiales áridos y pétreos en lechos de ríos, lagos, lagunas y canteras, los titulares de las mismas o los contratistas estarán obligados a informar del particular al Ministerio Sectorial, a la Agencia de Regulación y Control Minero y a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, a fin de que se proceda a realizar las

acciones legales y administrativas para la reforma del título de la concesión y al cambio de la modalidad concesional, mismas que, de ser pertinentes, determinarán el cambio, ampliación o traslado de la competencia sobre el control de la explotación de materiales áridos y pétreos al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

En todos aquellos casos, dentro del Distrito Metropolitano de Quito, en los que fuere evidente la existencia de materiales áridos y pétreos en los lechos de ríos, lagos, lagunas y canteras y se hubieren otorgado títulos de concesiones respecto de minerales no metálicos, el Ministerio sectorial, con el informe de la Agencia de Regulación y Control Minero y del Instituto Nacional de Investigación Geológico, Minero, Metalúrgico, de oficio, enviará a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio para que proceda, en virtud de su competencia, al cambio de la modalidad concesional así como a la Autorización, regulación y control de la explotación, de ser el caso, a partir de la fecha de inscripción del título en el Registro Minero y sobre la parte pertinente de la concesión.

SECCIÓN V DEL CIERRE DE MINAS Y DE LAS CANTERAS ABANDONADAS Y SU USO

Art. 2822.- Minas y canteras abandonadas.- Constituyen minas y canteras abandonadas aquellas áreas libres sobre las cuales se otorgó un derecho minero y éste se encuentra vencido por cumplimiento de plazo o aquellas áreas donde el titular del derecho minero no haya realizado actividades por más de doce (12) meses consecutivos sin comunicación a la autoridad; y, que estuvieron destinadas a la explotación, carga, cribado, trituración o clasificación de materiales áridos y pétreos y que se encuentran en una paralización evidente. Se exceptúan aquellas canteras suspendidas por disposición de autoridad competente y que cuentan con Autorización Metropolitana para explotación de materiales áridos y pétreos, concesión minera o permiso artesanal para explotación de materiales áridos y pétreos vigente.

Art. 2823.- Declaratoria de abandono.- La Autoridad administrativa a cargo del Territorio previo informe de la unidad de áridos y pétreos, mediante resolución motivada declarará el abandono de la cantera y concederá un plazo al titular minero responsable para la presentación de un plan de cierre y abandono a la Autoridad Ambiental competente para su revisión y aprobación. En la misma resolución se notificarán los incumplimientos ambientales en caso de que hubieren, para su reparación integral o el inicio de las acciones legales a las que hubiere lugar, según sea el caso.

En el evento de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito encontrare concesiones mineras abandonadas que constituyan pasivos ambientales, de conformidad con el artículo 5, literal p) del Libro VI del TULSMA y no sea posible la identificación de sus titulares; comunicará del particular a la Autoridad Ambiental Nacional quien será la encargada de verificar y evaluar los daños y pasivos ambientales e intervenir subsidiariamente en la remediación de estos así como repetir contra el causante en los casos determinados en la normativa aplicable.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá considerar a las canteras declaradas abandonadas como sectores potenciales para servir como escombrera controlada; y por tanto, la entidad encargada de las escombreras, de ser su interés, deberá presentar el Plan de Cierre y obtener la Autorización Administrativa Ambiental para ese fin.

Los predios donde se ubiquen las canteras declaradas abandonadas en el caso de propiedad privada, podrán ser declarados de utilidad pública y expropiación cumpliendo los requisitos y respetando el debido proceso de conformidad con las leyes aplicables.

CAPÍTULO III EXPLOTACIÓN ILEGAL DE MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS

SECCIÓN I DE LA ACTIVIDAD ILEGAL DE LOS MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS

Art. 2824.- Actividad ilegal de materiales áridos y pétreos.- Incurrirán en actividad ilegal de materiales áridos y pétreos quienes se dediquen a, extraer, transportar, cargar, clasificar, triturar comercializar los materiales áridos y pétreos sin contar con un derecho minero reconocido u otorgado por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, ni cuenten con la Autorización Metropolitana para la explotación de áridos y pétreos.

Art. 2825.- Sanciones administrativas a la actividad ilegal de materiales áridos y pétreos.- Corresponde a la Agencia de Regulación y Control Minero o la autoridad del Gobierno Central competente, conforme la Ley de Minería; la aplicación de las sanciones administrativas a que hubiere lugar, a la persona natural o jurídica, o grupos de personas, nacionales o extranjeras, que no cuente con el respectivo derecho minero reconocido u otorgado por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio y por tanto ejerzan actividad ilegal de materiales áridos y pétreos.

Sin perjuicio de lo señalado, la falta de Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, estará sujeta a las sanciones establecidas en el presente Título u otras que fueren aplicables de conformidad con la normativa vigente.

Le corresponde a cualquier autoridad administrativa o de control metropolitana informar a la Agencia de Regulación y Control Minero, o a la autoridad del Gobierno Central competente, sobre presuntas actividades de minería ilegal para que tome conocimiento de la indicada irregularidad e inicie las acciones legales que estime pertinentes.

Las sanciones a las que haya lugar por el cometimiento de infracciones ambientales serán aplicadas conforme lo establece la normativa metropolitana-vigente, sin perjuicio de las acciones civiles y penales que correspondan.

CAPÍTULO IV

DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA AUTORIZACIÓN METROPOLITANA PARA EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS

SECCIÓN I

CONTINUIDAD Y SUSPENSIÓN DE LAS ACTIVIDADES

Art. 2826.- Derechos garantizados en la Autorización Metropolitana para Explotación de Áridos y Pétreos.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, la unidad de áridos y pétreos y la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control, garantizará a los Beneficiarios de la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, la continuidad de las actividades autorizadas.

Art. 2827.- Continuidad de las actividades.- Ninguna autoridad puede ordenar la suspensión de las actividades amparadas por una Autorización Metropolitana para la explotación de áridos y pétreos, salvo en los casos previstos en el artículo siguiente.

Art. 2828.- Suspensión.- Las actividades que se realicen al amparo de una Autorización Metropolitana para la explotación de áridos y pétreos podrán ser suspendidas por la Autoridad Metropolitana de Control, en los siguientes casos:

- a. Por internación a otra Autorización Metropolitana u concesión minera para materiales de construcción;
- b. Cuando así lo exija la protección de la salud y vida de los trabajadores o de las comunidades ubicadas en el perímetro del área donde se realiza la actividad, según lo disponga la autoridad administrativa metropolitana de seguridad y riesgos, en cuyo caso la suspensión solamente podrá durar hasta que hayan cesado la causa o riesgo que la motivó;
- c. Cuando se verifique el incumplimiento a la Autorización Metropolitana para explotación de Áridos y Pétreos o Autorización Administrativa Ambiental o a la Licencia Única de Actividades Económicas por parte de la autoridad competente, o cuando la autoridad ambiental competente haya dispuesto su suspensión;
- d. Por impedir la inspección de las instalaciones u obstaculizar la misma a las instalaciones u operaciones en la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, a los funcionarios debidamente autorizados por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y sus entidades adscritas;
- e. Por no contar con la Autorización Metropolitana que faculte la actividad.
- f. Por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente justificadas.

La disposición de suspensión de actividades de explotación de los materiales áridos y pétreos será ordenada exclusivamente por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control, mediante resolución motivada.

La suspensión deberá guardar proporcionalidad y razonabilidad con la falta alegada, y deberá ordenarse de forma excepcional, sin violentar el interés público comprometido en la continuidad de los trabajos, y únicamente estará vigente hasta cuando se subsane la causa que la motivó; la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control, previa inspección levantará la suspensión de oficio o a pedido de las Autoridades que solicitaron la suspensión.

SECCIÓN II

DE LAS INVASIONES Y DEL AMPARO ADMINISTRATIVO

Art. 2829.- Sanción a invasores.- Los que con el propósito de obtener provecho personal o de terceros, individual o colectivamente, invadan las áreas donde se han otorgado derechos mineros para la explotación de materiales áridos y pétreos y la correspondiente Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, atentando contra los derechos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y/o de los Beneficiarios de las Autorizaciones Metropolitanas, previa resolución motivada, serán desalojados por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control con el apoyo de la fuerza pública nacional o metropolitana, sancionados con una multa de doscientos (200) remuneraciones básicas unificadas, el retiro de herramientas, equipos y producción obtenida, sin perjuicio de las acciones penales a que hubiere lugar.

Art. 2830.- Amparo administrativo.- La Autoridad Metropolitana a cargo de Territorio, otorgará amparo administrativo a los beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de materiales áridos y pétreos, ante denuncias de internación, despojo, invasión o cualquier otra forma de perturbación que impida el ejercicio de sus actividades, de conformidad con lo establecido en la Ley de Minería y sus reglamentos como norma supletoria.

Art. 2831.- Deberes de colaboración.- El Cuerpo de Agentes de Control Metropolitano de Quito y la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control tiene el deber de colaboración con la unidad de áridos y pétreos para la adecuada ejecución del amparo administrativo.

Art. 2832.- Potestad de ejecución.- El funcionario responsable de la unidad de áridos y pétreos adoptará las medidas que fueren necesarias para el cumplimiento de sus actos, pudiendo inclusive solicitar el auxilio de la fuerza pública. Podrá también ejecutar en forma subsidiaria los actos que el obligado no hubiere cumplido a costa de éste. En este evento, se recuperarán los valores invertidos por la vía coactiva, de conformidad con los procedimientos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.

CAPÍTULO V

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE DERECHOS MINEROS Y BENEFICIARIOS DE LA AUTORIZACIÓN METROPOLITANA PARA LA EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS

SECCIÓN I

DE LAS OBLIGACIONES EN GENERAL

Art. 2833.- Obligaciones.- La autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio a través de la unidad de áridos y pétreos y de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control, controlarán en forma general y técnica que las actividades que se desarrollen al amparo de los derechos mineros de materiales áridos y pétreos y de la Autorización Metropolitana para la explotación de Áridos y Pétreos, cumplan las disposiciones del presente Título y leyes aplicables en lo referente a obligaciones laborales, de seguridad e higiene, prohibición del trabajo infantil, resarcimiento de daños y perjuicios, colocación, conservación y alteración de hitos demarcatorios, mantenimiento y acceso a registros e instalaciones, empleo de personal nacional, capacitación de personal, apoyo al empleo local, protección ambiental, conservación de flora y fauna, protección del ecosistema, cierre de minas, pago de tasas, patentes, regalías; calidad de los materiales áridos y pétreos.

Art. 2834.- Obligaciones laborales.- Las obligaciones de orden laboral contraídas por los Beneficiarios de derechos mineros para la explotación de materiales áridos y pétreos y de la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos con sus trabajadores, serán de su exclusiva responsabilidad y de ninguna manera se harán extensivas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Los trabajadores vinculados a la explotación de áridos y pétreos recibirán el porcentaje de utilidades de conformidad con lo establecido en la Ley de Minería y sus reglamentos.

Art. 2835.- Seguridad, salud e higiene ocupacional.- Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos tienen la obligación de preservar la salud mental y física y la vida de su personal técnico y de sus trabajadores, aplicando las normas de seguridad e higiene previstas en las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes, dotándoles de servicios de salud y atención permanente, además, de condiciones higiénicas y cómodas en las instalaciones y campamentos.

Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos están obligados a tener aprobado y en vigencia un Reglamento de Seguridad y Salud Ocupacional y el Reglamento Interno de Trabajo, sujetándose a las disposiciones del Reglamento de Seguridad Minera y demás Reglamentos pertinentes que para el efecto dictaren las autoridades mineras del Gobierno Central.

Art. 2836.- Prohibición de trabajo infantil.- Se prohíbe el trabajo de niños, niñas o adolescentes a cualquier título en toda actividad de explotación de áridos y pétreos, de conformidad a lo que establece el numeral 2 del artículo 46 de la Constitución de la República, su incumplimiento será sancionado de conformidad con lo establecido en la Ley de Minería y sus reglamentos; la reincidencia en el cometimiento de esta infracción será causal de caducidad del derecho minero de materiales áridos y pétreos y consecuentemente la Autorización Metropolitana, sin perjuicio de las acciones que adopte el Ministerio Sectorial y demás organismos de protección de niños, niñas y adolescentes.

Art. 2837.- Resarcimiento de daños y perjuicios.- Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos, están obligados a ejecutar sus labores con métodos y técnicas que minimicen los daños al recurso suelo, al ambiente, al patrimonio natural y cultural, a concesiones mineras y permisos de minería artesanal colindantes, a terceros y, se verán obligados, a compensar, indemnizar y/o reparar cualquier daño o perjuicio que causen durante la realización de sus actividades de explotación de materiales áridos y pétreos.

La inobservancia de los métodos y técnicas a que se refiere el inciso anterior se considerará como causal de suspensión de las actividades; además de las sanciones administrativas correspondientes.

Art. 2838.- Colocación y conservación de hitos demarcatorios.- Los beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos tienen la obligación de colocar y conservar los hitos demarcatorios, bajo sanción de multa de 20 remuneraciones básicas unificadas y caducidad del derecho minero.

Art. 2839.- Alteración de hitos demarcatorios.- Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de los mismos no deben alterar o trasladar los hitos demarcatorios de los límites de sus Autorizaciones, so pena de sanción a pagar una multa de 20 remuneraciones básicas unificadas, sin perjuicio de las acciones penales a que hubiere lugar. La misma sanción se impondrá a quienes derriben, alteren o trasladen hitos demarcatorios de Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos.

La reincidencia en la alteración o traslado de hitos demarcatorios de los límites de sus Autorizaciones, tendrá como sanción pagar una multa de 100 remuneraciones básicas unificadas y de inicio del proceso de caducidad del derecho y revocatoria de la autorización metropolitana.

Art. 2840.- Mantenimiento y acceso a registros.- Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos se encuentran obligados a:

- a. Mantener registros contables, financieros, técnicos, de empleo, datos estadísticos de producción, de avance de trabajo, consumo de materiales, energía, agua y otros que reflejen adecuadamente el desarrollo de sus operaciones; y,
- b. Facilitar el acceso de funcionarios debidamente autorizados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a los libros y registros referidos en el literal anterior, a efecto de evaluar las actividades realizadas.

Art. 2841.- Inspección de instalaciones.- Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos están obligados a permitir la inspección de sus instalaciones u operaciones, a los funcionarios debidamente autorizados por parte del Municipio del Distrito Metropolitano

de Quito y sus entidades adscritas vinculadas a la regularización y control de áridos y pétreos. Dichas inspecciones no podrán interferir en ningún caso el normal desarrollo de los trabajos mineros. De no permitir la inspección u obstaculizar la misma, la persona que ejerza las funciones competentes, deberá informar a la autoridad administrativa metropolitana de control, la cual, una vez verificado los hechos podrá suspender las actividades mineras para que se lleve a efecto la inspección.

Art. 2842.- Empleo de personal nacional.- Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos están obligados a emplear personal ecuatoriano en una proporción no menor del 80% para el desarrollo de sus operaciones, conforme lo establece la Ley de Minería. Del porcentaje restante se preferirá al personal técnico especializado ecuatoriano, de no existir se contratará personal extranjero, el cual deberá cumplir con la legislación ecuatoriana vigente.

Art. 2843.- Capacitación de personal.- Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos están obligados a mantener procesos y programas permanentes de entrenamiento y capacitación para su personal a todo nivel. Dichos programas deben ser comunicados periódicamente a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio y demás entidades requirentes.

Art. 2844.- Apoyo al empleo local y formación de técnicos y profesionales.- Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos preferentemente contratarán trabajadores residentes en las localidades y zonas aledañas a sus actividades y mantendrán una política de recursos humanos y bienestar social que integren a las familias de los trabajadores.

Asimismo, en coordinación con la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio y demás entidades requirentes, los beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de materiales áridos y pétreos acogerán en sus actividades a estudiantes de tercer nivel de educación en carreras afines al manejo y gestión de los recursos naturales no renovables para que realicen prácticas y pasantías profesionales y pre profesionales, proporcionándoles las facilidades que fueren necesarias.

Y todas aquellas obligaciones establecidas en la normativa y el presente Título.

SECCIÓN II

DE LAS OBLIGACIONES RESPECTO DE LA CALIDAD DE LOS MATERIALES

Art. 2845.- De los análisis de la calidad.- Los beneficiarios de las Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos, tienen la obligación de presentar anualmente los resultados de los análisis y ensayos de calidad a los materiales áridos y pétreos destinados a la comercialización o elaboración de sus productos finales, en laboratorios especializados para realizar este tipo de análisis.

Sin perjuicio de otros análisis, se realizarán como mínimo los siguientes:

- Composición Granulometría (Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 696).
- Densidad Aparente (Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 836).
- Presencia de Materiales Finos (Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 697).
- Normas técnicas para Áridos utilizados en la elaboración de Hormigones (Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 694).
- Resistencia a la Compresión Simple.
- Resistencia a la abrasión (Requisito Norma INEN menor que 50%).
- Impurezas orgánicas (Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 855).
- Desgaste a los Sulfatos (Requisito Norma INEN menor que 12%).

Dichos análisis de calidad de los materiales también deberán realizarse y presentarse a la autoridad metropolitana cuando se evidencie cambio geológico en el material que se está explotando o a petición de la autoridad.

Art. 2846.- De los resultados.- Los resultados de los análisis y ensayos realizados a los materiales de cada Autorización Metropolitana deberán ser exhibidos de forma obligatoria en pancartas o letreros ubicados en lugares visibles del área, para asegurar que los compradores o usuarios de dichos materiales tengan la información exacta de la calidad de los materiales que se comercializan o que se utilizan en la elaboración de los productos que se ofertan.

La autoridad administrativa metropolitana a cargo las competencias de regulación, autorización y control de la explotación de materiales áridos y pétreos exhibirá, en un sitio de acceso público permanente, los resultados de los análisis y ensayos de materiales de los beneficiarios de autorizaciones.

SECCIÓN III

DE LAS OBLIGACIONES AMBIENTALES

Art. 2847.- Obligaciones generales.- Toda acción relacionada a la gestión ambiental para la explotación de materiales áridos y pétreos deberá planificarse y ejecutarse sobre la base de los principios de sustentabilidad, equidad, consentimiento informado previo, representatividad validada, coordinación, precaución, prevención, mitigación, y remediación de impactos negativos, solidaridad, corresponsabilidad, cooperación, reciclaje y reutilización de residuos, conservación de recursos en general, minimización de residuos, uso de tecnologías más limpias, tecnologías alternativas ambientalmente responsables y respeto a los derechos colectivos y a las culturas y prácticas tradicionales y posesiones ancestrales. Igualmente deberán considerarse los impactos ambientales de cualquier producto, industrializados o no, durante su ciclo de vida.

Art. 2848.- Protección ambiental.- Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos deberán acatar en el ejercicio de sus actividades las normas, procedimientos, procesos y subprocesos, para prevenir, controlar, mitigar, rehabilitar, remediar y compensar los efectos que las actividades de explotación de áridos y pétreos puedan tener sobre el ambiente y hacia las personas o comunidades que habitan en el área de influencia del proyecto.

Art. 2849.- Autorización Administrativa Ambiental.- Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de Autorizaciones Metropolitanas para la explotación de Áridos y Pétreos, previo al inicio de cualquiera de sus actividades relacionadas, deberán contar con la Autorización Administrativa Ambiental correspondiente conferida por la Autoridad Ambiental competente, a efectos de regularizar, prevenir, mitigar, controlar y reparar los impactos ambientales y sociales derivados de sus actividades, para lo cual se sujetarán a la normativa ambiental aplicable.

Art. 2850.- Responsabilidad.- Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de Autorizaciones Metropolitanas para la explotación de áridos y pétreos serán responsables civil, penal y administrativamente por las actividades y operaciones que ejecuten ante las autoridades competentes y los ciudadanos en general, por lo tanto, será de su directa y exclusiva responsabilidad la aplicación y cumplimiento de la normativa ambiental aplicable y en particular de las medidas de prevención, mitigación, compensación, seguimiento, control, remediación, reparación, cierres parciales, totales y abandonos, sin perjuicio de la responsabilidad que solidariamente puedan tener sus contratistas.

Se establece además la responsabilidad señalada a los contratistas o asociados del titular. Por lo tanto, si la actividad observada es ejecutada por contratistas o asociados del titular o beneficiario, la responsabilidad por la acción observada recae solidariamente entre estos y el titular y/o el beneficiario.

Art. 2851.- Del establecimiento de la cobertura por riesgos ambientales.- La regularización ambiental para los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos, comprenderá entre otras condiciones establecidas en la normativa ambiental aplicable, el establecimiento de una póliza o garantía de fiel cumplimiento del plan de manejo ambiental, equivalente al 100% del costo del mismo, para enfrentar posibles incumplimientos al plan de manejo ambiental, relacionadas con la ejecución del proyecto licenciado.

No se exigirá esta garantía o póliza cuando los ejecutores del proyecto, obra actividad sean entidades del sector público o empresas cuyo capital suscrito pertenezca, por lo menos a las dos terceras partes a entidades de derecho público o de derecho privado con finalidad social o pública.

Sin embargo, la entidad ejecutora responderá administrativa, civilmente y penalmente por el cabal y oportuno cumplimiento del plan de manejo ambiental del proyecto, obra o actividad licenciada y de las contingencias que puedan producir daños ambientales o afectaciones a terceros, de acuerdo a lo establecido en la normativa aplicable.

Art. 2852.- Control de la obligación de revegetación y reforestación.- En el evento de que la explotación de materiales áridos y pétreos requiera de trabajos que obliguen al retiro de la capa vegetal y la tala de árboles, los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos, tendrán la obligación de proceder a la revegetación y reforestación de dicha zona, preferentemente con especies nativas, conforme lo establecido en la normativa ambiental y al plan de manejo ambiental. La Autoridad Ambiental competente controlará el cumplimiento de esta obligación.

Art. 2853.- Transferencia de dominio predios, cesión y transferencia de derechos mineros y Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos.- En caso de que las propiedades donde se ubican los derechos mineros y las Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos sean enajenadas, permutadas o donadas por el propietario del predio y que además es titular o beneficiario de tal Autorización; este podrá ceder y transferir el derecho minero al nuevo propietario; o, renunciar a dicho derecho minero de manera expresa.

El derecho minero es susceptible de cesión y transferencia, sin embargo, la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos es intransferible, así entonces el nuevo propietario y/o beneficiario de la cesión y transferencia del derecho minero, deberá tramitar una nueva Autorización para la ejecución de actividades de explotación de áridos y pétreos.

La solicitud de cesión y transferencia del derecho minero deberá ser autorizada por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, previo informe favorable de la unidad de áridos y pétreos; dicha autorización constituirá habilitante para la escritura de cesión y transferencia de derechos mineros, la cual se inscribirá en el Registro de Áridos y Pétreos a cargo de la unidad de áridos y pétreos. La solicitud de cesión y transferencia de derechos mineros, estará sujeta al pago de la tasa de servicios administrativos de trámite de otorgamiento.

En caso de que existan pasivos ambientales evidentes en el área motivo de la cesión y transferencia de derechos mineros o de la nueva autorización metropolitana para explotación de áridos y pétreos, el ex titular o beneficiario presentará a la autoridad administrativa ambiental competente para la aprobación respectiva, un plan de remediación para rehabilitar, remediar y reparar los pasivos ambientales, en caso de haberlos. Caso contrario, no se otorgará la nueva autorización metropolitana para explotación de áridos y pétreos y el nuevo beneficiario será el responsable de la presentación del plan de remediación ante la autoridad ambiental competente, su incumplimiento será causal de caducidad del derecho minero sin perjuicio de las acciones civiles y penales a las que hubiere lugar.

Art. 2854.- Cierre de minas.- Cuando por agotamiento de las reservas de materiales áridos y pétreos, o por cualquier causa se produzca el cierre de la mina, deberán realizarse adecuadamente las operaciones de desmantelamiento de campamentos, viviendas, maquinarias, equipos, obras de infraestructura, servicios instalados, y otros, de acuerdo a lo establecido en el plan de manejo ambiental y específicamente en el plan de cierre de mina respectivo debidamente

aprobado por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.

El área será reacondicionada de acuerdo a lo establecido en los estudios ambientales presentados y de acuerdo a las condiciones naturales del entorno, contando con la debida aprobación por parte de la autoridad ambiental competente. Asimismo, se podrá adecuar para su uso con otros fines, especialmente culturales o recreativos, sin perjuicio de su uso como escombrera de conformidad con lo establecido en el presente Título, previa coordinación y autorización de las autoridades competentes.

Los titulares y ex titulares o beneficiarios y ex beneficiarios que hubieren producido daños al ambiente, a los sistemas ecológicos, alteraciones o pasivos ambientales, serán responsables de la remediación, compensación y reparación de los daños causados por efecto de sus actividades mineras realizadas antes y después del cierre de operaciones, respectivamente, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y/o penales a las que hubiere lugar. Las responsabilidades por los daños ambientales producidos en el desarrollo del proyecto son imprescriptibles.

Art. 2855.- Vencimiento del plazo o caducidad.- En caso de producirse el vencimiento del plazo o la declaratoria de caducidad del derecho minero y consecuentemente la revocatoria de la Autorización Metropolitana para explotación de Áridos y Pétreos, la responsabilidad del Beneficiario por daños ambientales implicará la obligación de remediación, reparación y restauración de los ecosistemas e indemnización a las personas y comunidades, si hubiere lugar a ello, de conformidad a la normativa ambiental aplicable.

Art. 2856.- Reducción o renuncia de la Autorización Metropolitana para Explotación de Áridos y Pétreos.- El beneficiario deberá informar a la Autoridad Ambiental competente con la reducción o renuncia de la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos para efectos de determinar los pasivos ambientales que quedarán bajo su responsabilidad, los cuales deberán ser remediados conforme a la normativa ambiental aplicable.

Art. 2857.- Normativa aplicable en materia ambiental.- Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos estarán sujetos al cumplimiento de las disposiciones de las ordenanzas expedidas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia ambiental, y a la regulación, seguimiento, control y régimen sancionatorio establecido en las mismas, así como en la normativa ambiental nacional aplicable.

SECCIÓN IV DEL PAGO DE REGALÍAS

Art. 2858.- Regalías a la explotación de áridos y pétreos.- Corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el derecho a recaudar el pago de regalías por parte de los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de Áridos y Pétreos, de conformidad con lo establecido en la Ley de Minería, sus reglamentos, el presente Título y la normativa técnica que dictare para el efecto el Municipio.

Las regalías que deberán pagar los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos, serán pagadas semestralmente en los meses de marzo y septiembre de cada año, y serán las siguientes:

- 3% del costo de producción por volumen explotado, para explotaciones de hasta 500 toneladas métricas por día a cielo abierto en roca dura (cantera); o, hasta 800 metros cúbicos en terrazas aluviales, pequeña minería;
- 4% del costo de producción por volumen explotado, para explotaciones de hasta 1.000 toneladas métricas por día a cielo abierto en roca dura (cantera); o, hasta 1.600 metros cúbicos en terrazas aluviales, mediana minería; y,
- 5% del costo de producción por volumen explotado, para explotaciones mayores que 1.000 toneladas métricas por día a cielo abierto en roca dura (cantera); o, mayores que 1.600 metros cúbicos en terrazas aluviales, gran minería.

Los montos del pago de las regalías deberán estar debidamente justificados con los informes semestrales auditados de producción y se pagarán en forma adicional al pago correspondiente del impuesto a la renta; del porcentaje de utilidades atribuidas al Estado; y, del impuesto al valor agregado determinado en la normativa tributaria vigente a la fecha debida de entrega de los informes.

La evasión del pago de regalías, será causal de caducidad del derecho minero y de la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, sin perjuicio de los efectos civiles y penales a que hubiere lugar.

La explotación de áridos y pétreos que se realice al amparo de un Permiso de Minería Artesanal está exenta del pago de regalías pero no de las tasas por servicios administrativos que se generen por trámites administrativos y otros relacionados con la conservación de los derechos mineros establecidos en el presente Título.

CAPÍTULO VI DE LOS PERMISOS EMERGENTES Y DE LAS SERVIDUMBRES

SECCIÓN I DE LOS PERMISOS EMERGENTES

Art. 2859.- Permisos emergentes a colindantes.- Los beneficiarios de Autorizaciones Metropolitanas para explotación de materiales áridos y pétreos permitirán a los propietarios de los predios vecinos o a los Beneficiarios de Autorizaciones colindantes el ingreso a sus instalaciones y frentes de explotación, en las siguientes circunstancias:

- a. Cuando exista fundado peligro de que los trabajos que se realizan puedan generar algún daño al predio colindante;
- b. Cuando los derrumbes o deterioros en los frentes de explotación y demás instalaciones pudieran ser reparados más fácil y oportunamente desde los frentes de explotación o instalaciones vecinas, o se tuviera que abrir comunicaciones temporales. En todo los casos, los costos correrán por cuenta exclusiva del Beneficiario solicitante del permiso; y,
- c. Cuando exista sospecha de internación.

Si este permiso fuere denegado, el interesado podrá acudir a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio para obtenerlo.

SECCIÓN II DE LAS SERVIDUMBRES

Art. 2860.- Servidumbres.- Desde el momento en que se otorgan derechos mineros de materiales áridos y pétreos así como las Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos; los predios superficiales vecinos colindantes están sujetos a las servidumbres de tránsito que se establecerán de conformidad con la Ley y disposiciones siguientes.

Art. 2861.- Uso de caminos.- Todo camino construido por los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de Áridos y Pétreos podrá ser utilizado por otro titular de derecho minero y Beneficiario de una Autorización Metropolitana para explotación de Áridos y Pétreos; los costos de reparación y mantenimiento del camino se repartirán entre todos los usuarios de manera proporcional.

Art. 2862.- Servidumbres voluntarias y convenios.- Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos procurarán convenir de mutuo acuerdo las servidumbres voluntarias necesarias para facilitar el acceso a sus áreas mineras con los propietarios de los predios colindantes.

Art. 2863.- Servidumbres sobre concesiones mineras colindantes que cuenten con Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos.- Para dar o facilitar acceso a los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de Áridos y Pétreos podrán constituirse servidumbres sobre otros derechos mineros de materiales áridos y pétreos así como de Autorizaciones Metropolitanas para explotación de Áridos y Pétreos.

Art. 2864.- Indemnización por perjuicios.- Las servidumbres se constituyen previa determinación del monto de la indemnización por el perjuicio que se causare al propietario del predio o al titular de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas para explotación de áridos y pétreos del predio sirviente, y no podrá ejercitarse mientras no se consigne previamente el valor de la misma al afectado. La indemnización comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

Art. 2865.- Constitución, extinción y gastos de servidumbres.- La constitución de la servidumbre sobre predios, Autorizaciones Metropolitanas para explotación de Áridos y Pétreos o concesiones mineras se otorgará mediante escritura pública cuando es voluntaria y con acuerdo mutuo que deberá ser inscrita en el Registro de Áridos y Pétreos así como en el Registro de la Propiedad. En caso de que la servidumbre sea ordenada por resolución de la autoridad metropolitana a cargo del territorio se protocolizará en cualquiera de las notarías públicas del país y también deberá inscribirse en el Registro Minero Nacional.

Estas servidumbres se extinguen con el derecho minero y consecuentemente con las Autorizaciones Metropolitanas para Explotación de Áridos y Pétreos y no pueden aprovecharse con fines distintos de aquellos propios de la respectiva Autorización.

Los gastos que demande la constitución de estas servidumbres serán de cuenta exclusiva del beneficiario de la servidumbre.

CAPÍTULO VII DE LA EXTINCIÓN DE LAS AUTORIZACIONES METROPOLITANAS PARA EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS Y DE LA CADUCIDAD DE DERECHOS MINEROS

SECCIÓN I DEL VENCIMIENTO DE PLAZO DE VIGENCIA Y CADUCIDAD DE LOS DERECHOS MINEROS PARA MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS Y DE LA AUTORIZACIÓN METROPOLITANA PARA EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS

Art. 2866.- Vencimiento del plazo.- Los derechos mineros para la explotación de materiales de áridos y pétreos se extinguen por la expiración del plazo otorgado o el de su prórroga. La autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio ordenará la cancelación en los respectivos registros y eliminación de la graficación en la base de datos alfa numérica a una vez cumplido el plazo de vigencia de un derecho minero o en el caso de que el titular no haya solicitado la renovación respectiva.

Vencido el plazo del derecho minero no podrá obtenerse o renovarse la Autorización Metropolitana para Explotación de Áridos y Pétreos.

Art. 2867.- Caducidad de los derechos mineros.- La autoridad administrativa metropolitana a cargo de territorio, en ejercicio de su jurisdicción y competencia podrá declarar la caducidad de los derechos mineros en el caso que sus titulares hayan incurrido en la causales de caducidad establecidas en la Ley de Minería y sus reglamentos vigentes a la fecha de la

declaratoria.

En todo procedimiento de declaración de caducidad se asegurará el derecho al debido proceso que incluye las garantías básicas consagradas en la Constitución de la República del Ecuador. El proceso de declaración de caducidad podrá iniciarse de oficio por la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, por denuncia de un tercero debidamente fundamentada e investigada por dicha Autoridad o a petición de otras instituciones que tengan relación con la actividad minera.

El informe técnico sobre los fundamentos de hecho para el sustento de la declaración de caducidad, será realizado por la unidad de áridos y pétreos.

El procedimiento administrativo que deberá aplicar la autoridad administrativa metropolitana de territorio será el contemplado en la Ley de Minería y sus reglamentos.

El Beneficiario podrá interponer las acciones y recursos previstos en el Código Orgánico Administrativo, sin perjuicio de las acciones legales y constitucionales a las que hubiere lugar.

Art. 2868.- Efectos de la caducidad.- La declaratoria de caducidad del derecho minero en firme, producirá la revocatoria de la Autorización Metropolitana para Explotación de Áridos y Pétreos, sin derecho a pago ni compensación de ninguna naturaleza al ex beneficiario.

La responsabilidad del Beneficiario por daños ambientales implica la obligación de remediación y reparación de los ecosistemas e indemnización a las personas y comunidades, si hubiere lugar a ello, de conformidad a la normativa ambiental aplicable.

Art. 2869.- Inhabilidad para solicitar la Autorización Metropolitana para Explotación de Áridos y Pétreos.- Las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras que no mantienen un derecho minero vigente no podrán obtener una Autorización metropolitana para explotación de materiales áridos y pétreos.

Así mismo, los que hubieren perdido su calidad de Beneficiario de Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos debido al incumplimiento de una o más obligaciones derivadas de la Autorización Metropolitana, no podrán volver a obtener un derecho minero de materiales áridos y pétreos ni Autorización Metropolitana dentro de la jurisdicción del Distrito Metropolitano de Quito, en el plazo de tres años desde que se haya ejecutoriado el correspondiente acto administrativo de caducidad de dicha Autorización Metropolitana.

SECCIÓN II DE LA REDUCCIÓN Y RENUNCIA DEL DERECHO MINERO Y DE LA AUTORIZACIÓN METROPOLITANA PARA EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS

Art. 2870.- Facultad de los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos y beneficiarios de autorizaciones metropolitanas.- En cualquier tiempo durante la vigencia del derecho minero de materiales áridos y pétreos y de una Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos, sus Beneficiarios podrán reducirlas o renunciar totalmente a ellas, siempre y cuando dichas renunciaciones o reducciones no afecten derechos de terceros, mediante solicitud ante la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio.

La renuncia da lugar a la cancelación de la inscripción del derecho minero de materiales áridos y pétreos, de la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos en el Registro Minero Nacional y la eliminación de la graficación en la base de datos alfa numérica.

En el caso de reducción, se procederá a marginar en el Registro Minero Nacional y graficar en la base de datos alfa numérica el área que subsiste a favor del titular del derecho minero y beneficiario de la Autorización Metropolitana.

El beneficiario deberá informar a la Autoridad Ambiental competente con la reducción o renuncia de la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos para efectos de determinar los pasivos ambientales que serán de su responsabilidad, los cuales deberán ser remediados conforme a la normativa ambiental aplicable.

SECCIÓN III DE LA NULIDAD DE LOS DERECHOS MINEROS Y DE LAS AUTORIZACIONES METROPOLITANAS PARA EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS

Art. 2871.- Nulidad de los derechos mineros y de la Autorización Metropolitana.- Serán nulos los derechos mineros de materiales áridos y pétreos y de las Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos otorgadas en contravención a las disposiciones del presente Título y la normativa nacional aplicable. También será nulo el derecho minero de materiales áridos y pétreos y de la Autorización Metropolitana superpuesta a otra autorización legalmente otorgada e inscrita en el Registro Minero Nacional.

Art. 2872.- Declaratoria de nulidad.- Es de competencia de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio conocer y resolver la nulidad de un derecho minero de materiales áridos y pétreos y de la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos de oficio o por denuncia de terceros perjudicados.

Art. 2873.- Derecho de propiedad sobre bienes.- El extitular de derecho minero y Beneficiario de la Autorización no pierde su derecho de propiedad sobre el predio, ni las edificaciones, maquinarias, instalaciones y demás elementos de trabajo que

se encuentren en el área minera y de la Autorización Metropolitana, los que podrán ser retirados o reutilizados bajo su propio costo.

CAPÍTULO VIII

DE LOS CONTRATOS DE OPERACIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS

SECCIÓN I

DE LAS NORMAS APLICABLES Y DE LOS REQUISITOS DE LOS CONTRATOS

Art. 2874.- Contratos de operación.- Los contratos de operación para la explotación de áridos y pétreos, constituyen acuerdos de voluntades celebrados entre titulares de derechos mineros con operadores mineros o contratistas; que se suscriben para la explotación de materiales áridos y pétreos para pequeña minería o minería artesanal, mismos que incluirán de manera obligatoria, estipulaciones expresas sobre responsabilidad socio ambiental, participación estatal, laboral, tributaria, de seguridad minera y de mediación y arbitraje contempladas en la Ley.

Art. 2875.- Operadores o contratistas.- Son operadores mineros o contratistas, aquellas personas naturales o jurídicas que hubieren celebrado contratos o subcontratos de operación minera, con titulares de derechos mineros. Los contratos de operación para la explotación de áridos y pétreos deberán ser comunicados a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio para su registro e información a la Autoridad Ambiental competente, para fines de seguimiento y control de los contratistas.

Los operadores mineros deberán obtener la correspondiente Autorización Metropolitana para la Explotación de Áridos y Pétreos, cuando no fuesen titulares de derechos mineros.

Art. 2876.- Otros contratos y normas aplicables.- Los contratos establecidos en este capítulo así como todo contrato entre Beneficiarios de un derecho minero de materiales áridos y pétreos y de Autorizaciones Metropolitanas para la explotación de áridos y pétreos o de estos con terceros, relativos a actividades de explotación de áridos y pétreos, se sujetarán a la Ley de Minería, sus reglamentos, al presente Título y a las normas del Código Civil; deberá ser comunicado a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio e inscrito el Registro Nacional Minero en el término de 30 días contados a partir de su suscripción.

SECCIÓN II

DEL DERECHO PREFERENTE Y DE LA COMPRA VENTA DE PREDIOS DONDE SE HAN OTORGADO AUTORIZACIONES METROPOLITANAS PARA EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS

Art. 2877.- Derecho preferente.- El propietario del derecho superficial tendrá derecho preferente para solicitar una concesión minera o permiso artesanal para explotación de materiales áridos y pétreos que coincida con el área de la que este sea propietario. Si el propietario del predio, libre y voluntariamente, mediante instrumento público otorgare autorización para el uso de su predio para una concesión minera o permiso artesanal, esta autorización lleva implícita la renuncia de su derecho preferente para el otorgamiento de una concesión minera o permiso artesanal para la explotación de materiales áridos y pétreos sobre dicho predio y consecuentemente la obtención de una Autorización Metropolitana para Explotación de Áridos y Pétreos.

Art. 2878.- Derechos intransferibles.- Las Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos no son susceptibles de cesión y transferencia ni de transmisibilidad por causa de muerte, sin embargo, las propiedades donde se ubican las Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos podrán libremente enajenarse, permutarse o donarse, en cuyo caso el propietario del predio perderá su derecho a la Autorización Metropolitana para explotación de áridos y pétreos; pudiendo el nuevo propietario solicitar una nueva Autorización Metropolitana para explotar materiales áridos y pétreos siempre y cuando cuente además con el derecho minero.

CAPÍTULO IX

DE LOS PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES A LOS BENEFICIARIOS DE LAS AUTORIZACIONES METROPOLITANAS PARA EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS Y PÉTREOS

SECCIÓN I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2879.- Reclamos y recursos.- Los reclamos y recursos para impugnar los actos administrativos de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del territorio, de la autoridad ambiental competente y de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control, se tramitarán de conformidad a la normativa aplicable. No será necesario agotar la vía administrativa para impugnar por vía judicial.

Art. 2880.- Domicilio, citaciones y notificaciones.- Las autoridades delegadas para ejercer competencia administrativa en materia de autorización, regulación y control de la explotación de materiales áridos y pétreos, correrán traslado a los administrados las providencias y resoluciones que dicten, sean de trámite o definitivas, a la casilla judicial y/o en persona y /o correo electrónico que hayan señalado para el efecto.

SECCIÓN II

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 2881.- Sujetos de control.- Son sujetos de control de la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control para ejercer la potestad sancionadora los operadores de explotaciones de áridos y pétreos en el Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2882.- Multas.- Los responsables de las infracciones serán sancionados por la Autoridad Metropolitana a cargo del Control con una multa de 20 hasta 200 remuneraciones básicas unificadas y la suspensión temporal de sus actividades, según la gravedad de la infracción verificada por los funcionarios de la unidad de áridos y pétreos, y constante en el informe técnico, en el que se ponderará la infracción de acuerdo al siguiente detalle:

Afectaciones e incumplimientos de tipo técnico

Nota: Para leer Cuadro, ver Registro Oficial Suplemento 615 de 21 de noviembre de 2022, página 27.

La autoridad metropolitana a cargo del control, con fundamento en los informes técnicos que contendrán el puntaje total de afectación establecido, (el cual es el resultado de la sumatoria total de una o más afectaciones o incumplimientos), procederá a emitir la resolución sancionatoria, respetando el debido proceso, de acuerdo al siguiente detalle:

Nota: Para leer Cuadro, ver Registro Oficial Suplemento 615 de 21 de noviembre de 2022, página 28.

Cuando el puntaje no supere los 20 puntos, la unidad de áridos y pétreos notificará al regulado la obligación y el tiempo perentorio para corregir las observaciones. Si el regulado no cumpliera con las observaciones del Informe Técnico en el tiempo establecido, se notificará a la autoridad administrativa metropolitana a cargo del control para el procedimiento administrativo sancionador correspondiente.

Cuando el puntaje supere los 60 puntos, además de la sanción pecuniaria se dispondrá la suspensión temporal de las actividades autorizadas para explotación de áridos y pétreos, por el tiempo que dure el incumplimiento.

Art. 2883.- Reincidencia.- Los titulares de derechos mineros de materiales áridos y pétreos así como los Beneficiarios de las Autorizaciones Metropolitanas para explotación de áridos y pétreos, que hayan sido sancionados por incumplimientos de sus obligaciones y reincidieren en el cometimiento de la infracción, serán sancionados con una penalización de 30 puntos a la suma ponderada obtenida.

TÍTULO VII DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE INFORMES SOBRE PARTICIONES JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Art. 2884.- Objeto.- Establecer un procedimiento administrativo en beneficio de la ciudadanía, para la emisión de los informes correspondientes a las particiones de bienes inmuebles, previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.

Art. 2885.- Ámbito.- El presente Título regula todo el procedimiento administrativo sobre las particiones de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito.

CAPÍTULO I DEL PROCEDIMIENTO

Art. 2886.- Iniciativa del trámite.- El trámite en el caso de partición judicial de inmuebles, podrá ser con orden judicial y en el caso de partición extrajudicial, a petición del interesado.

Art. 2887.- Requisitos.- La petición se dirigirá y presentará a la Administración Zonal de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el bien inmueble y deberá ser acompañada de los siguientes requisitos:

- En caso de partición judicial, la orden judicial emitida por el señor Juez o Jueza de la causa especificará el número del predio y la propuesta de partición del bien inmueble, junto con el levantamiento topográfico, con indicación de linderos, superficie, dimensiones y demás datos técnicos.
- En caso de partición extrajudicial, petición escrita por el o los propietarios, en el cual, se especificará el número de predio del bien inmueble objeto de la partición; y, la propuesta de partición del bien inmueble junto con el levantamiento topográfico con indicación de linderos, superficies, dimensiones y demás datos técnicos.
- Copia simple del documento que acredite la existencia legal y de los estatutos en el caso que el solicitante sea una persona jurídica; y,
- Copia simple del nombramiento vigente del representante legal de la entidad pública o privada, emitido por la autoridad competente.

Art. 2888.- Procedimiento para particiones judiciales.- El trámite para la emisión de informe de partición judicial, será el siguiente:

- En el término máximo de cinco (5) días la Administración Zonal competente, previo análisis de la petición y de ser favorable, remitirá el expediente completo que deberá contener los informes técnico y legal establecidos en el presente Capítulo y el proyecto de resolución de Concejo Metropolitano, a la Procuraduría Metropolitana.

En el caso de que los informes sean desfavorables, la Administración Zonal competente, al amparo de los principios de eficiencia y eficacia administrativa, notificará al solicitante la negativa mediante acto administrativo, sin necesidad de que el Concejo Metropolitano se pronuncie al respecto.

2. La Procuraduría Metropolitana en el término máximo de ocho (8) días remitirá su informe legal junto con el expediente completo a la Comisión de Uso de Suelo. En caso de existir observaciones a los informes presentados solicitará a la Administración Zonal competente que estos sean aclarados o rectificadas en el término máximo de cinco (5) días.
3. La Comisión de Uso de Suelo, en uso de sus atribuciones, analizará el expediente completo y emitirá dictamen para que el Concejo Metropolitano se pronuncie al respecto en el término máximo de diez (10) días.
4. El Concejo Metropolitano de Quito, resolverá autorizar o negar la partición judicial o extrajudicial en el término máximo de quince (15) días.

Art. 2889.- Procedimiento para particiones extrajudiciales.- El trámite para la emisión de informe de partición extrajudicial, será el siguiente:

En el término máximo de quince (15) días la Administración Zonal competente, revisará la petición, emitirá los informes técnico y legal correspondientes, y notificará al administrado sin necesidad de que el Concejo Metropolitano se pronuncie al respecto.

El procedimiento definido en este artículo corresponde únicamente a consulta de factibilidad de partición de bienes inmuebles. En el caso de fraccionamiento o subdivisiones de predios, se deberá seguir el trámite de licenciamiento correspondiente en la entidad colaboradora.

Art. 2890.- Solicitud de revisión de informes.- El Administrado solicitará a la Administración Zonal correspondiente la revisión de los informes, en caso de no estar satisfecho con el contenido de los mismos.

SECCIÓN I DEL CONTENIDO DE LOS INFORMES

Art. 2891.- Informes de la Administración Zonal.- La Administración Zonal competente, emitirá un informe unificado que deberá contener lo siguiente:

- a. Informe técnico.- En este informe se detallará los datos técnicos del predio, y de los lotes resultantes de la partición y del área verde de ser del caso, nombres de propietarios que consten en el título de propiedad y contendrá la justificación de la procedencia o factibilidad técnica de partición.
- b. Informe legal.- Este informe deberá contener la base legal y la motivación que justifique el pronunciamiento.

El o la administrador(a) Zonal con base de los informes señalados anteriormente, emitirá informe favorable o desfavorable para la partición del bien inmueble.

Art. 2892.- Informe de Procuraduría Metropolitana.- La Procuraduría Metropolitana, una vez recibido el expediente, elaborará su informe jurídico debidamente motivado que contendrá la constancia de los informes descritos en los artículos precedentes, el proyecto de resolución elaborado por la Administración Zonal competente y, concluirá, conforme el régimen jurídico aplicable, con un criterio favorable o desfavorable.

TÍTULO VIII DE LOS ACCIDENTES GEOGRÁFICOS

Art. 2893.- Objeto.- El presente Título establece los parámetros y definiciones técnicas que permitan categorizar e identificar los distintos tipos de accidentes geográficos que están circunscritos en el Distrito Metropolitano de Quito, como información base para determinar procesos de regulación para la ocupación del suelo (establecimiento de afectaciones), la protección y conservación de los accidentes geográficos y sus entornos en el marco de la normativa vigente; así como, establecer el Comité Técnico Interinstitucional de Accidentes Geográficos del Distrito Metropolitano de Quito para la determinación y regulación de casos excepcionales de atención prioritaria.

Art. 2894.- Ámbito de aplicación.- La normativa establecida en el presente Título será aplicable para la categorización y parametrización de accidentes geográficos como se detallan en los anexos, los retiros relacionados con sus correspondientes áreas de protección, así como la determinación de casos excepcionales de análisis en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito. Los contenidos planteados permitirán regular actividades relacionadas con el uso, aprovechamiento, habilitación y construcción, por parte de todas las entidades naturales y jurídicas, así como de las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2895.- Categorización de accidentes geográficos. Se define la categorización de accidentes geográficos existentes en el Distrito Metropolitano de Quito de conformidad al Catálogo de Objetos Geográficos descrito en el Anexo Técnico a la presente Ordenanza, mismo que se encuentra articulado al Catálogo Nacional de Objetos Geográficos vigente y cuya rectoría radica en el Consejo Nacional de Geoinformática. Cuando el órgano rector modifique la normativa nacional o el catálogo de objetos e implique un ajuste específico de los contenidos del Anexo Técnico de la presente Ordenanza, estos serán actualizados a través de una Resolución por parte del Secretario/a del Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con el fin que la normativa municipal esté acorde con la normativa nacional.

Art. 2896.- Parametrización de las categorías y subcategorías de los accidentes geográficos.- De acuerdo a la categorización expuesta en el artículo precedente, los accidentes geográficos se parametrizan de conformidad a los criterios descritos en el Anexo Técnico adjunto a la presente Ordenanza. Cuando el órgano rector modifique la normativa nacional o el catálogo de objetos e implique un ajuste específico de los contenidos del Anexo Técnico de la presente Ordenanza, estos serán actualizados a través de una Resolución por parte del Secretario/a del Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con el fin que la normativa municipal esté acorde con la normativa nacional.

Art. 2897.- Del resultado y procedimiento de identificación de accidentes geográficos.- El borde superior de quebrada, bordes de taludes, depresiones; y, el límite de la ribera del río; así como otros accidentes geográficos catalogados y certificados por la Dirección Metropolitana de Catastro son los que delimitan la propiedad privada respecto de los bienes de uso público, sea en zonas urbanas o rurales del Distrito Metropolitano de Quito, y siempre que el accidente geográfico, se encuentre descrito como lindero del bien inmuebles en el respectivo título de propiedad.

En el caso de que en una escritura pública conste como lindero el eje, lecho o vértice de quebrada, se tomará en cuenta esta determinación para establecer los límites de un bien inmueble de propiedad privada con respecto de la propiedad municipal. Hay que considerar que cuando los linderos correspondan a accidentes geográficos, éstos siempre tendrán una consideración dinámica y variable en tiempo y espacio.

Para definir cartográficamente los accidentes geográficos dentro del Distrito Metropolitano de Quito, se realizará por el siguiente procedimiento, que será de obligatorio cumplimiento por parte del órgano rector del Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro.

1. Solicitud por parte de los requirentes. A petición de parte, a través de los canales oficiales (virtuales o presenciales), habilitados para el efecto y de conformidad a los requisitos establecidos en los mismos, se formaliza el requerimiento para la emisión y actualización del informe de accidentes geográficos por parte de administrados, entidades públicas, privadas o dependencias municipales. También, los procesos de actualización deberán efectuarse de oficio en el ejercicio de las competencias de la Dirección Metropolitana de Catastro.
2. Identificación de los sectores requeridos para la actualización. Mediante el uso de cartografía básica, se identificará el área requerida para la determinación de accidentes geográficos.
3. Recopilación de insumos. Se deberá disponer de información cartográfica histórica y actualizada, mediante la cual se pueda caracterizar los accidentes geográficos con los parámetros descritos en el presente Código.
4. Digitalización de accidentes geográficos. Se procederá a digitalizar en base al Sistema de Referencia Espacial para el Distrito Metropolitano de Quito (SIRES DMQ), los accidentes geográficos de acuerdo a los objetos categorizados dentro del presente marco normativo mediante el uso de herramientas tecnológicas para gestión de cartografía, aplicando criterios de foto interpretación de la geomorfología, y utilizando las definiciones y parámetros establecidos en el Anexo Técnico de la presente Ordenanza.
5. Inspección en territorio. Si el caso lo amerita, dependiendo de: necesidades institucionales de actualización debidamente solicitadas al órgano rector de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Dirección Metropolitana de Catastro o, por inconformidad de los administrados mismos que solicitarán mediante oficio la ratificación o rectificación del informe de accidentes geográficos; los accidentes geográficos deberán revisarse y actualizarse a través de inspecciones en territorio con el apoyo de técnicas de medición directa como: topografía, posicionamiento satelital (GNSS o GPS); o medición indirecta a través de fotogrametría.
6. Catalogación de accidentes. Se consolidan los objetos cartografiados y categorizados con su respectivo accidente geográfico dentro de una única base de datos geográfica que disponga de los accidentes geográficos registrados de manera integral.
7. Elaboración de informes de accidentes geográficos. Conforme las solicitudes efectuadas por las entidades naturales o jurídicas requirentes, se generará un informe que certifique la existencia de uno o varios accidentes geográficos dentro de un área específica de interés. Este informe será obligatorio dentro de la gestión que realiza el órgano rector de Territorio, Hábitat y Vivienda de Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro.

El procedimiento de certificación de accidentes geográficos establecido desde la recepción de la solicitud hasta la emisión del informe de accidentes geográficos no deberá superar el término de 15 días para su resolución.

Adicionalmente, los resultados cartográficos de los informes de accidentes geográficos se consolidarán y representarán en la base de datos de accidentes geográficos de manera permanente, misma que está sujeta a una actualización y publicación continua para la ciudadanía en las diferentes plataformas tecnológicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, así como también, deberá formar parte de la información técnica que se plasmará en el aplicativo de generación de Informes de Regulación Metropolitana (IRM) vigente.

Por el principio de seguridad jurídica, los bordes de quebradas, taludes y riberas de río que fueron certificados y utilizados para la emisión de los correspondientes actos administrativos de habilitación de suelo y construcción aprobados, no podrán ser modificados, para lo cual las entidades municipales, profesionales técnicos y entidades colaboradoras, se sujetarán a los contenidos y planos aprobados por los entes competentes.

Art. 2898.- Procedimiento para la ratificación o rectificación de los accidentes geográficos determinados.- Los administrados, sean entidades naturales o jurídicas, podrán expresar su inconformidad con la determinación de accidentes geográficos efectuada por el órgano rector de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Dirección Metropolitana de Catastro, para lo cual, deberán sujetarse al siguiente procedimiento:

1. Los administrados podrán solicitar a la Dirección Metropolitana de Catastro a través de los canales (virtuales o presenciales) habilitados para el efecto y de conformidad a los requisitos establecidos en dichos canales, la ratificación o rectificación de los accidentes geográficos identificados en base al procedimiento descrito en el artículo precedente; se realizará una solicitud por parte del administrado en el cual se deberá indicar las discrepancias existentes respecto al accidente o accidentes geográficos identificados y sus correspondientes parámetros de acuerdo a lo prescrito en la presente Ordenanza.
2. La Dirección Metropolitana de Catastro analizará el caso y efectuará una inspección en territorio que permitirá recolectar información objetiva, para lo cual utilizará técnicas de medición directas o indirectas para la correspondiente actualización de los accidentes geográficos identificados con sus correspondientes parámetros.

3. Si existe inconformidad en la definición de un "río" o "quebrada" y que dicha inconformidad se encuentre expresamente manifestada dentro de la solicitud efectuada por el administrado, la Dirección Metropolitana de Catastro solicitará a la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), la correspondiente medición del caudal aforado promedio del tramo en análisis, con al menos 3 mediciones efectuadas en distintos periodos de tiempo. Las mediciones no se realizarán cuando se vean afectadas por elementos anómalos de índole meteorológico (exceso de lluvias o sequías), a fin de generar un valor normal. En este caso, mediante un informe técnico, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) dará a conocer el valor del caudal aforado promedio hacia la Dirección Metropolitana de Catastro.

4. Con los insumos descritos, la Dirección Metropolitana de Catastro emitirá un nuevo informe técnico de accidentes geográficos ratificando o rectificando lo determinado inicialmente, para lo cual sustentará lo dicho con la información de la inspección en territorio e informe de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS), si fuera el caso.

Este procedimiento igualmente deberá resolverse máximo en el término de 15 días, contados a partir de la recepción formal de la solicitud efectuada; a excepción de los casos puntuales de indeterminación de quebradas y ríos en los que por las mediciones de caudal determinadas en el presente artículo amerite una periodicidad mucho más amplia, pero que en cuyo caso, toda esta revisión no deberá exceder el término de 90 días contados a partir de la recepción formal de la solicitud planteada.

Art. 2899.- Insumos para actualización de accidentes geográficos.- El órgano rector de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de los procesos continuos de actualización de la información catastral y sobre todo de accidentes geográficos, promoverá la actualización de cartografía base como: restitución, ortofotografías, ortoimágenes, modelos digitales del terreno, a fin que sirvan como insumo para la actualización cartográfica de accidentes geográficos, catastro y demás actividades técnicas inherentes dentro del Distrito Metropolitano de Quito.

La Dirección Metropolitana de Catastro deberá garantizar el intercambio de este tipo de información con las dependencias municipales que así lo solicitaren.

Art. 2900.- Iniciativa de actualización de accidentes geográficos.- La actualización de accidentes geográficos del Distrito Metropolitano de Quito, estará a cargo del órgano rector de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro; sin embargo, las distintas entidades técnicas del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, por iniciativa propia, podrán canalizar y coordinar procesos específicos de actualización de accidentes geográficos considerando las definiciones, parámetros y procedimiento para identificación de accidentes geográficos, descritos en el presente Título, información que será remitida al órgano rector de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro, para su validación e incorporación a la base de datos de accidentes geográficos del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 2901.- Validación de procesos externos de actualización de accidentes geográficos.- Los procesos de actualización de accidentes geográficos emprendidos por entidades técnicas municipales deberán someterse a una validación por parte del órgano rector de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro, para lo cual deberán presentar ante dicho órgano competente:

1. Cartografía de accidentes geográficos generada en formato de base de datos gráfica.
2. Insumos cartográficos base utilizados.
3. Informe respecto al proceso metodológico realizado para la obtención del accidente geográfico realizadas.

El órgano rector de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro, validará total o parcialmente dicha información mediante un informe técnico debidamente sustentado en el término de 15 días.

Una vez validada la información cartográfica, el órgano rector de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro, deberá incluir esta cartografía dentro del proceso de consolidación en la base de datos geográfica de accidentes geográficos del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Si dentro del proceso de validación pertinente, el órgano rector de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro, detectare inconsistencias respecto al proceso metodológico efectuado o con relación a los resultados de la actualización externa de accidentes geográficos realizada por las distintas entidades técnicas municipales, se procederá a notificar a la entidad técnica municipal pertinente a fin que proceda a subsanar las inconsistencias detectadas en un término de 15 días; caso contrario, se procederá al archivo del mismo previa notificación motivada por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro, sin perjuicio de presentar nuevamente la solicitud de validación previo cumplimiento de los requisitos establecidos.

Art. 2902.- Casos excepcionales de accidentes geográficos.- Los accidentes geográficos podrán ser analizados a través de casos excepcionales, los cuales se identificarán espacialmente en un tramo o tramos mediante la definición de un polígono o polígonos con base en el Sistema de Referencia Espacial para el Distrito Metropolitano de Quito (SIRES DMQ), los mismos que serán generados por parte de los órganos rectores a nivel municipal.

Se considerará un caso excepcional para análisis, cuando el polígono o polígonos detectados se incluyan dentro de al menos los siguientes actos administrativos:

1. Acto Administrativo motivado por parte de la entidad encargada de la Gestión de Riesgos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
2. Declaración de Emergencia motivada por parte de la entidad encargada de la Gestión de Riesgos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y expedida, si fuera el caso, por la autoridad ejecutiva metropolitana.
3. Declaración de Interés Ambiental por parte del órgano rector de Ambiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y expedida, si fuera el caso, por la autoridad ejecutiva metropolitana.
4. Declaración de intervención prioritaria y/o emergente por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento.
5. Declaración de intervención prioritaria y/o emergente por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas.

El o los polígonos que eventualmente contengan los accidentes geográficos excepcionales a ser analizados, deberán formar parte de al menos uno o varios de los actos administrativos descritos en el párrafo precedente en calidad de anexos técnicos.

Art. 2903.- Iniciativa análisis de casos para áreas de protección en accidentes geográficos excepcionales.- Las solicitudes para el análisis de casos para áreas de protección en accidentes geográficos excepcionales podrán ser presentados ante el órgano rector de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por requerimiento formal de: el órgano rector de Seguridad y Gobernabilidad, el órgano rector de Ambiente, la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) o la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), o cualquier otra entidad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, petición que se motivará con cualquiera de los actos administrativos detallados en el artículo 2565.10.

Las entidades naturales o jurídicas que requieran que se declare un accidente geográfico como excepcional, podrán igualmente remitir su petición a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, quien convocará al Comité Técnico Especial para la Determinación de Accidentes Geográficos para definir respecto factibilidad e iniciativa a través de los actos administrativos pertinentes enumerados en el artículo 2565.10.

Si debido a su naturaleza, los tramos de accidentes geográficos que hayan sido propuestos desde los respectivos órganos rectores municipales para la determinación de la excepcionalidad de los accidentes geográficos, sea por su condición de riesgo, protección ambiental, o intervención por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS) o la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP), y que requieran un tratamiento especial respecto a los retiros relacionados con sus correspondientes áreas de protección, las mismas podrán ser analizadas y viabilizadas a través de los respectivos informes técnicos de factibilidad emitidos por los órganos rectores de: Seguridad y Gobernabilidad, Ambiente, Territorio Hábitat y Vivienda a través de las Direcciones de Catastro y Políticas y Planeamiento del Suelo; así como los emitidos por los entes competentes de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento -EPMAPS- y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas -EPMMOP-, a excepción de la entidad rectora que motivó la iniciativa de excepcionalidad.

Art. 2904.- Comité Técnico Especial para la Determinación de Accidentes Geográficos Excepcionales del Distrito Metropolitano de Quito.- Créase el Comité Técnico Especial para la Determinación de Accidentes Geográficos Excepcionales del Distrito Metropolitano de Quito, en adelante el Comité, como un órgano colegiado de carácter técnico conformado por representantes de distintas entidades técnicas multidisciplinarias del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, así como de las empresas públicas metropolitanas de agua potable y saneamiento, y de movilidad y obras públicas.

El Comité tendrá a su cargo las siguientes competencias:

1. Analizar los informes de factibilidad emitidos por las entidades descritas respecto a la excepcionalidad de los accidentes geográficos en revisión, así como las posibles franjas de protección propuestas en función de la información técnica de sustento.
2. Resolver mediante acto administrativo respecto a la excepcionalidad y los retiros que determinen las áreas de protección en estos casos, con base a los informes de factibilidad de las entidades descritas en el artículo 2565.10.

El Comité se reunirá el último día laborable de cada mes, o de manera extraordinaria cuando la situación lo amerite; previa convocatoria del titular de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, quien lo presidirá.

Art. 2905.- Conformación del Comité Técnico Especial para la Determinación de Accidentes Geográficos Excepcionales del Distrito Metropolitano de Quito.- El Comité estará conformado de la siguiente manera:

1. Secretario/a de Territorio, Hábitat y Vivienda o su delegado, quien será el presidente del Comité y tendrá las siguientes funciones: presidir la mesa técnica; conocer y aprobar el orden del día para las sesiones, y ser el vocero de las acciones del Comité y de sus miembros dentro y fuera del Distrito Metropolitano de Quito.
2. Gerente de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, o su delegado, que será su vicepresidente y tendrá la función de subrogar a la Presidencia del Comité Técnico Especial, en casos de ausencia temporal o definitiva.
3. Director/a Metropolitano/a de Catastro, o su delegado, quien será el secretario y tendrá las funciones de: llevar el orden del día y elaborar las convocatorias, pasar la lista de asistencia, redactar, llevar el registro y entregar copias de las actas de sesiones y las demás que le encomiende el presidente.
4. Secretario/a de Seguridad y Gobernabilidad o su delegado.
5. Secretario/a de Ambiente o su delegado.

6. Gerente/a de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, o su delegado.
7. Director/a Metropolitano/a de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, o su delegado.
8. Supervisor/a de la Agencia Metropolitana de Control, o su delegado.
9. Secretario/a General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, o su delegado.

La organización administrativa del Comité estará regulada por el marco legal administrativo vigente.

Las decisiones del Comité se tomarán con el voto de la mitad más uno de los votos. En caso de empate, el presidente contará con voto dirimente.

Art. 2906.- Información para el análisis y resolución del Comité.- Para el pronunciamiento formal del Comité, y previo al análisis específico, se deberá contemplar con la siguiente documentación:

1. Informe de accidentes geográficos actualizados generado por la Dirección Metropolitana de Catastro.
2. Solicitud formal de análisis específico por parte de las entidades solicitantes.
3. Los informes de factibilidad que servirán para la motivación de la resolución del comité deberán contener: las justificaciones técnicas, estudios, parámetros, variables, cartografía o material informativo de respaldo que sustenten los informes indicados según sea el caso. Los informes de factibilidad deberán contemplar parámetros como: tipo de suelo, presión antrópica, riesgos y amenazas, condiciones hídricas o hidráulicas (sic), situación ambiental, entre otros. Si se requiriese un mayor análisis por parte del Comité, este podrá solicitar cualquier informe complementario que asegure la motivación de la resolución.
4. Propuesta de retiros para las áreas de protección de accidentes geográficos excepcionales, que deberán ser presentados por la entidad requirente de acuerdo al artículo 2565.11, y a su vez sustentados con base a la información técnica que formará parte de los distintos informes de factibilidad a ser emitidos por las respectivas entidades responsables.