

**RESOLUCIÓN No. STHV-2023-071**

**Arq. José Adolfo Morales Rodríguez**  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

**CONSIDERANDO:**

Que, La Constitución de la República del Ecuador, en adelante “la Constitución”, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “(...) 5. *Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.* 6. *Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización (...)*”;

Que, conforme lo dispuesto en los artículos 23, 24 y 30, ibídem, las personas tienen derecho: “(...) *a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad (...)*”; “(...) *a la recreación y al esparcimiento, a la práctica del deporte y al tiempo libre (...)*; así como “(...) *a un hábitat seguro y saludable (...)*”;

Que, conforme lo dispuesto en el artículo 14, en concordancia con lo establecido en el artículo 66 número 27, ibídem: “*Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay (...)*”;

Que, la Constitución en el artículo 31, establece que: “*Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía*”; lo cual se complementa con lo previsto en los artículos 5 número 6, y 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS;

Que, la Constitución en el artículo 66 números 2 y 26, reconoce y garantiza: “(...) 2.- *El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios*”; “26.- *El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad*

*social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;*

Que, el artículo 241 de la Constitución, establece que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”*. Lo cual se complementa con lo establecido en el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas-COPFP;

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 266, manifiesta que: *“Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas (...): 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. / 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“El Estado central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes (...)”*;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto de las funciones que tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales determinan entre otras: *“o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”*;

Que, los literales a) y b) del artículo 55 del COOTAD, en concordancia con el artículo 85, Ibídem, establecen como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado del Distrito Metropolitano las de: *“a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural (...); b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;

Que, las letras c) y e) del artículo 84 del COOTAD, entre las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, dispone: *“c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas*

*comunales (...); e) (...) Elaborar y ejecutar el plan metropolitano de desarrollo, de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial (...);*

Que, los literales a) y del artículo 87 del COOTAD establecen como competencias del Concejo Metropolitano: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones (...); y, “v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

Que, de conformidad con lo prescrito en el artículo 2 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es la de regular *“el uso y la adecuada ocupación del suelo”* y ejercer *“control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa”;*

Que, el artículo 13 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo -LOOTUGS-, determina que los planes complementarios *“son instrumentos de planificación de los niveles de gobierno regional, provincial, municipal y metropolitano, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. Estos podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas. / Los planes complementarios no podrán modificar los planes de desarrollo y ordenamiento territorial”.* En concordancia, el artículo 31 *ibídem*, establece que: *“Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico (...);”*

Que, el artículo 32 de la LOOTUGS, determina que *“los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán: / 1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes. / 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social. / 3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social. / 4. La*

*infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado. / Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial”;*

Que, el artículo 36, ibídem, prescribe que los planes maestros sectoriales tienen como objetivo *“detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano. / La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia”;*

Que, el artículo 37, ibídem, prescribe que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos *“podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo”;*

Que, el artículo 38 de la LOOTUGS, en lo que corresponde al procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios, señala que estos *“serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno”;*

Que, conforme el artículo 91 de la LOOTUGS, a los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos les corresponden, entre otras, las siguientes atribuciones y obligaciones: *“1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente. / 2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. / 3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley (...)”;*

Que, el artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que *“los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano”*;

Que, el artículo 31 del Reglamento a la LOOTUGS, determina que *“la aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares. / Los planes parciales incluirán los lineamientos de planificación y la norma urbanística que deben ser considerados para el ordenamiento del territorio, correspondiente a la implementación de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la ley, en especial en aquellos en los que sea necesaria la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios, e instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, a través de la delimitación de unidades de actuación urbanísticas encargadas de la gestión y ejecución del plan. / Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por: / a) Necesidad de desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta. / b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano. / c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales. / d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística”*;

Que, el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS, determina como contenidos mínimos de los planes parciales: *“1. Diagnóstico de las condiciones actuales (...) / 2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística (...)”*;

Que, el artículo 33 del Reglamento a la LOOTUGS, determina los contenidos de los planes parciales para la gestión de suelo de interés social, incluyendo por lo menos: *“a) La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual (...); b) La propuesta de regularización (...); c) Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GAD y del área del Plan”*;

Que, el artículo 34 del Reglamento a la LOOTUGS, determina que *“los planes maestros sectoriales establecerán la política y 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, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales. / Estos planes deberán articularse con las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo en todos los casos y a la política sectorial nacional cuando corresponda y guardarán concordancia con la planificación de programas y proyectos del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, de acuerdo a lo establecido en la Ley”;*

Que, mediante Ordenanza PMDOT-PUGS No. 001-2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021, se aprobó la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT), el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Distrito Metropolitano de Quito, y sus apéndices agregados como anexos y elementos constitutivos de la norma;

Que, en la referida Ordenanza Metropolitana, la Disposición Transitoria Octava señala: “(...) *la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda presentará para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo las resoluciones e instructivos necesarios para la formulación, presentación y aprobación de planes complementarios, mismos que deberán aprobarse por parte de la entidad encargada del territorio, hábitat y vivienda al día siguiente de la entrada en vigencia del Régimen de Suelo”;*

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 044-2022, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 602 de 11 de noviembre de 2022, se sustituye el Título I “Del Régimen Administrativo del Suelo”, Libro IV.1 “Del Uso del Suelo”, Libro IV “Eje Territorial”, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito vigente, establece en los artículos 2280 al 2323 la normativa respecto a los planes urbanísticos complementarios al Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, el artículo 57 de la Resolución No. 0005-CTUGS-2020, expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo el 28 de febrero de 2020, determina sobre la creación de otros instrumentos de planificación urbanística: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. / Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel*

*de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada”;*

Que, el artículo 58, ibídem determina: *“(…) Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal o metropolitana. / La instancia técnica municipal o metropolitana de planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal o Metropolitano para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan, mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno. / Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano”;*

Que, el artículo 59 de la referida Resolución No. 0005-CTUGS-2020, establece: *“(…) Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo previsto por los GADS en cada uno de ellos. Serán revisados al finalizar el plazo previsto para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos: a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización; b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos; c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes; d) Por solicitud del órgano legislativo Municipal o Metropolitano. / Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal o Metropolitano y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado”;*

Que, el artículo 60 de la señalada Resolución No. 0005-CTUGS-2020, prescribe que: *“(…) cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad”;*

Que, mediante Acción de Personal Nro. 8957 del 15 de mayo de 2023 se nombró al Arq. José Adolfo Morales Rodríguez como Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y,

En uso de las atribuciones que le confiere la Disposición Transitoria Octava de la Ordenanza Metropolitana No. PMDOT-PUGS No. 001-2021 sancionada el 13 de septiembre de 2021, expide el:

## **INSTRUCTIVO PARA LA FORMULACIÓN, PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS**

### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Artículo 1.- Objeto.** - La presente resolución establece los lineamientos procedimentales para la formulación, presentación y aprobación de los planes urbanísticos complementarios maestros, zonales, especiales y parciales.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación.** - Las disposiciones de esta resolución se aplicarán para todos los planes urbanísticos complementarios a desarrollarse en suelo urbano y en suelo rural en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, con excepción de los planes parciales de regularización prioritaria y de los planes parciales de expansión urbana que tienen un instructivo específico para su proceso de formulación y aprobación.

**Artículo 3.- Planes urbanísticos complementarios.** - Los planes urbanísticos complementarios forman parte del sistema de planificación territorial del Distrito Metropolitano de Quito y están dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, con excepción del plan parcial de expansión urbana.

Los planes urbanísticos complementarios deberán ser aprobados por el órgano legislativo metropolitano mediante ordenanza.

**Artículo 4.- Tipos de planes urbanísticos complementarios.** - De acuerdo al Código Municipal, los planes urbanísticos complementarios para el Distrito Metropolitano de Quito son:

- a) Plan Maestro Sectorial;
- b) Plan Zonal;

- c) Plan Especial;
- d) Plan Parcial.

## CAPÍTULO II DEL PLAN MAESTRO SECTORIAL

### SECCIÓN I DE LA INICIATIVA Y DE LAS ETAPAS PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN MAESTRO SECTORIAL

**Artículo 5.- Iniciativa para el desarrollo del Plan Maestro Sectorial.-** La iniciativa para el desarrollo del Plan Maestro Sectorial será pública y 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.

El órgano proponente emitirá un informe motivado que incorpore las justificaciones técnicas para el desarrollo del plan, para conocimiento de la comisión competente del Concejo Metropolitano. El informe deberá contener al menos lo siguiente:

- a) Entidad proponente responsable del desarrollo del plan;
- b) Temática del plan;
- c) Alcance;
- d) Justificación técnica y jurídica.

**Artículo 6.- Componentes para la formulación del Plan Maestro Sectorial.-** La elaboración de la propuesta del Plan Maestro Sectorial contendrá como mínimo:

**a) Documento técnico de soporte:** El documento técnico de soporte del Plan Maestro Sectorial deberá considerar lo siguiente:

1. Memoria justificativa:
  - i. Marco jurídico.
  - ii. Justificación y motivación del plan maestro sectorial.
  - iii. Objetivos del plan maestro sectorial.
  - iv. Articulación y concordancia con las diferentes escalas de la planificación nacional y local.
  - v. Metodología de participación.- En función del alcance y temáticas del plan, la entidad proponente presentará una metodología que promueva la participación ciudadana en el desarrollo del plan, la misma que deberá contener al menos:

- Mapeo de actores ciudadanos e institucionales.- Se identificarán los actores que formarán parte del proceso participativo del plan de acuerdo a la metodología de participación ciudadana planteada.
  - Estrategia de participación ciudadana para la construcción del plan y socialización de resultados.
  - Técnicas a emplear para la recolección de información: fuentes primarias, secundarias, observación directa, encuestas, talleres participativos, revisión documental, entre otros.
- vi. Cronograma de elaboración del plan maestro sectorial.

## 2. Diagnóstico:

- i. Identificación de las problemáticas, déficits y potencialidades, en función de la temática del plan.
- ii. De acuerdo a la temática del plan se incluirá, de ser el caso, los indicadores base.
- iii. Análisis territorial en relación a la temática del plan.
- iv. Hallazgos y conclusiones del diagnóstico.

### **b) Propuesta:** La propuesta del Plan Maestro Sectorial deberá considerar lo siguiente:

1. Definición de estrategias y metas que conduzcan al mejoramiento de la provisión, prestación y calidad de los servicios públicos y/o sistemas públicos de soporte, de aplicar.
2. De acuerdo a la temática del plan se podrá incluir indicadores de corto, mediano y largo plazo.
3. De acuerdo a la temática del plan se podrán determinar redes, circuitos o sistemas propuestos.
4. Delimitación de afectaciones generadas por la propuesta.
5. Estándares urbanísticos y reglas técnicas conforme a la temática, de ser aplicable.
6. Identificación de instrumentos de gestión aplicables.
7. Especificaciones técnicas del plan maestro sectorial.
8. Determinación de la política, programas, proyectos y sus etapas de desarrollo relacionados con la temática sectorial.
9. Modelo de implementación y gestión de los programas y proyectos con presupuesto referencial, responsabilidades, financiamiento y cronogramas de implementación.
10. Estrategias de evaluación y seguimiento del plan.

### **c) Cartografía:** En caso de que el plan maestro amerite la presentación de cartografía, esta deberá estructurarse en conformidad al siguiente detalle de formato:

1. Estructuración de la base de datos geográfica que deberá seguir un catálogo de objetos.
2. Elaboración de memoria técnica de los productos cartográficos que se encuentran en la base de datos.
3. Elaboración de metadatos.
4. La información geográfica utilizada para el desarrollo del plan será a escala 1:25000 o con mayor nivel de detalle, considerando los insumos disponibles.

**d) Proyecto de ordenanza.-** El proyecto de ordenanza deberá ser redactado en apego a la normativa metropolitana vigente y deberá contener como anexo el documento técnico de soporte, la propuesta del plan y su correspondiente cartografía.

**Artículo 7.- Aprobación del Plan Maestro Sectorial.-** El proyecto de ordenanza del plan maestro sectorial deberá ser remitido para el tratamiento legislativo de acuerdo a la normativa metropolitana aplicable para su expedición.

### CAPÍTULO III

#### DE LOS PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS ZONALES, ESPECIALES Y PARCIALES

#### SECCIÓN I

#### DE LAS ETAPAS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES ZONALES, ESPECIALES Y PARCIALES

**Artículo 8.- Etapas para el desarrollo de los planes urbanísticos complementarios zonales, especiales y parciales.** - Los planes urbanísticos complementarios zonales, especiales y parciales deberán desarrollarse de acuerdo a las siguientes etapas:

- a) Iniciativa y conformación del plan;
- b) Formulación técnica del plan;
- c) Conformidad interinstitucional;
- d) Evaluación y seguimiento.

El cumplimiento de los plazos estará vinculado al cronograma.

#### PARÁGRAFO I

#### DE LA INICIATIVA Y CONFORMACIÓN DE LOS PLANES ZONALES, ESPECIALES Y PARCIALES

**Artículo 9.- Iniciativa para la elaboración de los planes zonales, especiales y parciales.-** La iniciativa para la elaboración de los planes zonales, especiales y parciales será pública o mixta y su ejecución se podrá realizar en fases acorde a las necesidades de planificación.

**Artículo 10.- Iniciativa pública.-** La iniciativa pública para la formulación de planes zonales, especiales y parciales será realizada por la entidad metropolitana competente. La iniciativa será puesta en conocimiento a la Comisión correspondiente del Concejo Metropolitano, con la motivación que justifique el inicio del plan.

**Artículo 11.- Iniciativa mixta.-** Las personas naturales o jurídicas podrán solicitar el desarrollo de planes zonales, especiales y parciales de manera motivada a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, quien remitirá la iniciativa de elaboración al órgano metropolitano competente en razón del tipo de plan, para asumir de manera conjunta la elaboración del plan, de acuerdo a lo previsto en la metodología de participación ciudadana.

Los requisitos mínimos que deberán ser revisados por el órgano metropolitano competente en razón del plan, para la presentación de la iniciativa del plan serán los siguientes:

- a) Solicitud suscrita por la persona natural o jurídica que promueva la iniciativa;
- b) Localización e identificación de predios considerados en el área mínima establecida en la normativa vigente, de acuerdo al tipo de plan;
- c) Delimitación gráfica preliminar del área de intervención;
- d) Descripción general de la motivación del plan que justifique su planteamiento;
- e) En planes parciales, cuando el proponente no sea dueño de al menos un lote en el ámbito del plan, se presentará una autorización expresa del o los propietarios para el planteamiento del plan.

En el caso de que la solicitud no cumpla con los documentos señalados, la entidad metropolitana correspondiente, notificará al solicitante las observaciones correspondientes a fin de que sean subsanadas en el término de diez días conforme lo establecido por el Código Orgánico Administrativo. En caso de que el administrado no cumpla con lo dispuesto se entenderá como desistimiento del trámite y se procederá a notificar su archivo. El archivo de la solicitud no impide al administrado ingresar una nueva petición.

Previo a la entrega de la solicitud, el administrado podrá solicitar una revisión preliminar de los requisitos al órgano encargado de la formulación del plan, para lo cual solicitará una reunión con esta entidad mediante oficio dirigido a su máxima autoridad, quien se encargará de la respectiva convocatoria.

**Artículo 12.- Inicio y conformación del plan.-** Una vez que han sido presentados y aprobados los requisitos mínimos por parte de la entidad metropolitana competente, el proponente de la iniciativa deberá desarrollar el siguiente contenido mínimo:

- a) **Motivación:** Es la justificación técnica y jurídica para la formulación del plan que contendrá los aspectos territoriales que fundamentan el planteamiento del plan.
- b) **Identificación de proponentes:** De ser el caso, se identificarán los proponentes del plan en función de su alcance.
- c) **Localización y delimitación gráfica preliminar del área de intervención:** Se determinará la ubicación y área preliminar de intervención del plan. El plan se delimitará en función de uno o más polígonos de intervención territorial, de manera parcial o total.
- d) **Identificación de áreas de influencia:** De acuerdo a la temática del plan se podrán proponer áreas que requieran ser integradas al diagnóstico, cuando el caso lo amerite.
- e) **Metodología de participación:** En función del alcance del plan, la entidad proponente presentará una metodología que promueva la participación ciudadana en el desarrollo del plan, la misma que tendrá el siguiente contenido mínimo:
  1. **Mapeo de actores ciudadanos e institucionales:** Se identificarán los actores que formarán parte del proceso participativo del plan de acuerdo a la metodología de participación ciudadana planteada.

Los representantes ciudadanos serán identificados por la Administración Zonal que corresponda, sin que ello afecte el derecho de participación de organizaciones autónomas e independientes de los ciudadanos.

En el desarrollo del plan, la entidad proponente podrá identificar actores ciudadanos adicionales de acuerdo a la necesidad de generar aportes al plan. Los actores de las instituciones metropolitanas serán identificados de acuerdo al tipo de plan y de las características del área de intervención.
  2. **Estrategia de participación ciudadana para la construcción del plan y socialización de resultados.**
  3. **Técnicas metodológicas a emplear para la recolección de información.** Fuentes primarias, secundarias, observación directa, encuestas, talleres participativos, revisión documental, entre otros.

- f) Cronograma para la elaboración del plan, que será la referencia del órgano encargado de la formulación del plan para el planteamiento de plazos y entregas del plan.

La etapa de iniciativa y conformación del plan se pondrá en conocimiento Comisión del Concejo Metropolitano correspondiente, a través de un informe emitido por la entidad proponente o competente que detalle los contenidos de este párrafo.

## PARÁGRAFO II

### DE LA FORMULACIÓN TÉCNICA DE LOS PLANES ZONALES, ESPECIALES Y PARCIALES

**Artículo 13.- Formulación técnica del plan.-** La formulación técnica del plan es la etapa del desarrollo de la propuesta del plan. Tendrá el siguiente contenido mínimo:

- a) Documento técnico de soporte;
- b) Propuesta del plan;
- c) Cartografía;
- d) Proyecto de ordenanza.

**Artículo 14.- Documento técnico de soporte.-** El documento técnico de soporte está compuesto por los siguientes elementos:

**a) Memoria justificativa:**

1. Marco jurídico;
2. Justificación, motivación y alcance del plan;
3. Objetivos y metas del plan;

**b) Diagnóstico del plan:** El diagnóstico identificará las problemáticas y potencialidades del territorio; y, una síntesis de la situación actual del área de intervención en función del alcance del tipo de plan. Se deberá considerar los siguientes aspectos:

1. Determinantes del plan, los cuales identifican los componentes estratégicos y técnicos para el desarrollo del plan, para lo cual se deberá considerar al menos lo siguiente:
  - i. Orientaciones estratégicas: Se identificarán las estrategias de ordenamiento del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y de otros instrumentos de planificación de ámbito territorial nacional o local, así como de los acuerdos internacionales ratificados por el país, que por las temáticas referidas,

apliquen como lineamientos para la formulación de la visión y objetivos del plan.

ii. Componente territorial, que incluye:

- Delimitación del área del plan urbanístico complementario.
- Sistema ambiental y de riesgo natural:
  - El Sistema Nacional de Áreas Protegidas y bosques protectores nacionales, de proceder.
  - El Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas, de proceder.
  - Proyectos de ordenanzas en curso relacionadas al sistema ambiental que tengan relación con la temática del plan.
  - Integración y aporte a la red verde urbana.
  - Análisis de susceptibilidad y amenazas altas y muy altas a fenómenos naturales.
- Vinculación con el sistema policéntrico.
- Sistemas públicos de soporte en relación a servicios básicos, espacio público y equipamientos.
- Sistema de movilidad y conectividad vial de acuerdo a la planificación vigente en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y otros instrumentos de planificación vigentes.
- Asentamientos humanos existentes. Se deberá incluir los asentamientos humanos de hecho identificados y/o declarados de regularización prioritaria, en caso de existir.
- Áreas patrimoniales e inventario de patrimonio arquitectónico, de ser el caso.
- Norma urbanística vigente respecto a la clasificación y subclasificación de suelo, polígonos de intervención territorial, tratamientos urbanísticos, usos de suelo y edificabilidades, de acuerdo al tipo de plan.
- Identificación de planes urbanísticos complementarios y proyectos integrales en el área del plan.
- Análisis poblacional o su densidad.
- Identificación y/o declaración de zonas especiales de interés social, en caso de existir.
- Afectaciones por riesgos, vías y protecciones especiales.

En caso de considerar necesario, se incorporarán variables adicionales.

2. La unidad mínima para el diagnóstico del plan será el o los polígonos de intervención territorial a los cuales se inscribe el área del plan. En el caso

que amerite se podrán proponer áreas de influencia que requieran ser integradas al diagnóstico.

3. Se considerarán para el diagnóstico del plan las determinantes de la planificación metropolitana, así como otros documentos de planificación relacionados con la temática del objeto del plan.
4. El diagnóstico establecerá una línea base de indicadores en función de las problemáticas identificadas.

**Artículo 15.- Contenidos del diagnóstico.-** A partir de los aspectos referidos en el artículo anterior, el diagnóstico del plan tendrá al menos el siguiente contenido:

- a) De acuerdo a la temática y alcance del plan se evaluarán las variables de análisis contenidas en el Anexo No. 1, según corresponda. De ser el caso, se incorporarán otras variables de análisis.
- b) Identificación de las problemáticas, déficits, potencialidades en función de la temática del plan.
- c) Identificación de las debilidades institucionales de acuerdo al alcance del plan.
- d) De acuerdo a la temática y alcance del plan se incluirán los indicadores base del diagnóstico.
- e) Hallazgos y conclusiones del diagnóstico.

**Artículo 16.- Propuesta del plan.-** La propuesta del plan contendrá como mínimo lo siguiente:

**a) Planteamiento de la propuesta**

1. Delimitación del área del plan.
2. Elaboración de la propuesta según el tipo de plan y sus requerimientos específicos, en concordancia con las conclusiones del diagnóstico.
3. Sistema de indicadores territoriales propuestos.
4. Determinación de afectaciones que limiten el aprovechamiento urbanístico, acorde al tipo de plan.
5. Estándares urbanísticos, en caso que corresponda.

**b) Modelo de gestión e implementación del plan**

1. Modelo de implementación de los programas y proyectos: Descripción de los programas, proyectos y etapas de desarrollo o de incorporación de acuerdo al tipo de plan con presupuesto referencial, responsabilidades, cronograma referencial y priorización de desarrollo.
2. Estrategias para la gestión y financiamiento.

3. En caso de planes parciales, estimación referencial de aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y financiamiento del desarrollo urbano.
  4. De aplicar, en caso de planes parciales, se podrá incluir etapas de incorporación, urbanización o reajuste del suelo.
- c) **Vigencia del plan:** Determinará el período de vigencia del plan, mismo que podrá sobrepasar el tiempo de vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- d) **Estrategias de evaluación del plan:** Establece el procedimiento para la evaluación y seguimiento en función del tiempo de vigencia del plan.

**Artículo 17.- Cartografía.-** La cartografía incluirá mapas temáticos del diagnóstico y la propuesta. La cartografía deberá estructurarse en conformidad al siguiente detalle de formato:

- a) Estructuración de la base de datos geográfica que deberá seguir un catálogo de objetos.
- b) Elaboración de memoria técnica de los productos cartográficos que se encuentran en la base de datos.
- c) Elaboración de metadatos.
- d) La información geográfica utilizada para el desarrollo del plan será a escala 1:5000 o con mayor nivel de detalle. Para temáticas relacionadas a la gestión ambiental y de riesgos de desastres hasta 1:25000, esta escala podrá variar considerando la información oficial disponible del ente nacional o local competente.

**Artículo 18.- Proyecto de ordenanza del plan.-** El proyecto de ordenanza deberá contener como anexo el documento técnico de soporte, la propuesta del plan y su correspondiente cartografía.

### PARÁGRAFO III

#### DE LA CONFORMIDAD INTERINSTITUCIONAL DE LOS PLANES ZONALES, PLANES ESPECIALES Y PLANES PARCIALES

**Artículo 19.- Conformidad interinstitucional.-** La conformidad interinstitucional es la etapa en la cual las entidades metropolitanas que forman parte del desarrollo del plan emitirán un informe técnico favorable respecto a la propuesta del mismo, en el ámbito de las atribuciones de cada institución. La entidad proponente o competente en la materia del plan emitirá un informe mediante el cual presentará a la comisión del Concejo Metropolitano correspondiente, el documento técnico de soporte, la propuesta del plan, el proyecto de ordenanza y el expediente con los informes técnicos de las entidades metropolitanas que correspondan.

#### PARÁGRAFO IV

#### DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES ZONALES, PLANES ESPECIALES Y PLANES PARCIALES

**Artículo 20.- Aprobación del plan.-** La aprobación del plan inicia con el tratamiento legislativo para la expedición de la ordenanza del plan. En esta etapa, la comisión competente para el análisis de la propuesta podrá realizar observaciones y aportes que serán absueltas por el órgano proponente.

#### PARÁGRAFO V

#### DE LA EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DE LOS PLANES ZONALES, PLANES ESPECIALES Y PLANES PARCIALES

**Artículo 21.- Etapa de evaluación y seguimiento.-** La responsabilidad de la evaluación y seguimiento de los planes zonales, especiales y parciales 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.

En el caso de planes parciales, además, se realizará el seguimiento y evaluación de las cargas impuestas por el órgano a cargo de la operación urbana.

#### SECCIÓN II

#### DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE PLAN ZONALES Y PLANES ESPECIALES

**Artículo 22.- Del contenido de la propuesta de planes zonales y planes especiales. –** Adicionalmente a lo requerido en el artículo 16 de esta resolución, se deberá incorporar el siguiente contenido específico para planes zonales y planes especiales:

- a) La definición de propuestas de sistemas públicos de soporte respecto a trazados, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento de: espacio público, equipamientos, áreas verdes, sistemas de movilidad principal y local, redes de abastecimiento de infraestructura y servicios públicos.
- b) 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.
- c) Desarrollo de estándares urbanísticos adicionales a los establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de ser el caso.

- d) Identificación de instrumentos de gestión de suelo aplicables, que no requieran una modificación del aprovechamiento urbanístico.
- e) Estrategias territoriales para la ocupación del suelo en las áreas de amenazas y riesgos, de ser aplicables.
- f) El plan zonal podrá identificar la necesidad de aplicación de planes parciales o especiales, adicionales a los establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, debidamente justificados.
- g) En el plan especial, se podrán definir estrategias para la gestión y financiamiento necesarias para la protección, recuperación, conservación y revitalización del patrimonio natural y construido.
- h) En el plan especial, se podrán identificar zonas de disminución o limitación 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, en caso de ser aplicables.
- i) 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.

### SECCIÓN III

#### DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PLAN PARCIAL

#### PARÁGRAFO I

#### DE LOS CONTENIDOS ESPECÍFICOS DEL DIAGNÓSTICO DEL PLAN PARCIAL

**Artículo 23.- Contenido específico del diagnóstico del plan parcial.-** Adicionalmente a lo requerido en el artículo 15 de esta resolución, se deberá considerar al menos el siguiente contenido específico para el diagnóstico del plan parcial:

- a) La delimitación y características del área de actuación del plan.
- b) Análisis del valor del suelo en función del uso actual, calculado de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- c) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato. Análisis de susceptibilidad y amenazas a fenómenos naturales.
- d) Estructura predial e identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- e) Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- f) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.

- g) Identificación de suelos públicos y suelos vacantes o subutilizados.
- h) Análisis de previsión de equipamientos en función de las características demográficas en el área del plan.
- i) Modelo de ocupación del suelo para el área del plan parcial y análisis de la norma urbanística en concordancia con el PMDOT y PUGS, que oriente la actuación u operación urbana.

Los planes parciales podrán desarrollarse en parte o en la totalidad del área de uno o varios polígonos de intervención territorial, sin embargo, en todos los casos, la unidad mínima para el diagnóstico del plan parcial será la totalidad del o los polígonos de intervención territorial a los que pertenece.

## PARÁGRAFO II

### CONTENIDOS ESPECÍFICOS PARA LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL

**Artículo 24.- Contenido específico para la propuesta del plan parcial.-** Adicionalmente a lo requerido en el artículo 16 de esta resolución, se deberá incorporar el siguiente contenido específico para la propuesta de planes parciales:

**a) Propuesta urbanística:**

1. Propuesta normativa para la protección o afectación ante amenazas y riesgos, patrimonio, o afectaciones especiales por infraestructuras, aplicables, incluyendo la delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir.
2. Sistemas públicos de soporte propuestos y previsión de redes de abastecimiento, de aplicar.
3. Previsión y localización de equipamientos.
4. Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario.

La propuesta urbanística deberá incorporar la cartografía correspondiente.

- b) Programas y proyectos de intervención física:** Asociados al mejoramiento o dotación de los sistemas públicos de soporte, que considere el sistema vial general y/o local necesario; las áreas verdes y equipamientos; la dotación o mejora de infraestructura y cobertura de servicios.

La determinación de programas y proyectos producto de la propuesta urbanística deberá incluir una estimación de plazos y acciones de priorización, costos referenciales e identificación del responsable de la ejecución.

- c) **Norma urbanística:** Que determine lo siguiente:
1. Tratamiento urbanístico, de ser el caso.
  2. Aprovechamiento urbanístico de usos de suelo y sus compatibilidades, edificabilidades y sus componentes. Se podrá incluir condiciones de implantación específicas de ser necesario.
  3. La propuesta urbanística deberá incorporar la cartografía correspondiente.
- d) **Estándares urbanísticos:** En caso de ser aplicables, podrán detallar, complementar o generar diferentes exigencias a los estándares establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- e) **Instrumentos de gestión del suelo:** La selección y aplicación de instrumentos de gestión de suelo y para el financiamiento del desarrollo urbano, necesarios, conforme lo establecido en la normativa metropolitana.
- f) **Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU):** Que consiste en:
1. La delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística y sus predios, que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión dentro del plan parcial.
  2. Estimación económica referencial de las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística.
- g) **Estimación económica de las cargas urbanísticas del plan:** El análisis económico se realizará para estimar los costos aproximados de la infraestructura y sistemas públicos de soporte propuestos.

Para la estimación de las cargas urbanísticas determinadas dentro del ámbito de aplicación del plan parcial, se deberá considerar tanto el valor del suelo como el de la construcción.

El plan podrá considerar para el cálculo de cargas generales, las obras de: urbanización, mitigación, relocalización, equipamientos, parques, recuperación de espacio público, servicios públicos, entre otros, de acuerdo con la normativa metropolitana vigente.

Para el cálculo estimado de las cargas urbanísticas, se utilizarán los costos determinados por la entidad competente en la ejecución del servicio y/o fuentes oficiales nacionales o metropolitanas.

- h) **Estimación económica de los beneficios del plan:** Para el cálculo de los beneficios se utilizará el instrumento establecido en la normativa metropolitana vigente.

**Disposición General.-** Incorpórese al presente instrumento los siguientes anexos:

- a) Anexo No. 1: “Cuadro de detalle de variables”.
- b) Anexo No. 2: “Diagrama de flujo de procedimiento general de planes maestros sectoriales”.
- c) Anexo No. 3: “Diagrama de flujo de procedimiento general de planes zonales, planes especiales y parciales”.

**Disposición Final.** - La presente resolución regirá a partir de la fecha de su suscripción. De su difusión encárguese la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Dada en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, a los 29 días de septiembre de 2023.

**Arq. José Adolfo Morales Rodríguez**  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

## ANEXOS

### Anexo 1: Cuadro de detalle de variables

DIAGNÓSTICO TERRITORIAL		
TEMÁTICA GENERAL	TEMÁTICA ESPECÍFICA	VARIABLES
<b>Dimensión morfológica</b> (Caracterización de la forma urbana)	Análisis morfológico	Análisis morfológico histórico
		Tipología de manzanas: Morfología amanzanado, agrupaciones homogéneas del amanzanado.
		Forma de ocupación de los lotes según morfología de las manzanas
		Identificación de la discontinuidad en la estructura parcelaria (conjuntos cerrados, <i>cul de sac</i> )
		Forma y frente de lotes
		Tipologías arquitectónicas predominantes (vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, etc.)
		Tamaño promedio de lote
		Fraccionamiento de suelo y análisis comparativo en relación a la norma vigente
		Compacidad absoluta y densidad edificatoria
	Densidad edificatoria	
	Imagen urbana	Relación entre jerarquía vial y altura de la edificación (en sección), para el análisis de relación entre el espacio público y el espacio privado
		Perfil urbano
<b>Dimensión normativa</b> (Análisis de la	Vitalidad urbana (uso de suelo)	Diversidad de usos (nivel de mixtificación de los usos de suelo), usos de suelo predominantes.

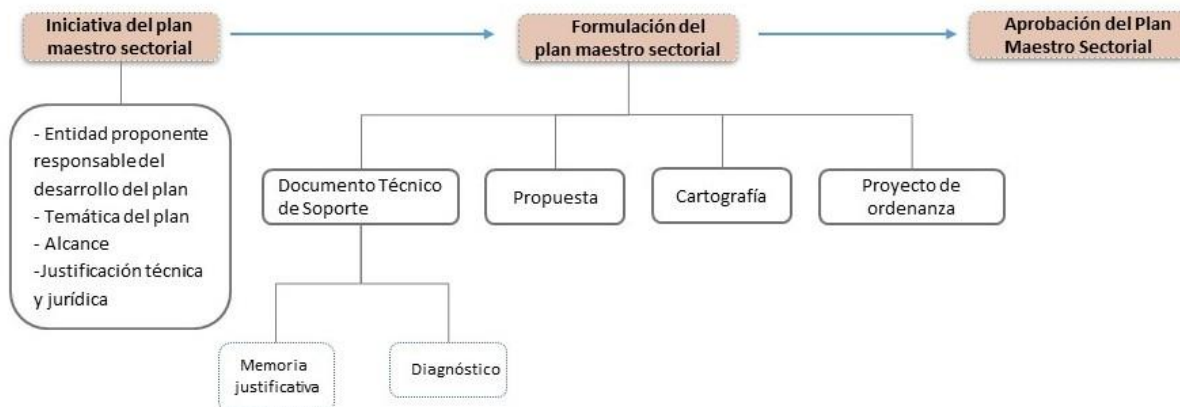
normativa con respecto a la diversidad de usos y la edificabilidad)	Nivel de consolidación	Nivel de ocupación respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y nivel de edificabilidad respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total) en relación a la normativa vigente.
	Forma de ocupación	Forma de ocupación actual predominante en relación a la forma de ocupación establecida en normativa vigente.
		Forma de ocupación predominante (aislada, pareada, continua, línea de fábrica)
		Subutilización del suelo urbano, vacíos urbanos o áreas expectantes.
	Banco de suelo	
<b>Dimensión cultural</b> (Análisis del contexto histórico y las dimensiones identitarias que potencian la apropiación del territorio)	Símbolos e identidad	Hitos y nodos identitarios.
		Identificación de bienes patrimoniales existentes en el polígono de análisis.
		Edificabilidad en predios patrimoniales
		Actividades económicas en los bienes patrimoniales
		Unidades de vivienda en bienes patrimoniales
		Ocupación en retiros frontales de los bienes patrimoniales
		Estado de conservación de los bienes patrimoniales
		Bienes inmuebles patrimoniales: categoría de edificaciones inventariadas y bienes inmuebles de interés patrimonial
		Estado de conservación actual de los bienes patrimoniales
Espacios y actividades culturales (equipamientos culturales, públicos y privados)		
<b>Dimensión social y económica</b> (Caracterización de la estructura socio-económica de la población en el territorio)	Caracterización de la Población	Grupos etarios
		Población por manzana (censo más reciente o proyecciones y estadísticas oficiales)
		Población según género

		Población con discapacidad, porcentaje en relación a la población del DMQ.	
		Distribución de la población por sectores de ocupación y por género.	
		Concentración migratoria	
		Densidad poblacional bruta (Hab/Ha) actual y proyectada. Que incluya la comparación histórica para identificar variaciones en las densidades poblacionales en el tiempo.	
		Identificación de asentamientos humanos de hecho o en proceso de regularización.	
		Identificación de comunas, en el caso de existir.	
	Seguridad Ciudadana		Delitos (con o sin violencia; delitos por horarios)
			Tipología de delitos
	Economía		Áreas de intervención valorativa (AIVA vigente)
			Valores referenciales de inmuebles en el mercado inmobiliario.
			Estructura socioeconómica, incluyendo datos de la población económicamente activa y ocupación por rama de actividad.
			Actividades económicas predominantes
		Licencias Únicas de Actividad Económica (LUAE) por escala o tipología - Densidad de LUAE por lote - Actividades económicas compatibles e incompatibles según normativa vigente	
	Comercio autónomo		
Centralidades o microrregiones sostenibles		Influencia de los polígonos de centralidades y microrregiones sostenibles en relación al área del plan.	
<b>Dimensión ambiental y de riesgos</b> (Análisis de las estructuras ambientales, susceptibilidad y amenazas a fenómenos naturales)	Sistema ambiental	Infraestructura verde y azul en el PIT donde se ubica el plan (Sistema Nacional de Áreas Protegidas SNAP, Sistema Metropolitano de Áreas Naturales Protegidas SMANP, Patrimonio Forestal Nacional – Bosques y Vegetación Protectora, accidentes geográficos, sistema hidrológico)	
		Cobertura de áreas verdes y espacios públicos, identificación del índice de verde urbano (IVU).	

		Arbolado urbano	
		Capacidad de uso de la tierra, en suelo RURAL.	
	Geomorfología	Topografía, curvas de nivel y pendientes	
	Susceptibilidad a amenazas	Presencia de susceptibilidad y amenazas a fenómenos naturales en el PIT donde se encuentra el plan y en la zona de influencia definida.	
<b>Sistema Público de Soporte</b> (Análisis de la cobertura del Sistema Público de Soporte necesario para garantizar la calidad de vida de la población)	Sistema público de soporte	Cobertura de servicios públicos (infraestructura de servicios básicos)	
		Capacidad receptiva de los sistemas públicos de soportes en el PIT	
		Generación y gestión de residuos	
		Alumbrado público y soterrado	
		Cobertura de equipamientos y espacio públicos (análisis entre equipamientos públicos y privados)	
	Sistema de movilidad, conectividad y accesibilidad.	Sistema vial: jerarquía, caracterización y direccionalidad vial	
		Accesibilidad universal en la cadena de desplazamiento	
		Cobertura y nivel de accesibilidad al transporte público. (Buses convencionales, paradas BRT, metro, otros)	
		Movilidad activa: ciclovías, boulevares, ecocorredores.	
		Estacionamientos públicos (zona azul), estacionamientos privados abiertos.	
		Seguridad vial: vías con mayor número de siniestros en el ámbito del plan y tipo de siniestros.	
	<b>Diagnóstico estratégico y planteamiento de indicadores</b>	Análisis multivariable	Para definir las conclusiones y/o hallazgos principales del plan se deberá realizar un análisis multivariable que permita conocer de manera integral el estado actual del territorio
		Indicadores	Se definirá una batería de indicadores como línea base, que será de utilidad para el seguimiento y la evaluación del plan.

## Anexo 2. Diagrama del flujo de procedimiento general de planes maestros sectoriales

### PROCEDIMIENTO GENERAL DEL PLAN MAESTRO SECTORIAL



## Anexo 3. Diagrama del flujo de procedimiento general de planes zonales, especiales y parciales

### PROCEDIMIENTO GENERAL DEL PLAN ZONAL, ESPECIAL Y PARCIAL

